PROPRIÉTÉ SISE AU

Adresse
Client

Dossier : SD03072017

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

Préparé pour :

M. Le Client

Adresse Client

Préparé par :

Gilmond Lapointe

Services d'Inspection Professionnelle

Adresse

438-825-7869

Réalisée le : 7/3/2017
Imprimé le : 7/4/2017

7/4/2017

M. Le Client

Adresse Client

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.

Gilmond Lapointe

Ing., Inspecteur

Services d'Inspection Professionnelle

438-825-7869

CONTENTS

AVIS AU LECTEUR **5**

COMMENT LIRE LE RAPPORT **6**

Description des symboles 6

SOMMAIRE **7**

Propriété inspectée 7
Description sommaire 7
Conditions générales 7
Déclaration du vendeur 8

STRUCTURE DU BÂTIMENT **9**

Fondations 9
Dalles de béton 11
Planchers 12
Murs Porteurs 12
Poutres et colonnes 13
Plafonds 13
Structure de toît 13

EXTÉRIEUR **15**

Revêtements extérieurs 15
Maçonnerie 15
Solins et scellements 17
Portes permanentes extérieures 18
Boiseries extérieures 18
Fenêtres 18
Terrasses, balcons et perrons 18
Marches et balustrades extérieurs 19
Entrée de stationnement et trottoirs d'entrée 19
Entrée du garage 19
Portes de garages 19
Avant-toîts, fascias et sous-faces 20
Aménagements et terrassements extérieurs 20
Drainage extérieur 22

TOITURE **23**

Revêtement de la toiture 23
Gouttières et descentes pluviales 23
Solins et parapets 24
Cheminée 24
Émergences de toit 24

SYSTÈME DE PLOMBERIE **26**

Entrée d'Eau et Valve principale 26
Conduits de distribution d'eau 26
Conduits d'évacuation et de ventilation 27

Robinets et appareils 28
Drains de plancher 29
Regard de nettoyage 29
Dispositif antirefoulement 30
Puisards et fosses de retenue 31
Système de chauffe eau 31

SYSTÈME ÉLECTRIQUE 32

Alimentation principale 32
Mise à la terre 32
Coffret de branchement principal et panneau de distribution 32
Câbles et circuits de dérivations 35
Interrupteurs et prises de courant 36

CHAUFFAGE 40

Générateur de chaleur 40
Contrôle de la température 40
Système de distribution de la chaleur 40
Système de chauffage d'Appoint 41

CLIMATISATION 42

Générateur de chaleur 42
Contrôle de la température 42

INTÉRIEUR 43

Revêtements de plancher 43
Revêtements des murs et plafonds 44
Escalier, marches, balustrades et mains-courantes 45
Armoires et comptoirs 46
Portes intérieures 47
Fenêtres 47
Revêtement de finition entre le Garage et l'aire habitable 48

ISOLATION ET VENTILATION 49

Isolation des combles 49
Ventilation de la toiture 49
Ventilation du sous-sol 49
Ventilateur d'extraction de la cuisine 50
Ventilateur de salle de bain 50
Sortie de sécheuse 50

SÉCURITÉ DES PERSONNES 52

Avertisseurs de CO (Monoxyde de carbone) 52
avertisseurs de fumée 52

CONCLUSION 53

CERTIFICAT 54

AVIS AU LECTEUR

Cette inspection est effectuée selon les normes nationales reconnues 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 contrevérifier 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.

SOMMAIRE

Nom du requérant :	M. Le Client
Date et Heure:	Lundi 3 Juillet 2017 à 9 :00
Inspecteur :	Gilmond Lapointe, Ing., Inspecteur candidat
Condition météo :	Partiellement nuageux, 23C
Intervenant(s) présent(s) :	M. Le Client (acheteur)
	Mme. La vendeuse (vendeuse)

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	Adresse
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison unifamiale, à deux étages, avec garage intégré.
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	1991
ORIENTATION DE LA FAÇADE :	Sud-Ouest

DESCRIPTION SOMMAIRE

Le bâtiment est un cottage avec garage intégré de construction 1991. Les murs de fondation sont en béton coulé et le revêtement est de brique sur la façade avant et de clin d'aluminium sur les autres façades. Les fenêtres sont à battant et en PVC. La propriété est pourvue d'une toiture à quatre versants en bardeaux bitumineux.
Ce bâtiment possède également:

1) Une entrée d'eau en cuivre
2) Une distribution d'eau en cuivre
3) Un système de chauffage centrale électrique, à air pulsé
4) Un disjoncteur électrique principal de 200 ampères

CONDITIONS GÉNÉRALES

Lors de notre inspection, nous n'avons pas détecté de déficiences graves pouvant entraîner des dépenses importantes de nature à dévaluer de façon significative la propriété. Prenez note qu'après vérifications visuelles de composantes facilement accessibles, nous avons identifié des déficiences pouvant entrainer des modifications et des travaux nécessitant certaines expertises plus approfondies. Certains problèmes sont mentionnés et ce pour la sécurité des occupants et pour l'intégrité du bâtiment. Les recommandations sont inscrites, à l'intérieur du présent rapport. Nous vous recommandons de faire appel à différents experts sur les constats observés et décrits. Un expert certifié et reconnu pourra évaluer l'étendue des réparations à réaliser ou des modifications, à sa juste valeur.

Dans les jours qui précèdent la transaction notariée, nous vous recommandons de mettre en marche et de vérifier avec soin tous les systèmes (chauffage, climatisation, pompes, etc.), la plomberie et les appareils reliés à la plomberie.

Assurez-vous également qu'aucun acte de vandalisme n'a été commis sur l'immeuble entre le moment de l'inspection et celui ou vous en prendrez possession.

DÉCLARATION DU VENDEUR

Nous n'avons pas obtenu une copie du document « Déclaration du vendeur » rempli par le propriétaire vendeur sur les conditions cachées que seules sa connaissance de la propriété et son expérience passée pourraient révéler. Ce document, qui est disponible auprès de l'OACIQ ou de l'organisme Du Proprio, est un formulaire qui permet au vendeur de déclarer des informations importantes quant à l'état de la propriété ou des informations concernant divers éléments qui pourraient affecter la valeur de la propriété. Nous vous recommandons de vous assurer d'obtenir une copie remplie de ce formulaire auprès de votre vendeur et de prendre connaissance attentivement des informations qui y sont présentées. Nous vous recommandons de questionner et d'investiguer toutes informations ou éléments qui seraient incomplets ou qui soulèvent des interrogations auprès du vendeur, et ce, avant que l'acceptation de la condition d'inspection de l'offre d'achat.

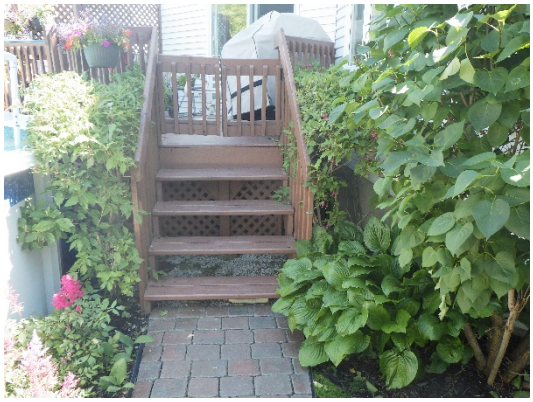
FONDATIONS

DESCRIPTION - FONDATIONS

Les fondations du bâtiment sont en béton coulé.

INSPECTION LIMITÉE

Présence de végétation sur la fondation



Terrasse arrière

Lors de notre inspection, nous n'avons pu évaluer et inspecter une partie des murs de fondations puisque de la végétation et une terrasse nous empêchait d'inspecter une section de la partie arrière de la fondation. Des dommages peuvent exister sur cette section des fondations que seul les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir une copie du formulaire "Déclaration du vendeur" afin de prendre connaissances des déclarations qui concernent ces éléments non-inspectés. Nous vous recommandons d'obtenir toutes précisions jugées pertinentes et qui font références à ces éléments structuraux.

CONSTAT - FISSURES AU COIN INFÉRIEUR DE LA PORTE EXTÉRIEURES

Fissure au coin inférieur gauche de la porte

Fissure rouverte sur la façade gauche

Nous avons noté la présence de 4 fissures réparées sur le mur de fondation de la façade gauche du bâtiment. Selon la propriétaire, les fissures auraient été réparées il y a environ 5 ans, au même moment que les travaux de remplacement du remblais (retrait de pyrite) dans le garage. Selon lui, les factures confirmant les travaux sont disponibles mais il n'était pas en mesure de nous les présenter lors de l'inspection. Nous avons observé, que la fissure située au bas de la porte de la façade gauche du bâtiment s'est rouverte. Le crépis, situé sous le coin gauche de la porte, est décollé et détaché du ciment de la fondation. La fondation a pour rôle de protéger le bâtiment contre les infiltrations d'eau et offre une assise solide au bâtiment. Il supporte le poids de la structure du bâtiment. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment et peut s'élargir avec le cycle de gel/dégel. De plus, la présence de l'eau dans des matériaux putrescibles peut favoriser l'apparition de moisissures et de pourritures, nuisibles pour les occupants. Nous vous recommandons de faire colmater la fissure par un spécialiste capable de fournir une garantie sur son travail. Compte tenu que cette fissure a déjà été réparée auparavant, nous vous recommandons d'obtenir du vendeur une copie des factures de réparation et de valider si les réparations sont sous garantie.

Fissure le long de la fondation de la façade gauche

Nous vous recommandons aussi de vérifier le certificat du remblais de remplacement. Le certificat DB (Dalle de béton) décrit la composition de la pierre de remblai et confirme les résultats de l'analyse pétrographique.

CONSTAT - OUVERTURE DANS LA FONDATION

Orifices dans la fondation

Nous avons observé, sur la façade arrière du bâtiment, deux tiges de métal et un trou (obstrué par des fils électriques), non colmaté, d'environs 2.5''. La fondation a pour rôle de protéger le bâtiment contre les infiltrations d'eau et offre une assise solide au bâtiment. Il supporte le poids de la structure du bâtiment. Les orifices, s'ils ne sont pas colmatés, peuvent permettre l'infiltration d'eau au sous-sol ou l'entrée de rongeur ou autre animaux indésirables. Les tiges de métal se dégradent et gonflent au contact de l'eau permettant la dégradation du béton. Des dommages ultérieurs pourraient ensuite être occasionnés avec la dégradation de la structure interne du sous-

sol ou l’apparition de moisissures nuisibles à la santé des occupants. Nous vous recommandons de faire colmater l’orifice et les tiges par un spécialiste capable de fournir une garantie sur son travail.

INSPECTION LIMITÉE

Tablettes obstruant les murs de fondation

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier une grande portion des murs du sous-sol. En effet, les murs du sous-sol, leurs structures et les fondations sont recouvert de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés.

Seul une petite section, représentant environ 5% de la surface des murs, a pu être inspecté dans la salle mécanique car celle-ci n'est pas recouverte de gypse à cet endroit. Une grande portion des murs de la salle mécanique est cependant cachée par des armoires et des tablettes. Lors de notre inspection des sections visibles, aucune anomalie n’a été observée. Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non-inspectés. Nous vous recommandons aussi de faire dégager les armoires et le tablettes afin que nous puissions compléter notre inspection, et ce, avant l'acception de la condition d'inspection de l'offre d'achat.

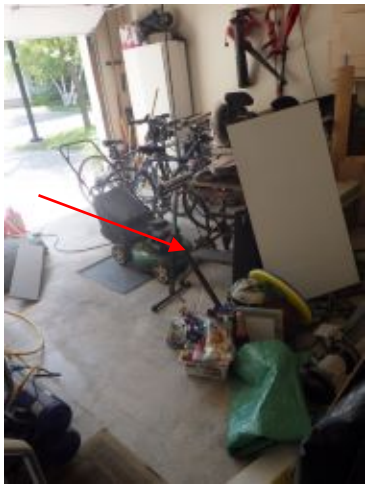
DALLES DE BÉTON

INSPECTION LIMITÉE

Revêtement de tapis cachant la dalle de béton

Stockage dans la salle de rangement

Lors de notre inspection, nous n'avons pu évaluer et inspecter une section représentant environ 90% des dalles de béton du sous-sol et du garage puisque celles-ci étaient recouvertes par un revêtement de sol (tapis et plancher flottant) ou d'objets. Seules les parties situées dans la salle de rangement (au sous-sol) et dans le garage étaient visible. Des dommages peuvent exister sur ces éléments que seul les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir une copie du formulaire "Déclaration du vendeur" afin de prendre connaissances des déclarations qui concernent ces éléments non-inspectés. Nous vous recommandons aussi de faire dégager les objets du garage afin que nous puissions compléter notre inspection, et ce, avant l'acception de la condition d'inspection de l'offre d'achat.



Stockage dans le garage

CONSTAT

Aucun dommage apparent n'a été observé sur les sections visibles des dalles de bétons.

PLANCHERS

DESCRIPTION - PLANCHERS

La structure des planchers est faite de solives de bois

CONSTAT

Aucune déficience apparente n'a été observée sur la structure des planchers

MURS PORTEURS

INSPECTION LIMITÉE

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des murs porteurs. En effet, les murs porteurs sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés.

Les murs porteurs supportent la charge des éléments structuraux qui s'appuie sur eux. Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.

Notez que lors de notre inspection des sections visibles, aucunes anomalies (fissures, flambage, contraintes, etc.) n'ont été observée.

POUTRES ET COLONNES

Les poutres sont en bois et les colonnes en acier

CONSTAT

Dans le cadre de notre inspection, nous n'avons décelé aucune irrégularité sur les poutres et les colonnes.

PLAFONDS

La structure des plafonds est faite de bois. Notez que le plafond du salon principal est de type « cathédral »

CONSTAT

Dans le cadre de notre inspection, nous n'avons décelé aucunes déficiences (fissures majeures, bombements, affaissements ou contraintes, etc.) sur les plafonds plats et cathédrale.

STRUCTURE DE TOÎT

La structure du toit est composée de fermes de toit préfabriquées (Howe). Le platelage du toit, quant à lui, est constitué d'un contre-plaqué maintenu par des attaches en « H ».

MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons accédé au comble du toit par l'entremise de la trappe d'accès, situé dans la salle de buanderie du deuxième étage, à l'aide de notre échelle rétractable. Nous avons circulé sur les solives des fermes de toit et vérifié l'état des membrures, des fermes et du platelage. Nous avons recherché des signes de détériorations, de cernes ou de bris de la structure en balayant avec la lampe de poche.

CONSTAT

L’inspection de la structure du toit n’a pas permis de déceler d’anomalies. Les fermes et membrures étaient saines et sans bris ou déformations apparentes. Aucunes traces de cernes ou d’infiltrations n’ont été décelées.

Le platelage du toit était sain et ferme lorsque piqué avec notre poinçon. Aucunes déformations, délaminations ou bris n’ont été observées sur le support.

Fermes de toît

EXTÉRIEUR

REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

Le bâtiment est pourvu d'un revêtement de brique sur la façade avant et de clin d'aluminium sur les autres faces.

CONSTAT - ABSENCE DE VENTILATION DERRIÈRE LE CLIN D'ALUMINIUM

Façade droite du bâtiment

Lors de l'inspection des façades arrières et latérales du bâtiment, nous avons noté la présence d'une fourrure, installée à l'horizontal, au bas de la première rangée du clin et d'un mauvais choix de moulure (moulure en J) pour la bande de départ. En piquant la fourrure, nous avons pu constater que celle-ci montre des signes de détérioration et de pourriture. Une moulure de départ, spécifiquement conçu pour cet usage, doit être utilisée sur le premier rang du mur (au bas) afin de permettre un bon support et éviter la déformation et le décollement du clin. Un égouttement adéquat et une aération de l'arrière du clin doit être prévu, généralement par la mise en place de fourrures verticales.

Mauvaise moulure de départ pour le clin d'aluminium

L'installation d'une fourrure horizontale au bas du clin, bloque la ventilation de lame d'air située derrière le revêtement et empêche l'écoulement de l'eau qui pourrait s'y accumuler. Avec le temps, l'accumulation d'eau risque de provoquer la détérioration du bois et l'infiltration d'eau derrière la membrane de revêtement intermédiaire. Cette situation pourrait favoriser l'apparition de moisissures et endommager la structure du bâtiment. Nous vous conseillons de consulter un entrepreneur qualifié afin de faire évaluer et corriger cette situation.

MAÇONNERIE

CONSTAT - CHANTEPLEURES OBSTRUÉES

DÉFAUT À CORRIGER

Chantepleures obstruées par du scellant

Nous avons noté la présence de chantepleures obstruées par du scellant sur le mur de brique avant. Les chantepleures sont des fentes verticales pratiquées dans un mur pour faciliter l'écoulement des eaux qui pourraient s'accumuler dernière sa façade. Ces ouvertures sont généralement pratiquées à toutes les 32 pouces dans la dernière rangée de brique pour permettre la circulation de l'eau et la ventilation.

L'absence de chantepleures ou si ces dernières sont obstruées, peut contribuer à l'accumulation d'eau dernière le revêtement et nuire à la ventilation du mur. Cette accumulation d'eau peut occasionner des dommages à l'ossature du bâtiment et même provoquer son pourrissement. Nous vous recommandons de faire nettoyer et dégager les chantepleures par une personne habile et compétente.

Notez qu'il est important de ne pas percer ou endommager le solin (membrane plastifiée noire) situé à la base de la chantepleure pendant l'opération de nettoyage.

CONSTAT - FISSURE AU JOINT DE L'ALLÈGE JOINTOYÉE DE LA FENÊTRE

Joint de l'allège fissuré

Allège jointoyer sur la fenêtre avant

Nous avons noté que le joint entre les deux sections d'allèges de la fenêtre avant est fissuré. L'allège jointoyer est un élément de maçonnerie situé au bas de la fenêtre, qui permet d'éloigner l'eau du cadre et de l'ossature de celle-ci. Le joint situé entre deux sections d'allèges, permet de maintenir les allèges entre elles et bloque le passage de l'eau entre les deux composantes.

Dans sa condition actuelle, le joint n'offre pas de protection contre les infiltrations d'eau et peut permettre le passage de l'eau derrière la maçonnerie et être la cause de la détérioration de l'ossature et même l'apparition de pourriture ou de moisissure.

Nous vous recommandons de faire réparer le joint de l'allège par un entrepreneur qualifié et licencié.

SOLINS ET SCELLEMENTS

Les solins sur le pourtour des ouvertures et à la jonction du toit et des murs sont en aluminium. Nous avons aussi noté la présence d'un solin en membrane plastique à la base des murs de maçonnerie.

CONSTAT

Les solins ont été inspectés à partir du niveau du sol. Les solins observés ne présentaient aucun dommage apparent.

CONSTAT - SCELLANT DÉTÉRIORÉ AU POURTOUR DES FENÊTRES

Fenêtre de la salle de bain sur la façade gauche du bâtiment

Scellant détérioré sous la fenêtre

Sur la façade gauche du bâtiment, sur le cadre de la fenêtre de salle de bain, nous avons constaté que le calfeutrant était sec, troué et détérioré. Nous avons aussi noté que du scellant était manquant à la jonction du mur de brique et des sous-faces, sur la façade avant.

Scellant détérioré des sous-faces de l'avant-toit.

Le calfeutrage autour des ouvertures de la maison (portes, fenêtres, registre de ventilation, etc.) et aux jonctions des murs avec les sous-faces joue un rôle important dans l'étanchéité du bâtiment car il prévient les infiltrations d'eau et les infestations dans la structure interne du bâtiment. L'accumulation d'eau peut affecter et dégrader la structure du bâtiment et favoriser la prolifération de moisissures.

Nous vous recommandons de refaire les joints de scellant au pourtour des ouvertures de la maison et à la jonction murs de maçonnerie et faire corriger cette situation par une personne qualifiée et compétente. Nous vous recommandons aussi de prévoir un entretien régulier du scellant et de prévoir son inspection au moins deux fois par année.

PORTES PERMANENTES EXTÉRIEURES

Le bâtiment comporte deux portes en acier (à l'avant et sur la façade gauche) et une porte patio en aluminium à l'arrière.

CONSTAT

Les portes permanentes extérieures et la porte patio ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des portes et de leurs mécanismes.

Lors de nos vérifications, nous n'avons noté aucunes déficiences sur les portes ou sur leurs quincailleries.

BOISERIES EXTÉRIEURES

Le bâtiment comporte des boiseries extérieures en aluminium.

CONSTAT

Aucune déficience n'a été observée sur les éléments de boiseries.

FENÊTRES

Les fenêtres du bâtiment sont en vinyle (PVC) à battants au rez-de-chaussée et à l'étage. Elles sont en vinyle et coulissante au sous-sol.

MÉTHODE D'INSPECTION

Les fenêtres ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des fenêtres et de leurs mécanismes. L'inspection des fenêtres a été fait sur un nombre représentatif de fenêtres, tel que prescrit par la Norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ). La vérification s'est fait, de l'extérieur, par une inspection visuelle des fenêtres, des cadres, des solins et des scellants, puis de l'intérieur, par la mise en fonction des fenêtres et de leurs mécanismes d'ouverture.

CONSTAT

Lors de nos vérifications, nous n'avons noté aucune déficience sur les fenêtres ou sur leurs quincailleries.

TERRASSES, BALCONS ET PERRONS

Le bâtiment comprend un perron en béton à l'avant et une terrasse en bois dans la cour arrière.

CONSTAT

Lors de nos vérifications, nous n'avons noté aucune déficience sur la terrasse et le perron.

MARCHES ET BALUSTRADES EXTÉRIEURS

Les marches permettant l'accès au bâtiment à l'avant sont en béton alors que celles donnant l'accès à la terrasse sont en bois. L'escalier avant comporte une main courante et des balustres en aluminium. L'escalier de la terrasse arrière, sa balustrade et sa main courante sont en bois.

CONSTAT

Lors de nos vérifications, nous n'avons noté aucune déficience sur les escaliers extérieurs, les marches et les balustrades.

ENTRÉE DE STATIONNEMENT ET TROTTOIRS D'ENTRÉE

Le stationnement et le trottoir d'entrée sont en pavé uni.

CONSTAT

Aucune anomalie n'a été détectée lors de notre inspection sur l'entrée du stationnement et le trottoir.

ENTRÉE DU GARAGE

L'entrée de garage du bâtiment est en béton coulé.

CONSTAT

Aucune anomalie n'a été détectée, lors de notre inspection, sur l'entrée du garage.

PORTES DE GARAGES

La porte de garage est en acier. Elle est munie d'un mécanisme d'ouverture et de fermeture électrique ainsi que d'un dispositif d'arrêt de sécurité. Un système de ressorts sous tension facilite son fonctionnement.

MÉTHODE D'INSPECTION

La porte du garage a été opéré afin de confirmer le bon fonctionnement de la porte pour son ouverture et sa fermeture. Nous avons testé le dispositif d'ouverture automatique de la porte ainsi que le dispositif d'arrêt de sécurité. Nous avons pu confirmer que la porte s'arrête et remonte automatiquement lorsqu'elle rencontre une résistance pendant sa fermeture. Aucune déficience n'a été observée lors de l'opération de la porte.

CONSTAT - ABSENCE DE CÂBLE DE SÉCURITÉ DANS LA PORTE DE GARAGE

Système de ressort de la porte du garage

Absence de câble de sécurité à l'intérieur du ressort

Nous avons noté l'absence de câbles de sécurité à l'intérieur des ressorts qui facilitent l'ouverture de la porte du garage. Le ressort de la porte du garage agit comme contrepoids lors de l'opération de la porte et en facilite l'ouverture. Le câble de sécurité protège les occupants et le bâtiment contre les conséquences qui pourraient résulter du bris du ressort ou de l'une de ses attaches.

Cette situation constitue un risque pour la sécurité des biens et des occupants. Le bris du ressort non protégé, lorsqu'il est sous tension, peut occasionner de graves blessures aux personnes qui se trouveraient à proximité.

Nous vous recommandons de faire corriger immédiatement cette situation par un entrepreneur qualifié et compétent.

AVANT-TOÎTS, FASCIAS ET SOUS-FACES

Les avant-toits, fascias et sous-faces du bâtiment sont en aluminium.

CONSTAT

Les soffites, fascias et les sous-faces ont été observés à partir du niveau du sol. Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés.

AMÉNAGEMENTS ET TERRASSEMENTS EXTÉRIEURS

Le bâtiment est implanté sur un terrain principalement plat. Les pentes de sol, près des fondations, permettent d'éloigner l'eau des fondations et facilitent sont évacuation.

CONSTAT - DÉGAGEMENT INSUFFISANT DE LA FENÊTRE AVEC LE NIVEAU DU SOL

Façade arrière

Dégagement insuffisant avec le sol

Nous avons noté un dégagement insuffisant entre le seuil de la fenêtre de la façade arrière du bâtiment et le sol. Les fenêtres permettent la ventilation et l'apport d'éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment. Ils offrent aussi une sortie d'évacuation en situation d'urgence.

Dans sa condition actuelle, l'eau et la neige peuvent pénétrer à l'intérieur de la fenêtre et endommager le bâtiment et sa structure. L'eau peux aussi occasionner l'apparition de pourriture et de moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur qualifié afin de corriger la situation et d'aménager le dégagement requis avec le sol.

CONSTAT - VÉGÉTATION ABONDANTE PRÈS DU BÂTIMENT

Lors de l'inspection nous avons noté la présence d'arbres et d'arbustes situés près du bâtiment et de ses fondations. Nous avons entre-autres noté la présence d'un jeune arbre feuillu (érable), dans la cour arrière, situé à quelques pieds de la fondation.

Végétation abondante près du bâtiment

Les arbres et la végétation constitue des éléments importants dans l'aménagement de la propriété et peuvent en augmenter la valeur et l'attrait.

Une attention particulière doit cependant être apportée au choix des essences implantées et de leur positionnement sur le terrain. En grandissant, le système racinaire de la végétation peut assécher le sol environnant les fondations, particulièrement les sols argileux, et occasionner des affaissements de sol pouvant occasionner des dommages importants aux fondations. Les branches, en grandissant, peuvent endommager les revêtements extérieurs et de toitures par le frottement occasionné par l'action du vent.

Nous vous recommandons de consulter un spécialiste en aménagement extérieur afin de confirmer le choix des essences présentes sur le terrain et confirmer que celui-ci est judicieux.

CONSTAT - DESCENTE PLUVIALE QUI ÉVACUE TROP PRÈS DE LA FONDATION

Descente pluviale

Évacuation trop près de la fondation

Nous avons noté la présence d'une descente pluviale qui évacue son eau trop près des fondations et directement sur le trottoir de la façade gauche du bâtiment. Les descentes pluviales recueillent l'eau provenant des gouttières du toit et la dirige à un endroit spécifique. Elles permettent de contrôler l'apport en eau au drain de fondation (si présent) et réduisent l'humidité présente le long de la fondation.

Lors de forte pluie, l'apport d'eau provenant des descentes pluviales peut être important. Cette importante quantité d'eau amené à un point spécifique près des fondations, peut surcharger le drain de fondation (si présent) et augmenter la quantité d'eau près de la fondation. Ce surplus d'eau peut être la cause d'infiltration d'eau et d'humidité à l'intérieur du bâtiment.

Nous vous recommandons de faire allonger les descentes pluviales afin qu'elles évacuent leurs eaux plus loin du bâtiment.

TOITURE

REVÊTEMENT DE LA TOITURE

Le revêtement de la toiture est en bardeaux d'asphalte

INSPECTION LIMITÉE

Compte tenu de la hauteur et de la pente abrupte du toit, il ne nous a pas été possible d'accéder de façon sécuritaire aux sections supérieures du toit. Notre inspection c'est donc effectué à partir du sol et de l'échelle télescopique installée sur la partie basse, avant, de la toiture.

Pente de toit abrupte

MÉTHODE D'INSPECTION

Le revêtement de toit, la cheminée, et les émergences de toit ont été observés à partir du niveau du sol et par une échelle appuyée sur le pourtour de la toiture. Nous avons aussi utilisé des jumelles afin d'inspecter les éléments de la toiture.

CONSTAT

Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur le toit, la cheminée et les émergences de toit.

GOUTTIÈRES ET DESCENTES PLUVIALES

La toiture est équipée d'un système de gouttières en aluminium et de descentes pluviales.

CONSTAT - ABSENCE DE DESCENTE PLUVIALE POUR ÉVACUER L'EAU DE LA GOUTTIÈRE

Façade avant du bâtiment

Gouttières non-connectées

Nous avons noté deux sections de gouttières, situées sur la façade avant de la toiture, qui n'étaient pas reliées à une descente pluviale. Les gouttières permettent de recueillir l'eau provenant de la toiture pour la diriger de façon contrôlée, vers un endroit approprié et loin des fondations. L'eau recueillie par les gouttières se déverse dans les descentes pluviales qui l'acheminent ensuite vers le sol, loin des fondations, assurant ainsi une meilleure évacuation de l'eau.

Deuxième gouttière non-connectée

L'absence de descente pluviale concentre l'afflux d'eau à un endroit précis du toit et peut engendrer une détérioration prématurée du revêtement à cet endroit, risquant ainsi de provoquer une infiltration d'eau sur la toiture.

Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger immédiatement cette situation par une personne qualifiée et compétente.

SOLINS ET PARAPETS

Nous avons noté la présence de solins métalliques à la jonction entre le mur et la toiture. Des solins métalliques étaient aussi présents au pourtour des émergences du toit.

CONSTAT

Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur les solins de la toiture.

CHEMINÉE

La cheminée du bâtiment est recouverte d'un revêtement d'aluminium. Un dos-d'âne et un solin d'aluminium sont présents sur son pourtour.

CONSTAT

Aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur l'extérieur de la cheminée.

ÉMERGENCES DE TOIT

Le bâtiment est pourvu de deux sorties d'évents de plomberie et de deux ventilateurs verticaux, de type Maximum, sur la toiture.

CONSTAT

Aucune déficience apparente n’a été observée sur les émergences du toit.

Deux ventilateurs verticaux sur le toit

SYSTÈME DE PLOMBERIE

INSPECTION LIMITÉE

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments de plomberie ou les systèmes qui sont cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le système de traitement de l'eau et les fuites possibles des bains ou des douches.

Il n'évalue pas la capacité ni la suffisance des systèmes, ni la présence ou l'absence de robinets d'urgence.

La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés afin de prévenir les risques de bris ou de fuites qui pourraient être occasionnés par ces opérations.

Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est par conséquent limitée.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.

ENTRÉE D'EAU ET VALVE PRINCIPALE

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau en cuivre, située sur le mur extérieur de la façade avant, de la salle de bain du sous-sol.

La valve principale est de type « à poignée » en cuivre.

Tel que mentionné précédemment, la valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée pour ne pas risquer d'occasionner des fuites.

Notez qu'il est important pour les occupants de la maison de connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence. En effet, lors d'un bris ou d'une fuite d'eau, la fermeture de la valve d'entrée d'eau principale coupera rapidement l'alimentation à l'ensemble du bâtiment.

CONSTAT

Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur la valve principale et sur l'entrée d'eau.

CONDUITS DE DISTRIBUTION D'EAU

Le bâtiment est muni de conduits de distribution d'eau en cuivre.

CONSTAT

Lors de notre vérification, aucun dommage, fuite d'eau ou anomalie n'ont été observés sur les conduits de distribution d'eau.

CONDUITS D'ÉVACUATION ET DE VENTILATION

Le bâtiment est muni de conduits d'évacuation des eaux et de ventilation du système de plomberie en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styrène).

Nous avons aussi noté la présence de deux sorties d'évents de plomberie sur la toiture.

INSPECTION LIMITÉE

Tel que mentionné plus haut, notre inspection ne vérifie pas les éléments de plomberie ou les systèmes qui sont dissimulés derrière les revêtements ou enfouis. Notre évaluation se limite donc aux éléments visibles au moment de l'inspection.

CONSTAT

Lors de notre vérification, aucun dommage ou fuites d'eau n'ont été observés sur les conduits d'évacuation et de ventilation, et sur les évents de plomberie. Nous n'avons observés aucune problématique apparente avec l'efficacité de l'écoulement du système d'évacuation des eaux.

CONSTAT - PRÉSENCE D'UN SIPHON EN « S » SOUS L'ÉVIER

Évier de la cuisine

Siphon en "S" sous l'évier de la cuisine

Évier de la salle de bain du 2ième étage

Siphon en "S" sous l'évier de la salle de bain

Nous avons noté la présence d'un siphon en S sous l'évier de la salle de bain du deuxième étage et sous l'évier de la cuisine.

Le siphon de l'appareil sanitaire permet de maintenir une garde d'eau dans la conduite. Cette garde d'eau bloque le passage des odeurs et des gaz nocifs provenant du réseau sanitaire. Ce type de siphon n'est plus utilisé car, par sa conception, il peut occasionner des problèmes de siphonage de la garde d'eau et occasionner l'apparition d'odeurs et de gaz nocifs pour la santé.

Nous vous recommandons de faire corriger cette situation par un plombier licencié.

ROBINETS ET APPAREILS

MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection, nous avons mis à l'essai les chasses d'eau des toilettes, les robinets intérieurs et les robinets des bains et des douches, et ce, par l'entremise de leur robinetterie usuelle.

Les deux robinets d'arrosages extérieurs, situés sur la façade arrière et sur la façade droite du bâtiment, ont aussi été mis en fonction.

Lors de nos essais, nous avons aussi vérifié l'écoulement de l'eau.

CONSTAT

Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur les robinets intérieurs. Nous n'avons noté aucune déficience avec l'efficacité de l'écoulement de l'eau.

CONSTAT - ABSENCE DE BRISE VIDE SUR LES ROBINETS EXTÉRIEURS

Robinet sans brise-vide à l'arrière du bâtiment

Robinet sans brise-vide sur la façade droite du bâtiment

Lors de notre inspection, nous avons noté l'absence de brise-vide sur les robinets extérieurs situés sur les façades arrière et droite du bâtiment. Le brise-vide est un dispositif de plomberie qui prévient le siphonage d'eau contaminé à l'intérieur du système d'alimentation en eau potable.

En absence de brise-vide, un effet de siphon peut permettre que de l'eau contaminée puisse pénétrer à l'intérieur du système d'alimentation en eau potable. Cette contamination peut permettre l'apparition de bactéries ou de contaminants chimiques qui peuvent affecter la santé des occupants.

Nous vous recommandons de procéder immédiatement à des correctifs afin de corriger cette situation.

CONSTAT - TOILETTE INSTABLE SUR SON SOCLE

Salle de bain du rez-de-chaussée

Toilette instable sur son socle

Nous avons noté que la toilette de la salle de bain du rez-de-chaussée est instable et mal fixée à son socle. Les toilettes sont munies de brides d'attache qui permettent de les fixer solidement au sol. La bride permet aussi d'assurer l'étanchéité entre l'appareil et le sol. Dans sa condition actuelle, la toilette comporte un risque de fuite d'eau.

Compte-tenu que les fuites peuvent rester dissimulées sous la surface du plancher, elles peuvent causer la dégradation et même le pourrissement de la structure du plancher sans que les occupants n'en aient connaissance.

Nous vous recommandons de consulter un maître plombier afin de solidifier la toilette et vérifier l'intégrité de la structure du plancher au pourtour de la toilette.

DRAINS DE PLANCHER

Nous avons noté la présence d'un drain de plancher dans le petit local situé sous l'escalier du sous-sol, derrière le chauffe-eau.

REGARD DE NETTOYAGE

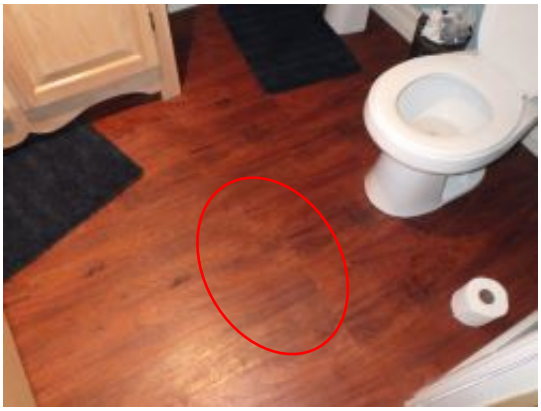
Nous avons noté la présence de deux regards de nettoyage en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styrène) localisés :

- au pied de la colonne de chute principale, sur le mur extérieur de la chambre du sous-sol.
- dans la salle de rangement, sur le mur donnant sur le garage

DISPOSITIF ANTIREFOULEMENT

CONSTAT - ABSENCE DE REGARD DE NETTOYAGE ET DE SYSTÈME ANTIREFOULEMENT

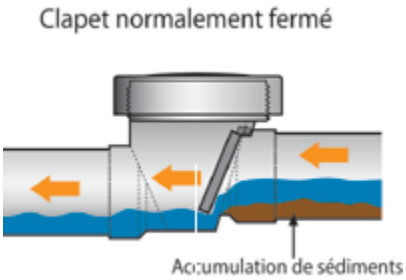
Salle de bain du sous-sol

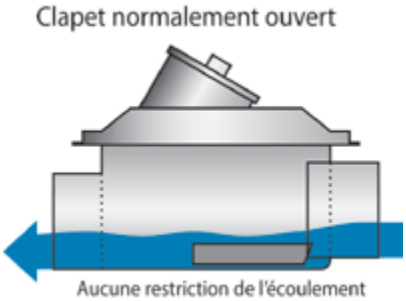


Absence de système antirefoulement et de regard de nettoyage. Position du regard de nettoyage selon la propriétaire.

Nous avons noté l'absence de regard de nettoyage et de dispositif d'antirefoulement au sous-sol. De tels dispositifs sont requis pour la protection des appareils sanitaires localisés au sous-sol. Selon la propriétaire, ceux-ci se trouveraient sous le revêtement de plancher (plancher flottant) dans la salle de bain du sous-sol. Lors de notre inspection cependant, ceux-ci n'étaient pas accessibles et visibles.

Le regard de nettoyage permet l'inspection et le nettoyage du drain lorsque celui-ci est obstrué. Il doit être accessible facilement et en tout temps afin de permettre son inspection régulière. Le clapet antirefoulement, quant à lui, permet la circulation de l'eau dans une direction mais empêche le retour des eaux usées vers l'intérieur du bâtiment.





En absence du regard de nettoyage, l'occupant se trouve dans l'incapacité de procéder à l'inspection, à l'entretien et au nettoyage ou déblocage de la conduite advenant le blocage de cette dernière. L'absence de dispositif antirefoulement pourrait permettre un refoulement des eaux en cas de problèmes dans la conduite. Le refoulement des eaux usées à l'intérieur du bâtiment peut occasionner des dégâts importants et contaminer celui-ci.

Nous vous recommandons de contacter un maître plombier afin de vérifier la présence du regard de nettoyage et à en faire l'installation advenant qu'il soit effectivement absent, et ce , avant l'acceptation de la condition d'inspection de votre promesse d'achat.

PUISARDS ET FOSSES DE RETENUE

Le garage est muni d'une fosse de retenue située au centre du garage. La fosse est munie d'un couvercle perforé et fixé à la fosse par des vis. Nous avons noté la présence d'un Té sanitaire à l'intérieur de la fosse et d'un regard de nettoyage.

CONSTAT

Aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur la fosse de retenue.

SYSTÈME DE CHAUFFE EAU

Le bâtiment est équipé d'un système de chauffe-eau électrique GE de 270 litres (60 gallons). Celui-ci est localisé sous l'escalier du sous-sol. Il est alimenté par le haut et est muni d'une valve d'arrêt située au-dessus du réservoir sur l'amenée d'eau froide. Le système comporte une soupape de sécurité Température et Pression (TP) et un conduit d'évacuation en plastique dirigé vers le drain de plancher localisé près de sa base.

Selon la plaque signalétique de l'appareil, le chauffe-eau a été manufacturé en 2008.

CONSTAT

La durée de vie utile d'un chauffe-eau est en moyenne de 10 ans. Compte tenu de l'âge du système (9 ans), nous vous recommandons de planifier son remplacement par un plombier licencié avant la fin de cette échéance.

SYSTÈME ÉLECTRIQUE

INSPECTION LIMITÉE

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments électriques, boitiers et câblages qui sont cachés derrière les revêtements ou enfouis.

Aussi, les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique ou de télévision, les systèmes d'interphone et les systèmes d'alarme, les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons, ne sont pas vérifiés dans le cadre de notre inspection.

L'inspection du système électrique est par conséquent limitée.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.

ALIMENTATION PRINCIPALE

L'alimentation principale du bâtiment est de type « aérienne » et s'effectue par l'entremise d'un mat localisé sur la façade arrière.

CONSTAT

Aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur le mat et les installations aériennes de branchement électrique.

MISE À LA TERRE

Le branchement de mise à la terre a été observé sur la conduite d'entrée d'eau principale, en amont de la valve d'arrêt principal du bâtiment. La mise à la terre est constituée d'un câble de cuivre et son raccord est lui aussi en cuivre. Nous avons aussi constaté sont branchement sur le panneau de distribution électrique.

CONSTAT

Aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur la mise à la terre du bâtiment.

COFFRET DE BRANCHEMENT PRINCIPAL ET PANNEAU DE DISTRIBUTION

Le coffret de branchement est intégré à même le panneau de distribution (Type combiné). Il est muni d'un dispositif de protection à disjoncteur dont la capacité du disjoncteur principal est de 200 Ampères (120-240V).

Le panneau de distribution est lui aussi d'une capacité de 200 Ampères selon sa plaque signalétique. La protection des circuits de dérivation se fait par des disjoncteurs sur chacune des dérivations. Notez qu'aucun disjoncteur anti-arcs n'est présent à l'intérieur du panneau.

Le panneau de distribution et son coffret de branchement intégré est localisé dans le placard de la chambre à coucher du sous-sol.

MÉTHODE D'INSPECTION

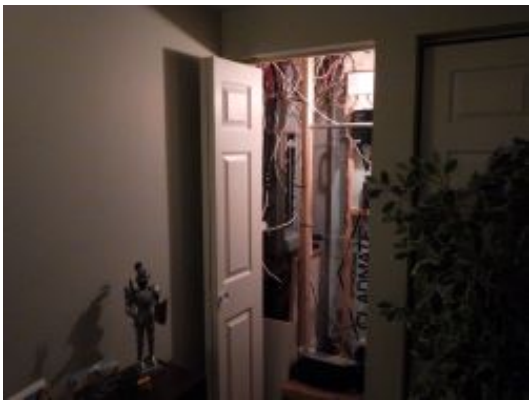
Dans le cadre de notre inspection, nous ne procédons pas à l'ouverture de la section « coffret de branchement » du panneau de distribution (section du haut). La section « distribution » située au bas du panneau a cependant été ouverte afin de procéder à son inspection.

Notre inspection consiste principalement à vérifier le raccord des dérivations aux différents disjoncteurs, confirmer la compatibilité des câblages avec l'intensité des disjoncteurs auxquels ils sont raccordés, vérifier la présence de dommages, d'infiltrations ou toutes autres défectuosités apparentes.

CONSTAT

Aucune anomalie n'a été observée sur le coffret de branchement électrique et sur le disjoncteur principal.

CONSTAT - DÉGAGEMENT INSUFFISANT À L'AVANT DU PANNEAU DE DISTRIBUTION



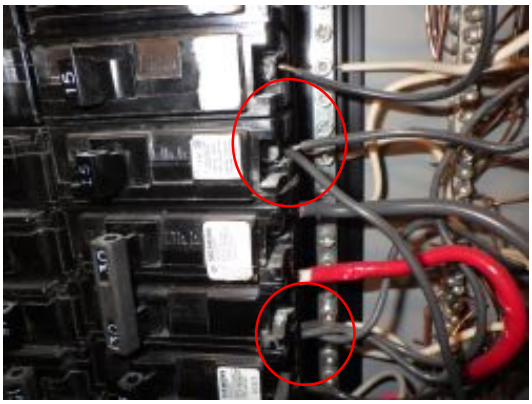
Placard du panneau électrique

Dégagement insuffisant devant le panneau électrique

Dans l'espace réservé aux appareils électriques et de télécommunication au sous-sol, nous avons constaté que l'accès au panneau de distribution électrique était obstrué par un montant en bois et qu'un support à vêtements temporaire était aménagé à cet endroit. Le panneau électrique et les disjoncteurs qu'il contient constituent le nœud central de distribution et de protection de l'installation électrique pour desservir les appareils du bâtiment. Un dégagement suffisant devant le panneau est nécessaire afin de permettre un accès rapide en situation d'urgence ou pour les travaux d'entretien. Un dégagement insuffisant présente un risque pour la sécurité des occupants et peut augmenter les délais d'intervention. De plus, l'implantation du panneau dans un placard à vêtements constitue un risque d'incendie.
Nous vous recommandons de faire libérer l'espace devant le panneau par une personne habile et compétente et de faire retirer le support à vêtements, et ce, immédiatement.

CONSTAT - DISJONCTEUR PARTAGÉ PAR PLUS D'UNE DÉRIVATION SUR LE PANNEAU DE DISTRIBUTION

Panneau électrique ouvert



Dérivation double sur un disjoncteur

Nous avons constaté dans le panneau de distribution, deux disjoncteurs connectés à plus d'une dérivation. Les disjoncteurs du panneau électrique permettent de protéger les circuits de dérivation contre les surtensions et de couper le courant lorsque requis. Ils doivent être reliés à une seule dérivation. Des boîtiers de raccordements localisés à l'extérieur du panneau électrique doivent être utilisés afin de raccorder les différents câbles de la dérivation.

Cette situation présente un risque de bris, court-circuit et de panne.

Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.

CONSTAT - OUVERTURES NON SCELLÉES DANS LE PANNEAU DE DISTRIBUTION

Orifices dans le panneau électrique

Nous avons noté la présence de plusieurs ouvertures dans le panneau de distribution électrique.

Le panneau électrique et les disjoncteurs qu'il contient constituent le nœud central de distribution et de protection de l'installation électrique pour desservir les appareils du bâtiment. Les orifices permettant le passage des câbles dans le panneau électrique doivent être obstrués.

Dans leur condition actuelle, les orifices peuvent permettre l'introduction d'objets, de vermine ou de doigts à l'intérieur du panneau et constituent un risque de bris, d'électrification et d'électrocution ou même d'incendie.

Nous vous recommandons de faire appel à un maître électricien afin de corriger immédiatement la situation.

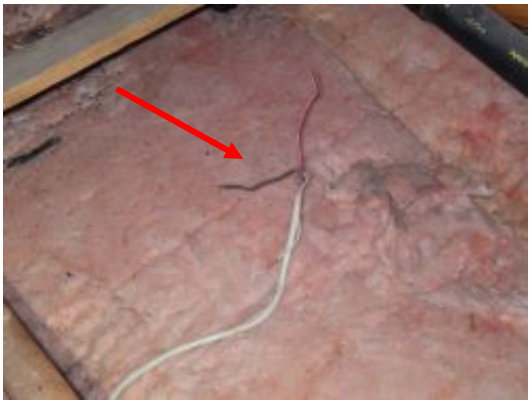
CÂBLES ET CIRCUITS DE DÉRIVATIONS

Le câblage électrique du bâtiment est en cuivre.

CONSTAT

Aucune incompatibilité entre le câblage des dérivations et les disjoncteurs auxquels ils sont raccordés n'a été observée.

CONSTAT - CÂBLE ÉLECTRIQUE ALIMENTÉ, SANS PROTECTION



Câble électrique alimenté et sans protection

Nous avons constaté dans le vide sous-toit un câble électrique dont les extrémités étaient exposées et alimentées, et qui n'était pas raccordé à aucun équipement ou protégé par un boitier. Les câbles permettent d'acheminer le courant électrique vers les différents appareils qui sont reliés au réseau. Les câbles électriques inutilisés doivent être retirés ou alors terminés dans un boîtier électrique afin de protéger les occupants d'un contact accidentel. Ils doivent de plus être fixés correctement au bâtiment.

Cette situation présente un risque de court-circuit et de panne. Elle comporte aussi un danger d'incendie et d'électrocution pour les occupants de la maison.

Nous vous recommandons de couper l'alimentation du câble et de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.

MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection, nous avons procédé à la vérification et à la mise à l'essai de toutes les prises munies d'un dispositif DDFT (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) dans la cuisine, les salles de bain et à l'extérieur.

Nous avons aussi procédé à la vérification des prises de courant, sur un nombre représentatif, afin de valider la polarité des prises, la mise à la terre et leur bon fonctionnement. Nous avons aussi procédé à la vérification du fonctionnement d'un nombre significatif d'interrupteurs et de luminaires (intérieur et extérieur).

La règlementation régissant les normes d'installation des systèmes électriques évolue constamment afin d'augmenter la sécurité des usagers des appareils électriques. De nouvelles normes concernant l'installation de prises de type DDFT et de disjoncteurs anti-arcs sont maintenant en vigueur.

Si vous prévoyez procéder à des modifications sur le bâtiment, des ajouts ou des travaux sur les installations électriques, nous vous recommandons de consulter un maître-électricien afin de vous conformer à la nouvelle règlementation.

CONSTAT - BRANCHEMENT ARTISANAL D'UNE PRISE DE COURANT EXTÉRIEUR SANS DDFT

Prise de courant près de la piscine

Branchement artisanal de la prise extérieur et signe de surchauffe

Nous avons constaté dans la cour arrière, près de la piscine, un branchement artisanal d'une prise de courant, sans protection DDTF, raccordé de façon permanente par l'entremise d'une rallonge électrique et qui ne possède pas de couvercle de protection. Nous avons aussi constaté que la prise de courant présentait des signes de surchauffe.

Les prises de courant extérieures permettent d'alimenter en électricité les appareils situés à l'extérieur et soumis aux intempéries. Elles doivent être protégées par un dispositif DDFT et doivent, de plus, être munies d'un couvercle étanche afin de les protéger des intempéries. Ceci est particulièrement important près des piscines là où elles sont exposées aux éclaboussures et à l'humidité.

Bien que l'autre extrémité de la rallonge soit branchée au circuit extérieur qui lui est équipé par un dispositif DDFT (donc protégé), elle pourrait accidentellement (et facilement) être débranchée pour ensuite être reliée à l'intérieur à un réceptacle qui n'est pas protégé par un dispositif DDFT. Les câbles électriques utilisés pour les circuits extérieurs doivent être certifiés pour une utilisation extérieure et être de bon calibre afin d'éviter la surchauffe. Comme ils sont exposés au froid, à la pluie, la neige et les intempéries, ils doivent être conçus pour cet usage. De plus, leur gaine est spécialement conçue pour résister aux rayons ultraviolets du soleil sur de longues périodes. Cette situation présente un risque de court-circuit et de panne. Elle comporte aussi un danger d'électrocution pour les occupants de la maison.

Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.

CONSTAT - PRISE DE COURANT AVEC POLARITÉ INVERSÉE

Prise de courant dans le garage

Polarité inversée sur la prise de courant

Nous avons constaté dans le garage une prise de courant dont les polarités sont inversées.

Les prises de courant permettent la connexion des divers appareils électriques au réseau de distribution du bâtiment. Les interrupteurs des appareils sont reliés au fil « vivant » de la prise de courant. Le respect de la polarité sur les prises de courant assure que la tension électrique soit belle et bien coupée lorsque l'interrupteur de l'appareil qui y est branché est fermé. Cette situation comporte un risque d'électrisation/électrocution pour les occupants de la maison.

Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.

CONSTAT - LUMINAIRE EXTÉRIEUR MAL FIXÉ ET MAL SCELLÉ

Luminaire de l'entrée avant

Luminaire mal scellé

Nous avons constaté sur la façade avant du bâtiment un luminaire dont le boîtier et les fils étaient exposés aux intempéries.

Le luminaire extérieur permet l'éclairage de l'entrée du bâtiment. Cet élément électrique extérieur est exposé à l'humidité, la pluie et la neige et doit être installé dans un boîtier sellé afin de le protéger des intempéries.

Cette situation présente un risque de bris, court-circuit et de panne. Elle comporte aussi un danger d'électrocution pour les occupants de la maison. Finalement, l'ouverture peut permettre l'infiltration d'eau ou de vermine à l'intérieur du bâtiment et peut occasionner des dommages au bâtiment. Nous vous recommandons de faire sceller immédiatement le luminaire par une personne habile et compétente.

CONSTAT - LUMINAIRE MAL FIXÉ DANS LA DOUCHE

Douche du deuxième étage

Luminaire de douche mal fixé

Nous avons constaté dans la douche de la salle de bain, un luminaire mal fixé et exposé aux éclaboussures.
Les luminaires de douche fournissent un éclairage pour cet endroit spécifique, et ce, d'une façon sécuritaire.

Les luminaires installés dans des emplacements humides ou mouillés doivent être fixés de façon à ne pas permettre à l'eau de pénétrer dans le boîtier. Cette situation présente un risque de panne et court-circuit et un danger d'électrocution pour les occupants de la maison.

Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.

CHAUFFAGE

GÉNÉRATEUR DE CHALEUR

Le bâtiment est muni d'un système central de chauffage électrique de marque Lincoln, à air pulsé. Le système est équipé de filtres électroniques et d'un dispositif de sécurité et de mise hors service d'urgence situé à l'arrière de la fournaise. Nous avons procédé à l'ouverture du panneau d'entretien des filtres et retiré et vérifié l'état de ces derniers.

Selon la propriétaire, le système de chauffage central est sous contrat annuel d'entretien et de maintenance avec *Les entreprise de réfrigération Multi Inc.* Nous vous recommandons d'obtenir une copie du contrat auprès du vendeur et de confirmer les travaux d'entretien couverts et effectués sous ce contrat.

Nous avons noté la présence de générateurs d'appoint à convection électrique dans la salle de bain du sous-sol et celle du deuxième étage.

CONSTAT

Aucune déficience n'a été observée sur le générateur de chauffage à air pulsé et sur les filtres du système.

Aucune déficience n'a été observée sur les générateurs de chaleur à convection des salles de bain. Notez que ces derniers ont été mis en marche par le dispositif de contrôle localisé directement sur l'appareil. Notez aussi que les mécanismes de sécurité de ces appareils sont enchâssés dans le boitier et qu'ils ne sont par conséquent pas accessibles ou vérifiés dans le cadre de notre inspection.

CONTRÔLE DE LA TEMPÉRATURE

Le système de contrôle de la température et de contrôle du système de chauffage est de type électronique, de marque White-Rogers. Il permet le contrôle du générateur de chaleur et du climatiseur.

Lors de notre inspection, le système de contrôle a été utilisé afin de mettre en marche le système de chauffage et confirmer son bon fonctionnement.

CONSTAT

Aucune déficience n'a été observée sur le système de contrôle du chauffage.

SYSTÈME DE DISTRIBUTION DE LA CHALEUR

Le bâtiment est muni de conduits de ventilation et de distribution de la chaleur en acier.

Nous avons noté la présence de registres de ventilation métallique dans chaque pièce et de plusieurs grilles de prise d'air (2 par étages).

CONSTAT

Aucune déficience n'a été observée sur le système de distribution d'air du chauffage.

Nous avons aussi confirmé que les registres de chauffage de chaque pièce fonctionnaient et acheminaient de la chaleur. Nous avons finalement validé que chaque pièce habitable du bâtiment est munie d'une source de chaleur permanente.

SYSTÈME DE CHAUFFAGE D'APPOINT

Le bâtiment est équipé d'un système de chauffage d'appoint au bois. Le foyer est encastré dans un mur intérieur du salon. L'extérieur de la cheminée est recouvert de clins d'aluminium.

INSPECTION LIMITÉE

Notez que notre inspection ne couvre pas les appareils de chauffage d'appoint, les cheminées et les conduits de fumée, tel que stipulé dans la Norme de pratique régissant l'inspection préachat. Nous vous recommandons de contacter un spécialiste en appareils de chauffage au bois afin de vérifier et confirmer la condition du foyer au bois et de ces composantes (cheminée, conduit de fumée, étanchéité de l'appareil, etc.), avant d'en faire l'usage.

Dans le cadre de notre inspection, nous vérifions cependant la condition extérieure de la cheminée et du conduit de fumée.

Compte-tenu que le conduit de fumée est encastré dans le mur intérieur, il n'était pas visible pour les fins de notre inspection.

CONSTAT

Aucune déficience n'a été observée sur l'extérieur de la cheminée du foyer au bois.

CLIMATISATION

GÉNÉRATEUR DE CHALEUR

Le bâtiment est muni d'un système de climatisation central électrique, à air pulsé de marque York. L'unité extérieure est installée sur la façade gauche du bâtiment et repose sur un socle en béton coulé. Le système est muni d'un disjoncteur d'arrêt localisé directement derrière l'appareil.

Selon la plaque signalétique, le système est d'une capacité de 30000 BTU et a été manufacturé en 2010.

Le système partage les conduits de distribution avec le système de chauffage décrit à la section CHAUFFAGE du présent rapport.

Le serpentin de refroidissement est pourvu d'un conduit de drainage en plastique dirigé vers le drain de plancher situé sous l'escalier du sous-sol.

CONSTAT

Aucune déficience ou anomalie n'ont été observées sur le système de climatisation, les conduits de ventilation et le système de drainage.

CONTRÔLE DE LA TEMPÉRATURE

Le système de contrôle de la température et de contrôle du système de climatisation est de type électronique, de marque White-Rogers. Il permet le contrôle du générateur de chaleur et du climatiseur.

Lors de notre inspection, le système de contrôle a été utilisé afin de mettre en marche le système de climatisation et confirmer son bon fonctionnement.

CONSTAT

Aucune déficience n'a été observée sur le système de contrôle de climatisation.

INTÉRIEUR

MÉTHODES D'INSPECTION

Notre examen de l'intérieur se limite à une inspection visuelle et nous l'évaluons en comparant à des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous empêcher de déceler une défectuosité. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des items inclus à l'inspection. La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

Salle de rangement du sous-sol

Notre méthode d'inspection, sur les revêtements de sol, les murs et plafonds se limite à une vérification détaillée mais aux endroits accessibles et visibles. En présence de cernes d'eau ou lorsque l'inspecteur le juge utile, un détecteur d'humidité sera utilisé afin de confirmer la présence ou non d'humidité derrière les composantes de finition.

Notez toutefois que ce détecteur comporte certaines limites. En absence de signes d'infiltrations d'eau derrière les murs, plafonds et planchers, ce détecteur pourrait ne pas les détecter. Il est donc important de comprendre qu'il pourrait y avoir présence d'eau ou de condensation derrière des éléments de finition qui ne peuvent malheureusement pas être détectés. Vous devez questionner les propriétaires sur toutes intrusions d'eau pouvant avoir été observées durant la prise de possession et vous assurer de la véracité des informations transmises, à l'intérieur du formulaire intitulé “Déclarations du vendeur sur l'immeuble".

REVÊTEMENTS DE PLANCHER

Les revêtements de sol sont composés de lattes de bois pour toutes les pièces du rez-de-chaussée et de l'étage à l'exception de la cuisine et des salles de bain qui sont en céramique. Le revêtement de sol du sous-sol est en tapis, à l'exception du bureau, qui est en bois flottant.

CONSTAT

Aucune déficience n'a été observée sur les planchers de bois, de tapis et de bois flottant. Aucune anomalie n'a été décelée sur le plancher de céramique de la cuisine et du passage.

Nous n'avons décelé aucun indice apparent d'infiltration d'eau, de cernes, d'apparence de moisissures ou de fissures majeures sur les planchers.

CONSTAT - CARREAUX DE CÉRAMIQUE DE PLANCHER FISSURÉS

Nous avons observé trois carreaux de céramique fissurés sur le plancher de la salle de bain du rez-de-chaussée. Les fissures sont localisées en face de la porte de douche et ont une trajectoire relativement rectiligne.

Les fissures sur le carrelage sont généralement le résultat d'une mauvaise installation ou d'un problème de structure du plancher. En effet, une structure trop faible ou instable n'offre pas le support requis aux tuiles qui se fissureront. Les tuiles, près des endroits humides et mouillés (la douche), protège le support du plancher de l'humidité et des infiltrations d'eau.

Ces fissures, si elles ne sont pas corrigées, peuvent permettre l'infiltration de l'eau sur le support du plancher et éventuellement sa dégradation (pourriture). Elles favorisent aussi l'apparition de moisissures nuisibles à la santé des occupants.

Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur qualifié afin de faire remplacer les carreaux de tuile et vérifier l'intégrité du support et de la structure du plancher.

Salle de bain du rez-de-chaussée

Fissures aux céramiques

REVÊTEMENTS DES MURS ET PLAFONDS

La finition intérieure des murs et des plafonds est en placoplâtre (gypse). Les plafonds du sous-sol sont cependant en tuiles suspendues.

INSPECTION LIMITÉE

Plusieurs marchandises, entreposées dans la salle de rangement du sous-sol, ont limitées l'inspection des surfaces intérieures. Le local situé à l'arrière du chauffe-eau n'était pas accessible compte tenu de la présence de plusieurs pneus et autres marchandises.

Local à l'arrière du chauffe-eau

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence.

Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non-inspectés.

Nous vous recommandons aussi de faire dégager les armoires et les objets afin que nous puissions compléter notre inspection, et ce, avant l'acception de la condition d'inspection de l'offre d'achat.

Aussi, notre inspection est limitée par la présence de meubles, d'appareils électroménagers, de cadres, ou d'objets adossés aux murs. Compte tenu que nous ne déplaçons pas ces objets dans le cadre de notre inspection, notre évaluation et notre inspection s'en trouve limitée.

CONSTAT

Aucune déficience ou anomalie n'a été observée sur les murs et les plafonds.

Nous n'avons décelé aucun indice apparent d'infiltration d'eau, de cernes, d'apparence de moisissures ou de fissures majeures sur les murs et les plafonds.

ESCALIER, MARCHES, BALUSTRADES ET MAINS-COURANTES

Les escaliers intérieurs, les marches, les balustrades et les mains-courantes menant au premier étage et au sous-sol sont en bois.

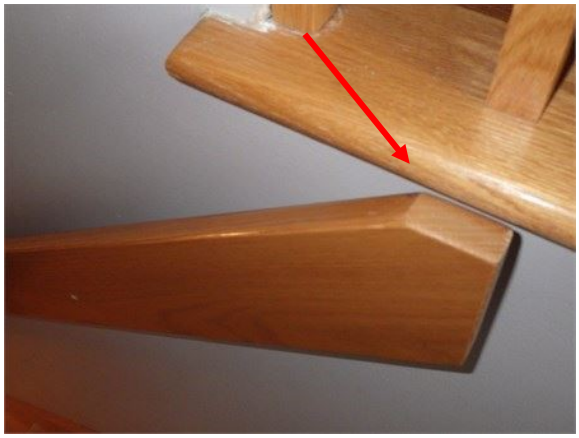
CONSTAT

Aucune déficience ou anomalie n'a été observée sur les escaliers intérieurs, les marches et les balustrades.

CONSTAT - ABSENCE D'UNE MAIN-COURANTE CONTINUE DANS L'ESCALIER

Nous avons observé l'absence d'une main-courante continue dans l'escalier menant au sous-sol. De plus, nous avons observé que la section de main-courante en place n'offre pas une prise sécuritaire et ne permet pas le passage des doigts entre la main courante et le mur.

La main-courante d'un escalier assure la protection des usagers en offrant une retenue en cas de chute. Elle doit se prolonger sans interruption sur toute la longueur et au-delà de la partie inférieure et supérieure de l'escalier. Elle doit aussi permettre à une personne de la saisir et d'en faire le tour avec sa main afin d'assurer une prise solide. Cette situation comporte un risque de blessures lors de chutes pour les occupants.



Main-courante non-continue et trop près du mur

Nous vous recommandons de faire corriger immédiatement la main-courante par un entrepreneur qualifié.

ARMOIRES ET COMPTOIRS

Les armoires de la cuisine sont en polyester et les comptoirs sont en granit.

CONSTAT

Lors de notre vérification, nous n'avons décelé aucune déficience ou anomalie apparente sur les armoires et sur leurs quincailleries.

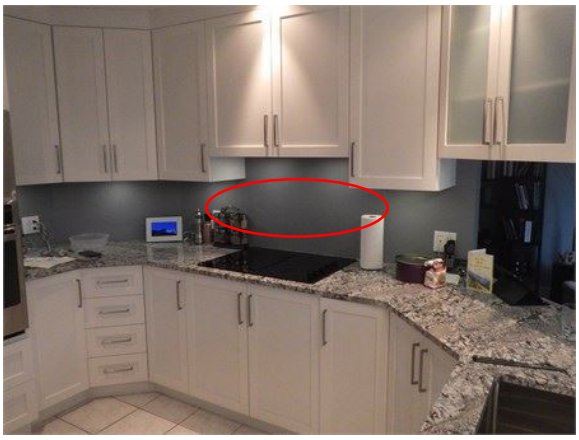
CONSTAT - ABSENCE DE DOSSERET AU MUR DE LA CUISINE

Nous avons noté l'absence de dosseret au mur de la cuisine et l'absence de joint d'étanchéité entre le comptoir de granit et le mur de gypse.

Le joint d'étanchéité et le dosseret ont pour rôle de protéger le mur de gypse situé derrière le comptoir contre l'eau et l'humidité qui sont générées naturellement par les activités de cuisson dans la cuisine.

Le gypse et la structure de bois situé derrière le mur, sont des matières putrescibles sensibles à l'eau et à l'humidité et risque de se détériorer s'ils y sont exposés. La présence d'humidité ou d'eau peut aussi être la source de pourritures et de moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de faire appel à une personne habile et compétente afin de procéder aux travaux requis pour corriger cette situation.



Absence de dosseret et de joint d'étanchéité

PORTES INTÉRIEURES

Les portes intérieures du bâtiment sont à âme vide à l'exception de la porte de la chambre du sous-sol qui est à âme pleine, en bois.

MÉTHODES D'INSPECTION

Nous procédons à une vérification des portes par un échantillonnage représentatif. La vérification comporte entre autres la vérification du bon fonctionnement des poignées, des loquets, des serrures, de l'absence de frottement ou de coincement, et une opération facile des portes. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections. Notez que chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.

CONSTAT

Aucune déficience ou anomalie n'a été observée sur les portes intérieures et sur leurs quincailleries.

FENÊTRES

Les fenêtres du bâtiment sont en PVC (Polychlorure de vinyle) à battant au rez-de-chaussée et au deuxième étage. La quincaillerie de ces fenêtres est en acier.

Les fenêtres du sous-sol sont en PVC coulissante au sous-sol.

MÉTHODES D'INSPECTION

Nous procédons à une vérification des fenêtres par un échantillonnage représentatif. La vérification comporte entre autres la vérification du bon fonctionnement des poignées, de la fermeture étanche, de la condition des coupe-froid et des joints d'étanchéités, de l'absence de frottement ou de coincement, et une opération facile des fenêtres. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections.

CONSTAT

Aucun dommage important ou anomalie n'ont été observés sur les fenêtres et sur leurs quincailleries.

REVÊTEMENT DE FINITION ENTRE LE GARAGE ET L'AIRE HABITABLE

Le garage est intégré au bâtiment. Le revêtement de finition du garage est en placoplâtre.

La porte intérieure, donnant accès à l'aire habitable à partir du garage est à âme pleine, en acier.

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. Compte tenu que le garage est fini en placoplâtre, notre inspection visuelle est limitée et nous ne sommes donc pas en mesure de vérifier si le tout répond ou non à ces exigences.

CONSTAT – ABSENCE DE MÉCANISME DE FERMETURE AUTOMATIQUE DE LA PORTE DU GARAGE

Porte menant au garage

Nous avons noté l'absence de mécanisme de fermeture automatique de la porte du garage menant à l'intérieur du bâtiment. Nous avons aussi noté que la serrure de la porte est mal fixée et permet le passage de l'air vers l'intérieur.

L'ensemble du garage doit être hermétique et tous les orifices doivent être calfeutrés pour prévenir l'infiltration des gaz à l'intérieur du bâtiment. Le mécanisme de fermeture referme automatiquement la porte du garage afin d'assurer que les gaz d'échappement toxiques provenant des voitures à l'intérieur du garage ne puissent pénétrer à l'intérieur de la maison.

Cette situation constitue un risque d'intoxication au gaz pour les occupants de la maison.

Nous vous recommandons de faire corriger immédiatement cette situation par une personne habile et compétente.

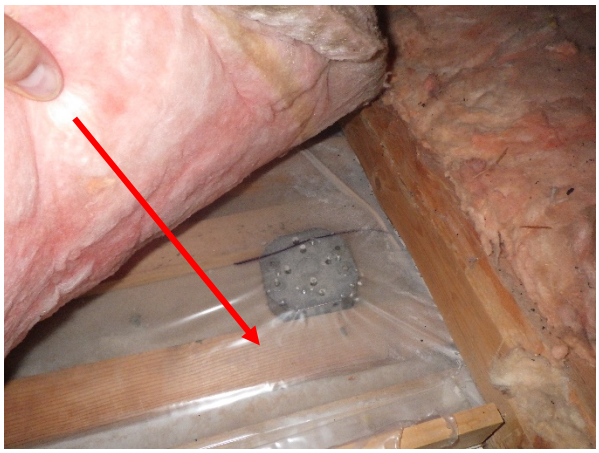
Poignée de la porte du garage

ISOLATION ET VENTILATION

ISOLATION DES COMBLES

Les combles du bâtiment sont isolés avec de l'isolant de fibre de verre en matelas.

Lors de notre inspection, nous avons soulevé les matelas de fibre de verre et nous avons constaté la présence d'une membrane de plastique pare-vapeurs sous les matelas.



Pare-vapeurs dans le vide sous-toit

CONSTAT

Aucune déficience ou anomalie n'ont été décelés sur l'isolation ou sur le pare-vapeurs.

INSPECTION LIMITÉE

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'isolation et le pare-vapeurs sur les murs du sous-sol et sur les murs des étages. En effet, les murs extérieurs du bâtiment sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier les éléments qui sont cachés.

Nous ne pouvons, par conséquent, fournir d'appréciation sur l'isolant ou le pare-vapeurs de ces composantes.

Murs extérieurs, au sous-sol, recouvert de gypse

VENTILATION DE LA TOITURE

Les combles du bâtiment sont ventilés grâce à deux ventilateurs verticaux de type Maximum.

L'entrée d'air se fait par les avant-toits (soffites).

VENTILATION DU SOUS-SOL

La ventilation du sous-sol se fait par les fenêtres coulissantes du sous-sol.

VENTILATEUR D'EXTRACTION DE LA CUISINE

Le ventilateur d'extraction de la cuisine est de type « Jenn-air » et est intégré à même la cuisinière. Le ventilateur a été mis en fonction et aucun problème apparent n'a été décelé.

VENTILATEUR DE SALLE DE BAIN

Les ventilateurs de salle bain du rez-de-chaussée et du deuxième étage sont de type encastré, standard. Ils sont recordés vers l'extérieur et leurs registres de sortie d'air sont localisés sur le mur de la façade gauche du bâtiment.

CONSTAT - ABSENCE DE VENTILATEUR DANS LA SALLE DE BAIN DU SOUS-SOL

Salle de bain du sous-sol

Absence de ventilateur de salle de bain

Nous avons noté l'absence de ventilateur de salle de bain dans la salle de bain du sous-sol. Notez que puisque cette salle de bain n'est pas munie d'une fenêtre, elle ne bénéficie pas d'une ventilation naturelle. Le ventilateur de salle de bain permet d'extraire l'excès d'humidité couramment généré par l'activité humaine dans les salles de bain. L'excès d'humidité et l'absence de ventilation dans un endroit clos comme celui-ci peut favoriser l'apparition d'odeurs, de cernes et même de moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé et licencié afin de faire installer un système d'extraction et de ventilation dans la salle de bain.

SORTIE DE SÉCHEUSE

La sortie de sécheuse est constituée d'un conduit rigide en acier galvanisé.

CONSTAT - CONDUIT D'EXTRACTION DE SORTIE DE SÉCHEUSE QUI SE TERMINE DANS L'ENTRE-TOIT.

Évacuation du conduit de sécheuse dans l'entre-toit

Conduit de sécheuse non-raccordé

Nous avons noté la présence du conduit de sécheuse, qui n'est pas isolé et qui se termine dans l'entre-toit. Nous avons noté la présence d'un registre de sortie sur le mur arrière du bâtiment, qui n'est pas relié au conduit de la sécheuse.

Le conduit de sortie de sécheuse permet d'extraire les charpies et l'humidité produite par la sécheuse et de l'acheminer vers l'extérieur par l'entremise de son registre d'extraction. Dans sa condition actuelle, la sortie achemine l'humidité et les charpies directement dans l'entre-toit et peuvent favoriser la présence de condensation, et de contaminant dans l'entre-toit. L'humidité ainsi générée peut provoquer la dégradation des matériaux du comble, la détérioration de l'isolant et de sa performance, et même être la source de moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de faire corriger cette situation par un entrepreneur qualifié et licencié.

Sortie extérieure de la sécheuse non-reliée

SÉCURITÉ DES PERSONNES

AVERTISSEURS DE CO (MONOXYDE DE CARBONE)

CONSTAT

Nous avons noté la présence d'un avertisseur de monoxyde de carbone amovible dans la prise de courant situé sur le mur adjacent au garage.

Le monoxyde de carbone est un gaz inodore et incolore qui peut être toxique et même mortel pour les humains. Compte-tenu que ce type de détecteur peut facilement être déplacé ou débranché, nous vous recommandons de prévoir son remplacement par un modèle fixe.

Compte-tenu de la présence d'un foyer à combustion au bois et à la présence du garage intégré au bâtiment, nous vous recommandons l'installation de détecteurs de monoxyde de carbone sur chaque étage afin de prévenir les risques d'intoxication.

AVERTISSEURS DE FUMÉE

CONSTAT

Nous avons aussi noté la présence d'avertisseurs de fumée sur chacun des étages ainsi qu'à l'intérieur du garage. Les avertisseurs du rez-de-chaussée et de l'étage sont électriques alors que ceux du sous-sol et du garage sont à piles.

L'avertisseur de fumée constitue le meilleur moyen de sauver des vies en cas d'incendie. Ces dispositifs permettent d'avertir les occupants de la présence de fumée ou de feu par l'émission d'un signal sonore fort et aigue.

Voici quelques recommandations concernant ces dispositifs :

- Vérifiez régulièrement son fonctionnement, qu'il soit à pile ou électrique.
- Remplacez périodiquement sa pile ou utilisez, si possible, une pile longue durée comme une pile au lithium.
- Ne retirez jamais la pile de l'avertisseur et ne le débranchez pas, même s'il se déclenche inutilement. Utilisez plutôt la touche de sourdine de l'appareil.
- Tout avertisseur de fumée doit être remplacé 10 ans après la date de fabrication indiquée sur le boîtier. Si aucune date de fabrication n'est indiquée, l'avertisseur de fumée doit être remplacé sans délai (Source : *Code de sécurité du Québec (CBCS)*)

CONCLUSION

Vous nous avez récemment mandaté afin que nous procédions à une inspection visuelle des composantes facilement visibles et accessibles de la propriété située au :

Adresse

Selon l'article 10 de la Norme de pratique de l'AIBQ, « L'inspection faisant l'objet de la présente Norme de pratique n'inclut pas d'Examens techniquement exhaustifs. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou à un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment ».

Il est donc de votre responsabilité de donner suite aux recommandations formulées dans le présent rapport et à consulter un spécialiste lorsque stipulé.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la norme de pratique de l'association des inspecteurs en bâtiment du Québec et à bien en comprendre la portée et les limites.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et nous espérons que votre expérience et nos conseils vous ont été bénéfiques.

Pour toutes questions ou clarifications, n'hésitez pas à nous contacter au 438-825-7869 ou par courriel au gilmond.lapointe@sympatico.ca. Il nous fera plaisir de vous assister.

Gilmond Lapointe
Ing., Inspecteur

Services d'Inspection Professionnelle
Téléphone : 438-825-7869

CERTIFICAT

Adresse civique de la propriété :

Adresse de la propriété

L'inspecteur soussigné certifie :

N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété;

Que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieur;

N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

Vous êtes avisés de ne prendre aucune décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.

Gilmond Lapointe

Inspecteur en Bâtiment

Services d'Inspection Professionnelle
Téléphone : 438-825-7869