

, (Québec)

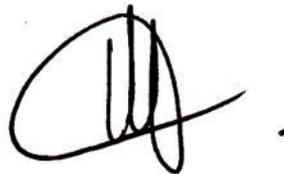
Tel que demandé, nous vous remettons le rapport d'inspection pour la propriété dont vous nous avez confié le mandat d'inspection. Vous y trouverez plusieurs informations concernant les conditions de l'inspection, les observations faites par notre inspecteur et un certain nombre de recommandations et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



Mathieu Crevier
Administrateur

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU

Terrebonne, (Québec)

Dossier : Exemple



CLIENT

, (Québec)



Admobilis - gestion d'actifs immobiliers

287, rue William
Rosemère, (Québec) J7A 2R5
Téléphone : 438-765-9694
Réalisée le : 18 février 2017
Imprimé le : 18 février 2017

Table des matières

Sommaire	5
Avis au lecteur	7
Comment lire le rapport	8
Extérieur	9
TOITURE	24
STRUCTURE	26
INTÉRIEUR.....	32
ÉLECTRICITÉ	39
PLOMBERIE.....	49
CHAUFFAGE CENTRAL	60
ISOLATION ET VENTILATION	65
CONCLUSION	74
Certificat.....	75

Sommaire

Clients :

Date et heure : 18 février 2017, 07:30 DURÉE : 3:00

Inspecteur : Mathieu Crevier

Propriété inspectée

Adresse : Terrebonne (Québec)

TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : À paliers multiples

ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1988

ORIENTATION DE LA FAÇADE : Nord-Est

Description sommaire

Maison de type split-level (paliers-multiples) avec façade avant en brique et piscine hors-terre à l'arrière, construite en 1988.

Condition générale

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. Nous avons cependant noté certaines réparations à effectuer, certains travaux d'entretien et quelques améliorations à apporter, le tout plus amplement détaillé dans le présent rapport. Voici un résumé des éléments que nous traiterons en détails dans le rapport :

- Petite fissure dans le seuil de la porte d'entrée
- Balcon arrière non- sécuritaire
- Accumulation de neige dans les fenêtres du sous-sol
- Petite fissure dans la brique avant
- Panneau électrique à faire inspecter
- Valves à remplacer (plomberie)
- Autres

Déclaration du propriétaire

J'ai 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. Cette déclaration de DuProprio a été relue en présence de l'acheteur et du vendeur à la fin de l'inspection.

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 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.

<u>Symbole</u>	<u>Description</u>
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (accessibilité restreinte, neige, etc.)
 Information sur l'état	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
 Recommandation	information et recommandation
 Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
 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.
 Défaut à corriger	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
 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.
 Avertissement	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
 Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.

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.

Extérieur

Limitations

L'inspection de la partie basse des murs extérieurs a été limitée par la présence de neige. L'inspecteur n'est pas tenu de dégager la neige. Une vérification de l'état des parties de murs non visibles au moment de l'inspection devrait être effectuée avant de procéder à la transaction. Pour ce ce nous étions en mesure de vérifier aucun indice ne nous permettait de constater une problématique.



Façade avant



Façade Latérale gauche



façade latéral droite



vue arrière de la piscine

Constatations



Danger potentiel

J'ai observé sur les lieux une piscine hors-terre non sécuritaire pour les occupants. Il n'y avait aucune

porte de clôture sécuritaire qui empêchait l'accès directement à cet endroit spécialement pour les enfants en bas âge. Je vous recommande de corriger sans délais cette situation en installant une porte de clôture sécuritaire avec un mécanisme automatique de fermeture pour éviter d'éventuels accidents ou décès regrettables.



Aucune clôture de protection, voir à refaire la sécurité des lieux

Revêtements extérieurs

V P/V N/V N/A Déclin d'aluminium

Énoncés généraux

La présence et l'intégrité du revêtement extérieur mural protègent les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Maintenir en bonne condition les revêtements extérieurs et l'étanchéité entre les divers matériaux en surface afin de prévenir la détérioration des composantes internes du mur.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons constaté que le revêtement mural extérieur est endommagé ou manquant. La présence et l'intégrité du revêtement extérieur mural protège les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Réparer ou compléter le revêtement pour bien protéger les murs extérieurs contre une détérioration hâtive. Nous vous recommandons de refixer les parties de revêtement qui sont détachées.





traces d'impacts



décoloration



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

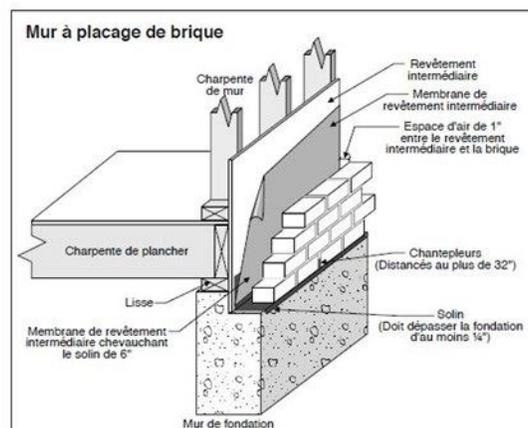


Défaut à corriger

Nous avons noté qu'il n'y avait pas de chantpleures au dessus des ouvertures. Les chantpleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Nous recommandons d'ajouter des chantpleures à tous les 2 à 3 pieds en évitant un joint de maçonnerie. Faire attention de ne pas percer le solin à l'arrière des éléments de maçonnerie.



ajouter chantepleurs



Défaut à corriger

Nous avons noté que le niveau de la fondation n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain. Il est recommandé de maintenir un espace minimal de 6 à 8 pouces entre le bas du revêtement de brique et le sol. La proximité du sol risque de permettre l'infiltration d'eau entre la base de la brique et le haut des fondations ce qui maintiendra les composantes du mur (derrière la brique) en contact avec l'humidité et accélèrera la décomposition de ces dernières. Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol près de la fondation en créant un aménagement paysager adéquat (ex. : bande d'assèchement ; installée une pièce de 6 x 6 en bois traité à environ 16 pouces et aménager un matériel granulaire drainant entre cette pièce et le mur de fondation).



dégager les briques (espace 6" sous les briques)



Défaut à corriger

Les joints de mortier sont détériorés par endroits. Le mortier, entre les éléments de maçonnerie, sur les

façades et les zones les plus exposées aux intempéries, est sensible aux infiltrations d'eau et, lors des cycles de gel et de dégel, celui-ci se désagrège avec le temps. Nous vous suggérons d'y porter une attention particulière et d'effectuer les travaux requis sans tarder.



Solins et scellements

V P/V N/V N/A Scellant rigide et solidifié (de mauvaise qualité)

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 recommandés.



Scellant à la jonction des matériaux à refaire



Ré-installer adéquatement l'appareil et rendre étanche



Ré-installer adéquatement l'appareil et rendre étanche

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons observé que la moulure située à la base du revêtement (au-dessus des fenêtres) était inadéquate (moulure en "J"). Dans les conditions actuelles, l'eau est redirigée de chaque côté de l'ouverture et s'infiltre dans le mur, ce qui pourrait occasionner des dommages importants (notons que des dommages non visibles peuvent actuellement être présents à cet endroit). Nous vous recommandons de la remplacer ou de la modifier de manière à créer un rejeteau forçant l'eau à s'éloigner du mur en s'écoulant.





moulure inversée à modifier



Voici à quoi devrait ressembler le solin au dessus de la fenêtre.

Portes extérieures

V P/V N/V N/A Portes d'acier avec vitrage

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



Information sur l'état

La quincaillerie de porte nécessite un ajustement (serrure et poignée), nous recommandons aussi le remplacement du peigne de porte (bas).



Information sur l'état

Nous avons fait fonctionner la porte-patio qui est en arrière et nous n'avons observé aucune détérioration apparente sur cette porte. Je vous recommande d'entretenir le mécanisme de roulement de la porte-patio

avec un lubrifiant spécifique afin de prolonger la vie de la porte.

Fenêtration

V P/V N/V N/A Fenêtres de vinyle (PVC) battant et coulissant en bon état

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



Défaut à corriger

Lors de notre visite, nous avons remarqué que certains thermos n'étaient plus scellés (éventés). Cette situation amène un problème d'ordre esthétique mais ne diminue pas réellement le rendement thermique de la fenêtre. La cause la plus fréquente d'un descellement précoce est la formation de glace à la base du verre. Suivre les autres recommandations contenues au présent rapport sur l'humidité afin de réduire le phénomène.



Information sur l'état

La quincaillerie se compose de barres coulissantes, de coulisses, de bras d'opérateurs, de galets, de gâches, de barrures et de poignées. Afin de préserver la durabilité des ces pièces maîtresses, il est recommandé de les vérifier et de les nettoyer périodiquement. Quelques-unes de ces pièces requièrent aussi une lubrification périodique.

Pour le nettoyage, l'utilisation d'un chiffon et d'un savon doux est recommandé pour toutes ces pièces afin d'enlever tous résidus d'huile et de saletés. Assurez-vous de bien assécher.

Pour la lubrification, nous vous recommandons de lubrifier les pièces suivantes après le nettoyage et le séchage avec les produits suivants :

Bras d'opérateurs et barrures Graisse au Lithium

Pentures et coulisses Lubrifiant sans huile (ex : JIG-A-LOO)

Attention : évitez les nettoyeurs de types industriels ou abrasifs ou à base de vinaigre ou de citron.

L'utilisation d'un ou plusieurs de ces produits peut endommager les pièces de quincaillerie.

Vérification des joints de scellant. Vérifiez périodiquement l'état des joints de scellant sur vos fenêtres et les refaire au besoin, car un joint abîmé peut causer une infiltration d'eau à l'intérieur de votre résidence.



Fenêtre sous-sol, isolation à revoir



Isolation à refaire



Fenêtre avec thermos décéler



dégager la neige et ajouter une margelle



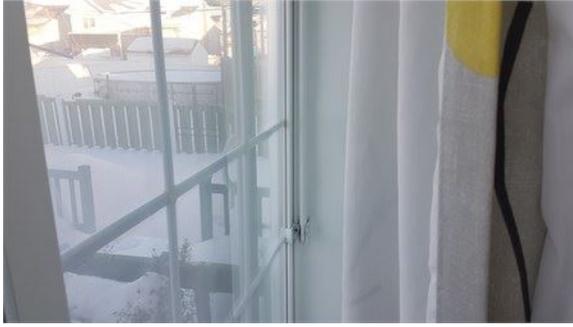
Attention lors de la réparation du balcon à remettre à niveau le balcon et dégager l'espace sous la porte patio





Thermos à désembuer

Condensation



Enlever la neige



Enlever la neige



Puits de fenêtres (margelles)

V P/V N/V N/A installation de margelles en acier

Énoncés généraux

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



Ajouter des margelles

Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A Composition de bois enneigée

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 barrotins ne doivent pas être espacés de plus de 120 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

Constatations



Danger potentiel

Nous avons constaté la présence d'une balustrade branlante ou détériorée. Cette situation représente un risque d'accident. Solidifier ou remplacer rapidement les balustrades endommagées.





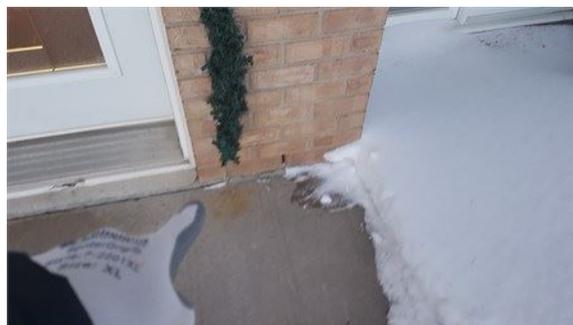
Danger potentiel

Nous avons remarqué un espacement trop large (100 mm et plus) des balustres. Cela présente un risque d'accident pour les enfants. Empêcher temporairement l'accès aux jeunes enfants à la zone de risque. Modifier ou remplacer les balustres au besoin.



Défaut à corriger

Nous avons noté une détérioration et une fissures de la surface en béton du perron. Vous pouvez procéder à un resurfaçage à l'aide d'un enduit spécialement conçu pour cet usage et appliquer par la suite une protection hydrofuge adéquate à base de silicone, ou tout simplement effectuer la réparation nécessaire.





Réparation urgente

La majorité des pièces composant les galeries et les terrasses extérieures sont détériorées (pourriture) et doivent être remplacées. La détérioration est telle qu'une rénovation majeure de ces éléments est à prévoir à court terme.

Avant-toits, fascias et sous-faces

V P/V N/V N/A Soffites d'aluminium ventilés (perforés) en bon état

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



Réparation urgente

Nous avons noté la présence de glaçons sous les avant-toits. La présence de ces glaçons trahit une déficience de l'étanchéité de la toiture près des avant-toits. L'eau pourrait entraîner des dommages importants aux composantes en bois de la toiture. Consulter un couvreur compétent afin d'identifier la source des infiltrations. Vérifier également la qualité de la ventilation de toiture (voir section isolation et ventilation).



Aménagements extérieurs

V P/V N/V N/A

Limitations

Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. À cause de la présence de neige, l'inspecteur peut difficilement évaluer la topographie du terrain. Au printemps, vous devez vous assurer que les pentes de terrain éloignent du bâtiment l'eau de pluie ou de fonte des neiges. Contacter nous au printemps pour une inspection de votre terrain lors d'un passage dans votre secteur.



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. Les 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.

Constatations



Danger potentiel

Nous avons noté que l'accès à la piscine ne respectait pas les normes minimales de sécurité. Vous devez limiter l'accès à la piscine aux jeunes enfants. Appliquer la réglementation municipale régissant la sécurité de ces installations lors des travaux de correction.

TOITURE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE. Nous n'avons pas accédé à la toiture en raison de sa hauteur. Nous avons observé la toiture à partir du sol seulement.

INSPECTION LIMITÉE, PRÉSENCE DE NEIGE SUR LA TOITURE. L'inspection de la toiture fut impossible lors de la visite, attendu la présence de neige sur le revêtement. Les parties non visibles pourraient dissimuler des travaux de réparation ou d'entretien. Nous vous recommandons de procéder à une inspection minutieuse du revêtement avant de procéder à la transaction.



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



Avertissement

Nous avons noté la présence de digue de glace ou la formation anormale de glace sur les bords de la toiture. Cette situation indique généralement une ventilation inadéquate de la toiture et peut entraîner des infiltrations d'eau. Suivre les autres recommandations figurant au rapport concernant la toiture et la ventilation de toiture (section Isolation et ventilation).



Gouttières

V P/V N/V N/A Gouttières en aluminium peintes

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 six pieds de la fondation.





À prolonger



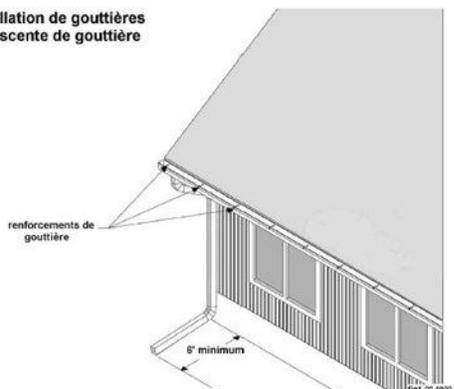
Constatations



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.

Installation de gouttières
et descente de gouttière



STRUCTURE

Méthodes d'inspection

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

Fondations

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

Limitations

L'inspection des fondations a été limitée par la présence de neige. L'inspecteur n'est pas tenu de dégager la neige. Une vérification de l'état des parties de la fondation non visibles au moment de l'inspection devrait être effectuée avant de procéder à la transaction.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'une fissure mineure sur le mur de fondation. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. 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. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol d'une fissure à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthane, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).



Crépis à réparer



crépis à réparer



Défaut à corriger

Nous avons noté que le niveau de la fondation n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain. Il est

recommandé de maintenir un espace d'au moins 6 à 8 pouces entre la base du revêtement extérieur et le sol. La proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base du mur en contact avec l'humidité du sol et d'accélérer la décomposition de ces dernières. Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol près de la fondation en créant un aménagement paysager adéquat (ex. : bande d'assèchement composée d'une bordure en béton préfabriquée, située à environ 16 pouces de la fondation et aménager un matériel granulaire bien drainant entre la bordure et le mur de fondation, relié à un endroit jusqu'au drain français de la fondation ou à un point bas, par gravité).

Dalles de béton

V P/V N/V N/A Dalle de béton en bon état

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.

En raison d'un faux plancher au sous-sol nous ne sommes pas en mesure d'évaluer l'ensemble de la dalle, la seule section apparente est la pièce mécanique et aucune fissure n'est apparente dans cette pièce.



Petite fissure de retrait (en surface)



Planchers

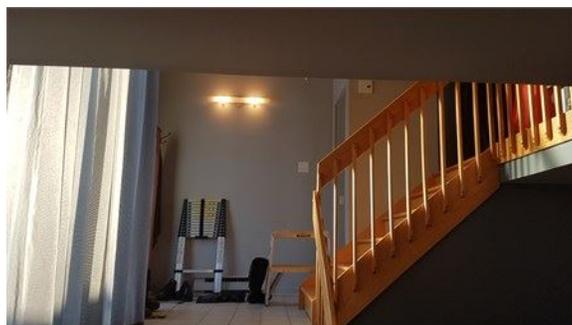
V P/V N/V N/A Solives de bois et plancher en bon état, (salle mécanique)

Constatations



Recommandation

Nous avons constaté une fissure sur le gypse au sous-sol sous la jonction de deux éléments de bois non-apparents, (sous la partie de l'entrée) selon notre expérience il y a probablement eu un mouvement dans la structure de bois, nous vous recommandons d'ouvrir le plafond de gypse et d'ajouter des étriers métalliques afin d'améliorer cette jonction.



Murs porteurs

V P/V N/V N/A

Poutres et colonnes

V P/V N/V N/A murs et plafonds finis (poutres non apparente)

Structures de toit

V P/V N/V N/A Fermes de toit préfabriquées et contreplaqué au toit, le tout en bon état

Limitations

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.





Réparation récente



Ventilateur de toiture



espace d'air manquant



espace d'air manquant



Structure sur le mur porteur





à surveiller .



À surveiller

INTÉRIEUR

Énoncés généraux



Danger potentiel

Le Code du bâtiment 2005 prévoit aux articles 9.7.1.2 et suivants que chaque chambre au sous-sol doit avoir une fenêtre extérieure facile à ouvrir sans outil ni clé. De plus, aucune des dimensions de cette fenêtre ne doit avoir moins de 380 mm et elle doit présenter une surface dégagée d'au moins 0,35 m². L'objectif de ces exigences est de permettre l'évacuation en cas d'incendie.

Si on installe une margelle devant une fenêtre de sous-sol qui dessert une chambre, cette dernière ne doit pas bloquer l'issue requise. Le Code du bâtiment précise à l'article 9.7.1.3 qu'un dégagement d'au moins 550 mm doit être maintenu devant la margelle, de façon à permettre une évacuation sécuritaire.

Constatations



Information sur l'état

J'ai constaté que le bâtiment dispose de deux sorties d'évacuation : la porte d'entrée en avant et la porte-patio en arrière du bâtiment.

Revêtements de plancher

V P/V N/V N/A Lattes de bois (marquetterie) et céramique

Méthodes d'inspection

L'inspecteur n'est pas tenu de commenter l'usure normale des prélarats, 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.



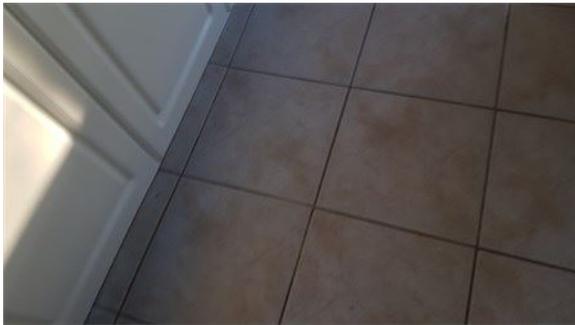
Nez de marche fissuré



Céramique fissuré



Plancher non sablé et non teint,



Céramique cuisine en bon état



Nez de marche fissuré





Usure



Constatations

Nous avons constaté que la marqueterie avait été sablé et re-teinte, mais pas dans sa totalité certaine pièce n'ont pas été faite et la jonction entre les deux finis est irrégulière.

La céramique de de la salle de bain de l'étage présente des fissures (seuil et joints) sur une grande partie du plancher

Les céramiques de la cuisine et du sous-sol sont en bon état.

Nous constatons que l'escalier présente des signes d'usures de son revêtement ainsi que deux nez de marche sont brisés et fendus, nous vous recommandons de remplacer les deux nez de marche.

Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A Finition intérieure en placoplâtre (gypse), en bon état, trace de réparation mineurs apparente

Constatations



Information sur l'état

Nous constatons des traces de réparation au plafond du sous-sol sous le bain de l'étage





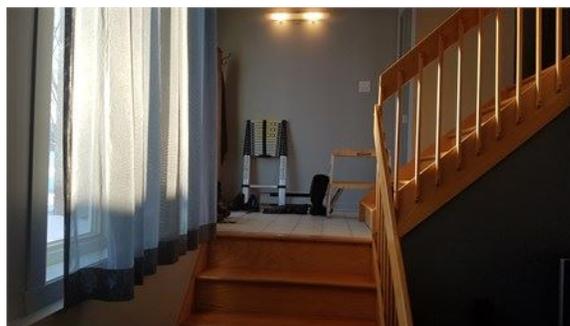
Escalier et garde-corps

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

Énoncés généraux

Normes pour un escalier dans les maisons résidentielles :

Largeur de l'escalier : minimum 34" (860 mm) dimension libre entre le garde corps et le mur.
Hauteur moyenne de la contre marche : entre 5 3/4" et 8" (170mm et 195 mm) l'idéal est 7" (180 mm). Giron de marche : profondeur minimum 8 1/4" (210 mm). Profondeur de marche : minimum 9 1/4". Hauteur garde-corps ou balustrade intérieure : 36" (résidentiel). Hauteur main courante : à partir du bout du nez de marche jusqu'au dessus de la rampe (32" à 36" rénovation) et (42" maison neuve). Hauteur d'échappée : minimum 76 3/4" (1950 mm). Largeur entre les barreaux d'escaliers : maximum 4" entre les barreaux. Distance entre le mur et la rampe : minimum 1 1/2". Nez de marche : minimum 1". Distance entre les limons : maximum 47 1/4". Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue.



Armoires et comptoirs

Constatations



Défaut à corriger

La quincaillerie des armoires (cuisine et salle de bains) doit être ajustée, certaines portes frottent et sont chancelantes. Plusieurs panneaux sont endommagés et certains tiroirs s'ouvrent difficilement ou frottent sur les rebords. Consulter un menuisier compétent afin d'apporter les correctifs requis. Les comptoirs sont en bon état.



Ajustement requis



Ajustements requis





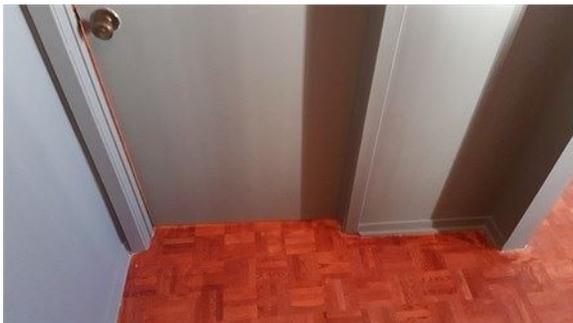
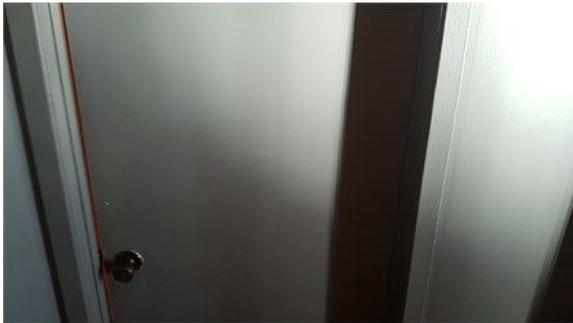
Porte à ajusté

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. Nous constatons que plusieurs portes ferment mal ou frottent, ajustement nécessaire sur la quincaillerie





Autre

Constatations

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



Nous avons relevé la présence d'un détecteur de monoxyde de carbone.

ÉLECTRICITÉ

Méthodes d'inspection

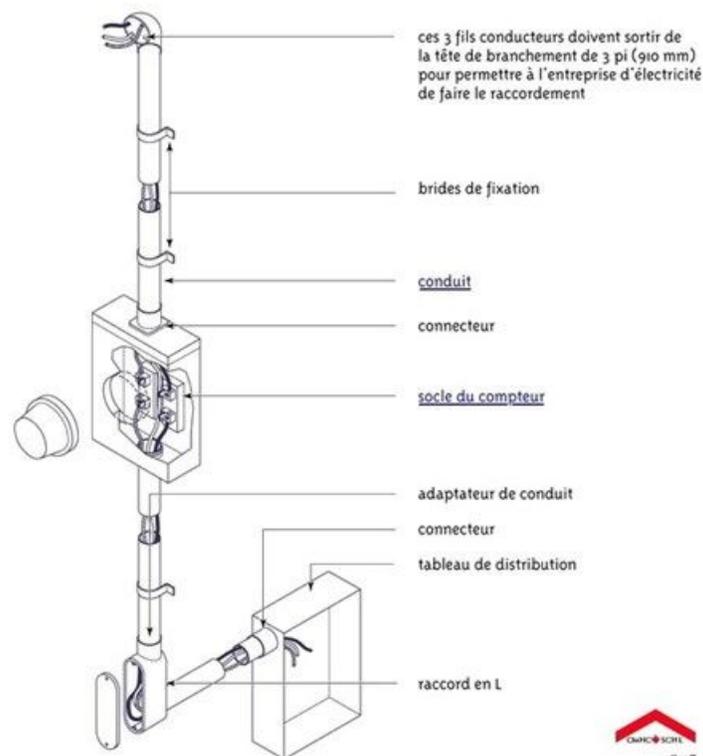
L'inspection des composantes et des systèmes électriques est limitée. L'inspecteur notera les conditions qui, à son avis, sont inférieures à la normale. L'inspecteur vérifie l'intérieur du panneau électrique et les panneaux de distribution seulement si l'accès est facile et non dangereux. Seulement un échantillonnage aléatoire des prises et des luminaires accessibles est effectué. Les parties du système électrique cachées par la finition, par des meubles ou par des objets, derrière la charpente ou enfouis dans le sol ne sont pas vérifiées. Nous ne vérifions pas les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique, les systèmes d'interphone, les systèmes d'alarme, le câblage pour les appareils de télévision, les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons.

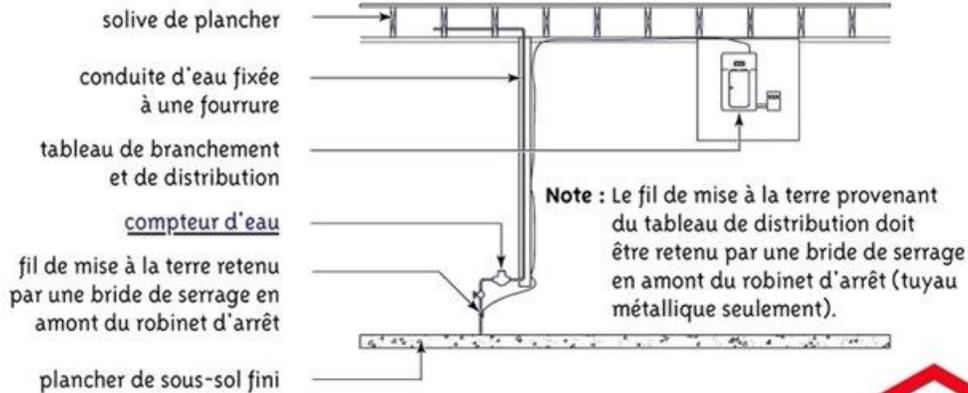
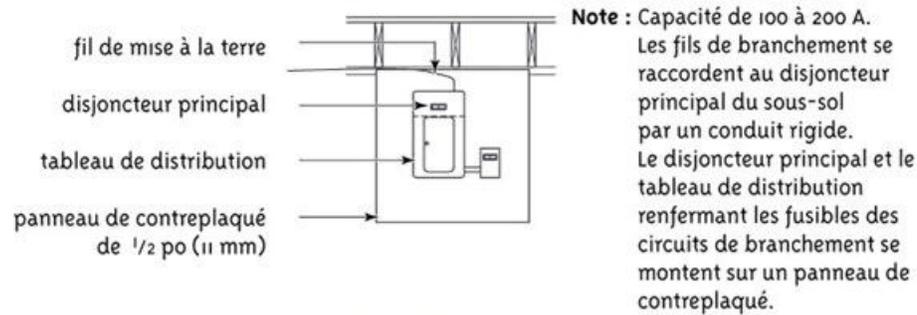
Alimentation principale

V P/V N/V N/A Alimentation aérienne par la cour arrière

Énoncés généraux

En bon état voir croquis ci-joint

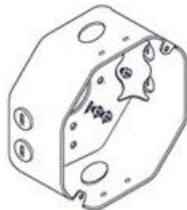




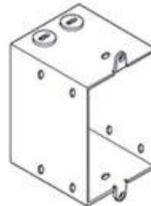
Note : L'équipement de branchement doit être mis à la terre.



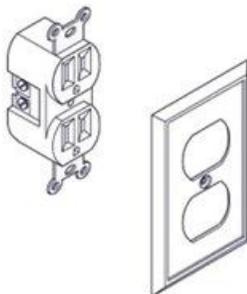
boîte octogonale pour prise de courant d'appareil ou jonction



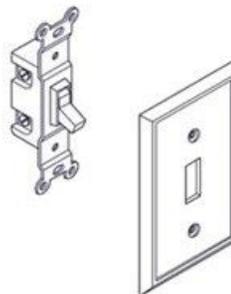
boîte d'acier pour interrupteur et prises de courant domestiques



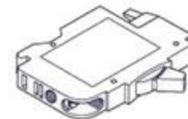
fusible à culot



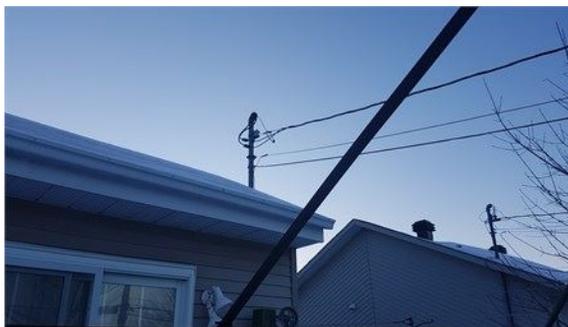
prise de courant double et plaque



interrupteur à bascule et plaque



disjoncteur



Constatations



Avertissement

J'ai constaté la présence d'un compteur électrique (intelligent) à radiofréquence. Il y a une controverse actuellement sur ce type d'équipement. Santé Canada et le département de la santé publique du Québec déclarent que ces appareils sont inoffensifs. Toutefois, de nombreux scientifiques de par le monde sont d'avis contraire. Ce type d'appareil électrique émet des ondes électromagnétiques pulsées de haute intensité. Certaines personnes dites 'électrosensibles' se plaignent de souffrir de symptômes et malaises handicapant leur qualité de vie ou les rendant malades lorsque se trouvant dans l'entourage de ceux-ci. Le compteur ne doit pas être accessible à toute personne à moins de 20 cm (9 pouces) selon les recommandations du fabricant. Par mesure de prévention, je recommande que vous procédiez à une expertise par une entreprise en détection d'ondes électromagnétiques (ex: www.em3e.com) pour vous assurer que celles-ci n'affecteront pas la santé des occupants et, au besoin, d'appliquer les mesures de protection qui pourraient être nécessaires ou procéder à son remplacement par un compteur électromécanique (si cela est possible). Notez que depuis le 16 mai 2014, la Régie de l'énergie a fixé de nouveaux tarifs pour les abonnés qui choisissent l'option de retrait. Après le délai de 30 jours suivant la réception de l'avis d'Hydro-Québec pour refuser le nouveau compteur, vous devrez payer 85 \$ pour son échange et il vous en coutera seulement 5\$ par mois pour le relevé du compteur.



Panneau de distribution principal

V P/V N/V N/A Panneau à disjoncteurs à 40 circuits de Square D
Localisé à l'atelier au sous-sol

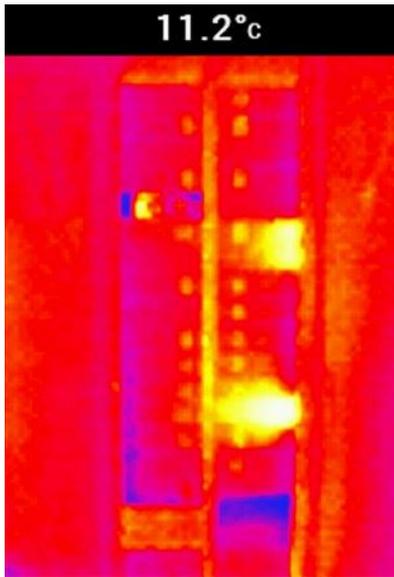
Constatations



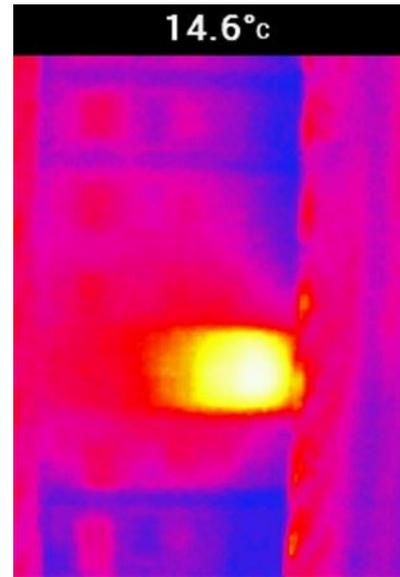
Recommandation

Nous observons un panneau Square D de 28 ans, ce panneau nécessite une mise à niveau avec les protections appropriés. Une analyse thermique nous indique 2 disjoncteurs présentant des niveaux de température de 4 degré supérieur à la moyenne du panneau ainsi que des raccordements non-permis

dans un panneau, nous remarquons aussi aucune protection anti-arc pour les chambres. Nous recommandons une expertise ainsi qu'une mise à niveau par un maître électricien avant de procéder avec l'achat.



Les zones jaune représentent des points chauds



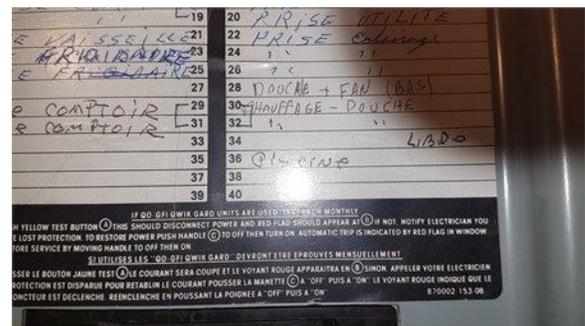
zone chaude



150 ampères

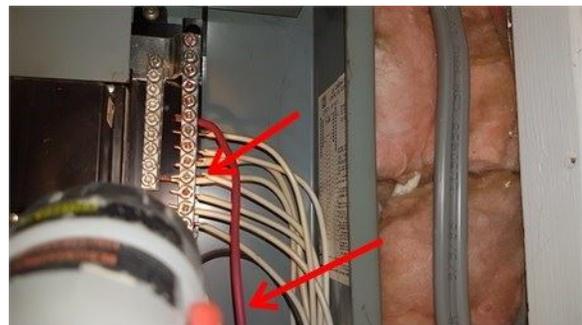
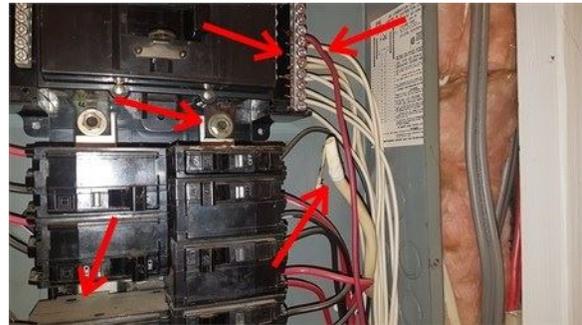
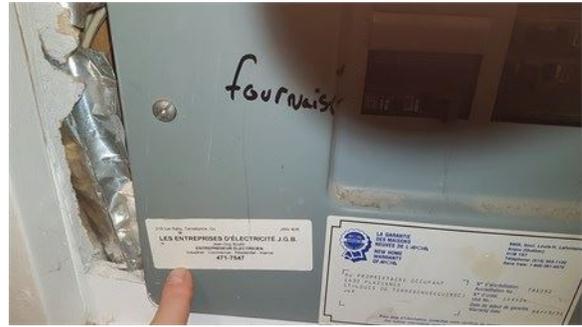


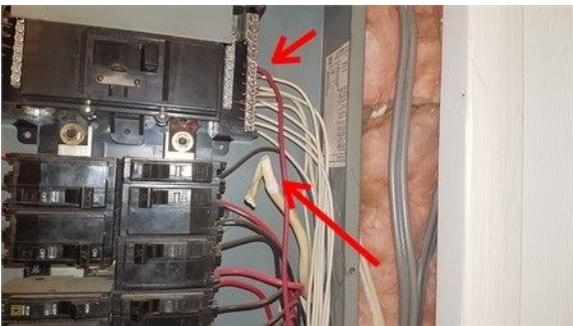
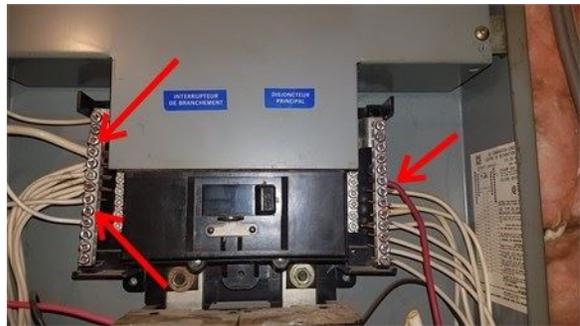
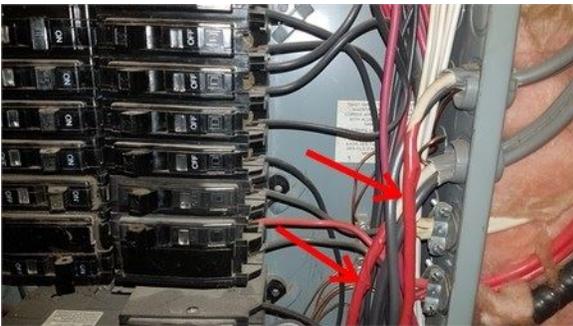
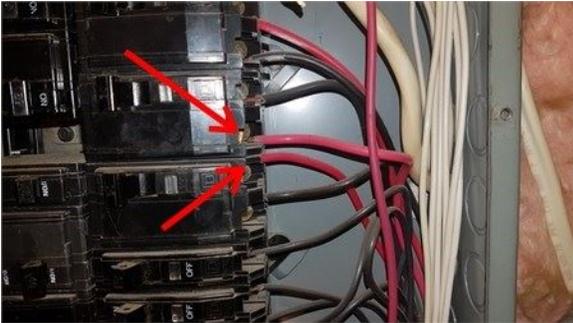
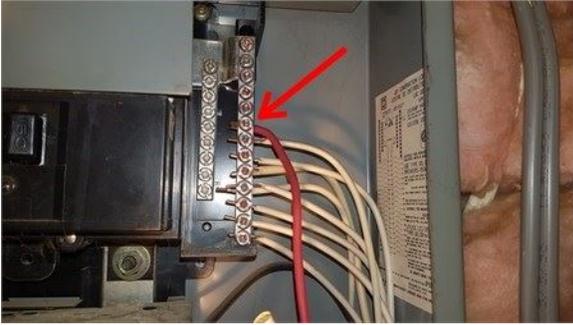
Panneau de type Square D - identification à refaire





espace libre







saleté et marette sur connection

Interrupteurs et prises de courant

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

Énoncés généraux

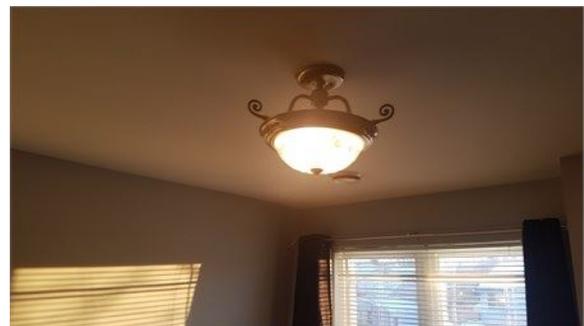
L'installation de prises de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuite à la terre) est recommandée à l'extérieur du bâtiment, ainsi que dans les endroits humides tels que les salles de bains, sur le dessus du comptoir de cuisine (à moins de 1m de l'évier), ainsi que dans les garages et les vides sanitaires.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

Constatations



Information sur l'état

Nous avons testé un nombre représentatif de prise et interrupteur et nous n'avons aucune modification à apporter aux bâtiments tout était conforme et fonctionnel.





à remplacer par DDFT



avec interrupteur



à remplacer non sécuritaire



Danger potentiel

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer la prise standard située à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuite (DDFT).



À remplacer

Unités de chauffage

V P/V N/V N/A Plinthes électriques et chauffage centralisé

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

Nous constatons la présence de thermostat électronique et de plinthe électrique d'origine (peinte) tout était fonctionnel.

Autre

Constatations



Défaut à corriger

note recommandation : nous vous recommandons de remplacer les appareils d'éclairage des garde-robes et /ou rangements par des appareils homologués à cette utilisation afin de vous conformer avec les exigences du Code canadien de l'électricité pour des installations dans les garde-robes, l'appareil doit être fourni avec un protecteur de lampe.



PLOMBERIE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE La majeure partie des conduites de plomberie n'est pas visible. Ces conduites sont localisées dans les murs et les planchers.

Énoncés généraux

Pour tout accessoire de plomberie installé au sous-sol, nous devrions retrouver un clapet anti-retour installé à chacun des branchements des accessoires ou sur la conduite principale pour éviter d'éventuels refoulements d'eau.

Constatations



Défaut à corriger

Il a été impossible d'ouvrir le clapet anti-retour présent au sous-sol. Je vous recommande de prendre les mesures pour faire débloquer l'accès du clapet.



Information sur l'état

Nous avons localisé le regard de nettoyage principal du système de drainage au sous-sol et il a été facile à ouvrir, le conduit était propre et sans odeur. Notez que le regard de nettoyage du système de drainage doit être en tout temps accessible pour son utilisation. Vérifier son état de fonctionnement.





Valve principale d'entrée d'eau

V P/V N/V N/A Valve rotative, 1/2 po. cuivre
Localisée à l'atelier au sous-sol

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

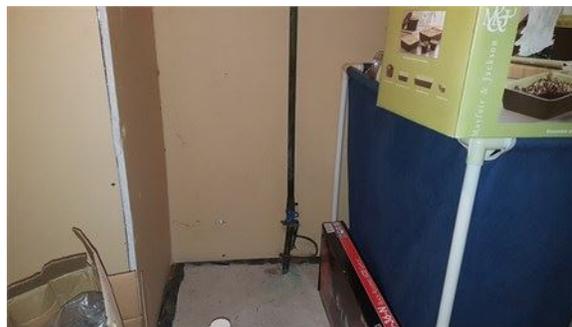


Défaut à corriger

Lors de notre visite, nous avons noté une détérioration de la valve principale. Nous n'avons pas opéré cette valve pour des raisons de sécurité (fuites). Une valve de ce type doit être opérée régulièrement afin de s'assurer de son bon fonctionnement. Consulter un plombier compétent afin de remplacer cette composante par une valve à bille. Nous vous recommandons aussi de faire vérifier la tuyauterie de cuivre noircie ainsi que les attaches faites avec des clous à remplacer par des attaches en cuivre.



mise à la terre oxydé à vérifier, valve à remplacer, tuyauterie oxydé



Tuyau oxydé, faire vérifier le tout par un plombier

Appareils et robinets

V P/V N/V N/A Appareils d'origine

Méthodes d'inspection

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

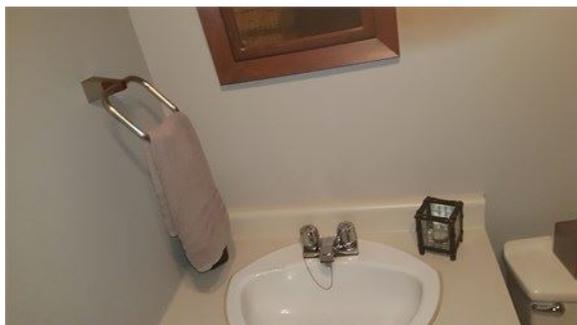
Nous avons testé chacun des appareils voici le constat:

- les lavabos de salle de bain n'ont pas de valve de fermeture
- le lavabo du haut (SdB) doit être remplacé
- la toilette du haut doit être refixée car elle ballotait ,
- nettoyer le conduit de drainage du bain
- réparer la fuite de la tête de douche au sous-sol
- remplacer toutes les vieilles valves par de nouvelle de type à bille



Tuyau à modifier installation non-conforme, ajouter des valves

Lavabo rouillée , connection mal ajustée



trace de moisissure

trace de moisissure



Fuites



Lavabo à remplacer





Les valves doivent être accessible



Ajouter un collet de serrage



Solidifier la toilette, remplacer le beigne de cire sous la toilette avant de la re-solidifier



À remplacer par un robinet d'arrosage extérieur approprié avec brise-vide

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté des traces de fuites d'eau sur le contour de l'évier. L'absence d'une étanchéité adéquate pourrait entraîner des dommages sérieux au comptoir en détériorant les composantes de bois pressé. Remplacer l'évier, au plus tôt, sur un boudin de scellement efficace.



Expertise recommandée

Nous avons noté une baisse de pression du système d'alimentation en eau lorsque certains appareils sont actionnés simultanément. Cette baisse de pression peut être occasionnée par plusieurs facteurs dont une obstruction partielle des conduits, des valves défectueuses, une pression d'eau trop faible, etc. Consulter un plombier compétent afin d'obtenir une évaluation plus précise.



Avertissement

Les salles de bains sont d'origine. Des travaux de rénovation sont à prévoir. À cause de l'âge de l'installation de la plomberie, il est fort probable que des réparations seront à faire régulièrement. En cas d'obstruction du tuyau de drainage, ne jamais utiliser de produits chimiques pour tenter de débloquer un conduit. Consulter un plombier au besoin.

Conduits de distribution

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 3/4 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



Réparation urgente

Nous avons constaté une corrosion importante de certaines parties de la tuyauterie de plomberie. Une tuyauterie corrodée présente un risque important de bris et de fuites. Une tuyauterie d'alimentation corrodée peut aussi affecter la qualité de l'eau de consommation. Nous vous recommandons de faire vérifier toute la tuyauterie corrodée.



remplacer les clous par des attaches en cuivre



Défaut à corriger

Nous avons noté une déficience des fixations et des supports des conduites d'eau. Installer des supports appropriés afin d'éviter des dommages (corrosion) et des fuites d'eau.

Conduits d'évacuation et de ventilation

Énoncés généraux

Un nombre insuffisant d'événements 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.

Nous avons constaté que la tuyauterie d'événement dans l'entretoit n'était pas isolée, si vous remarquez une différence lors du drainage en saison hivernale nous vous recommandons d'isoler la tuyauterie.



Événement non-isolé, à surveiller



Drains de plancher

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.



drain de plancher proximité du chauffe-eau

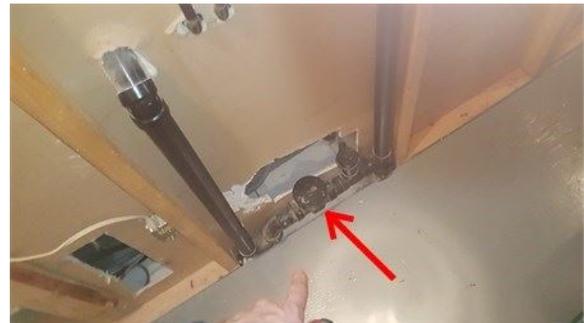
Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A Dispositif en plastique (ABS)

Limitations

Inspection limitée

L'inspecteur n'a pas réussi à ouvrir le couvercle du dispositif anti refoulement; celui-ci était bloqué. Faire débloquer le couvercle et vérifier que le clapet est en place et qu'aucun débris n'entrave le bon fonctionnement du dispositif.



Système de production d'eau chaude

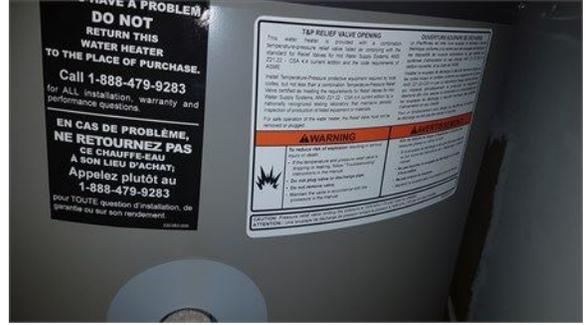
V P/V N/V N/A Chauffe-eau électrique de 60 gallons
Localisé à l'atelier au sous-sol

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.



remplacer la valve



CHAUFFAGE CENTRAL

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection des composantes internes ne peut qu'être effectuée par un technicien muni d'instruments appropriés. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Nous recommandons qu'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre soit acheté pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.

Générateur de chaleur

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

Énoncés généraux

Les dispositifs de sécurité d'un système mécanique doivent être vérifiés régulièrement. Ces dispositifs protègent le système contre les dommages provoqués par un mauvais fonctionnement. S'assurer que la vérification de tous les dispositifs de sécurité soit faite lors de l'entretien routinier du système.

Constatations



Recommandation

En raison de sa localisation et de l'isolation de l'équipement il nous a été impossible de vérifier et valider l'état de l'équipement, nous vous recommandons de demander un rapport d'inspection / d'entretien de l'équipement à jour.

Nous avons par-contre des recommandations sur les éléments visibles tels que refaire le drainage de l'équipement et l'isolation des conduits, un test thermique nous a permis de voir des fuites entre les équipements, revoir aussi la distribution au portique, il semble avoir un problème de condensation qui a laissé des traces au plafond.



intérieur du conduit sale à nettoyer





installer un support adéquat pour le filtre



refaire et revoir cet assemblage, risque de fuites élevé



trace de condensation sur la laine, refaire l'isolant de la tuyauterie



Étanchéité à refaire



Gaine de ventilation à remplacer par une gaine rigide et isolé



condenseur extérieur



condenseur extérieur à protégé des intempéries et de la neige,
(prévoir un petit toit)



connection conforme

Système de distribution de chaleur

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

Énoncés généraux

Nous avons noté la présence de source de chaleur dans chacune des pièces du bâtiment. Nous vous recommandons un bon nettoyage de toutes les sorties d'air.



TRace de saleté au plafond



Cerne au plafond valider avec le conduit de ventilation



saleté au plafond



Constatations



Information sur l'état

Afin d'améliorer la qualité de l'air de la résidence et de profiter au maximum de la qualité du système de ventilation, nous vous recommandons d'activer la ventilation en mode continu. L'ajout d'un système de filtration efficace au système actuel serait à conseiller. Consulter un spécialiste en qualité d'air afin de déterminer le meilleur système disponible selon vos critères.



Information sur l'état

Les conduits de distribution d'air peuvent contenir de la poussière et des contaminants allergènes. Ces saletés et la poussière peuvent être transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Faire nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air par un spécialiste.



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.

ISOLATION ET VENTILATION

Méthodes d'inspection

Nos commentaires sur l'isolation et la ventilation d'un vide sous le toit ne peuvent qu'être préliminaires. Si un désordre à ce niveau est détecté, un spécialiste doit être consulté afin de déterminer les correctifs exacts. L'efficacité énergétique n'est pas évaluée lors d'une inspection préachat. Afin d'obtenir les données pertinentes sur le sujet, des tests spécifiques, nécessitant l'utilisation d'instruments de mesure sont requis.

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A Isolant en matelas 6"

Méthodes d'inspection

La nature et la quantité d'isolant ne peuvent pas être évaluées lorsqu'ils sont recouverts de finition. Nous n'ouvrons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure.

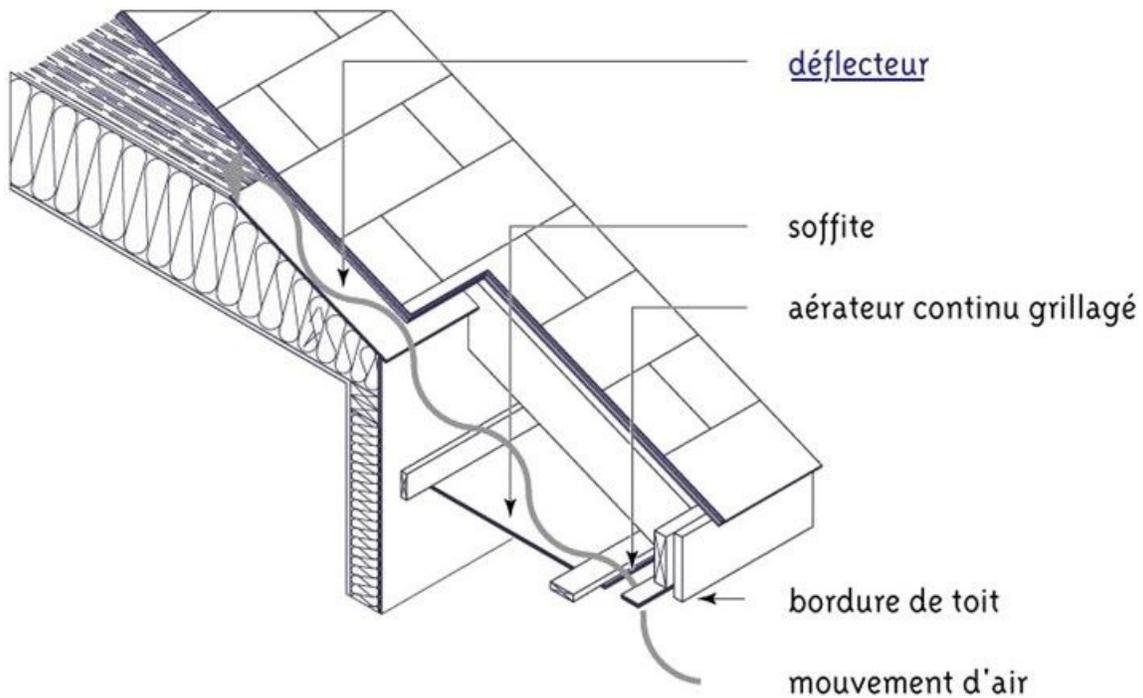
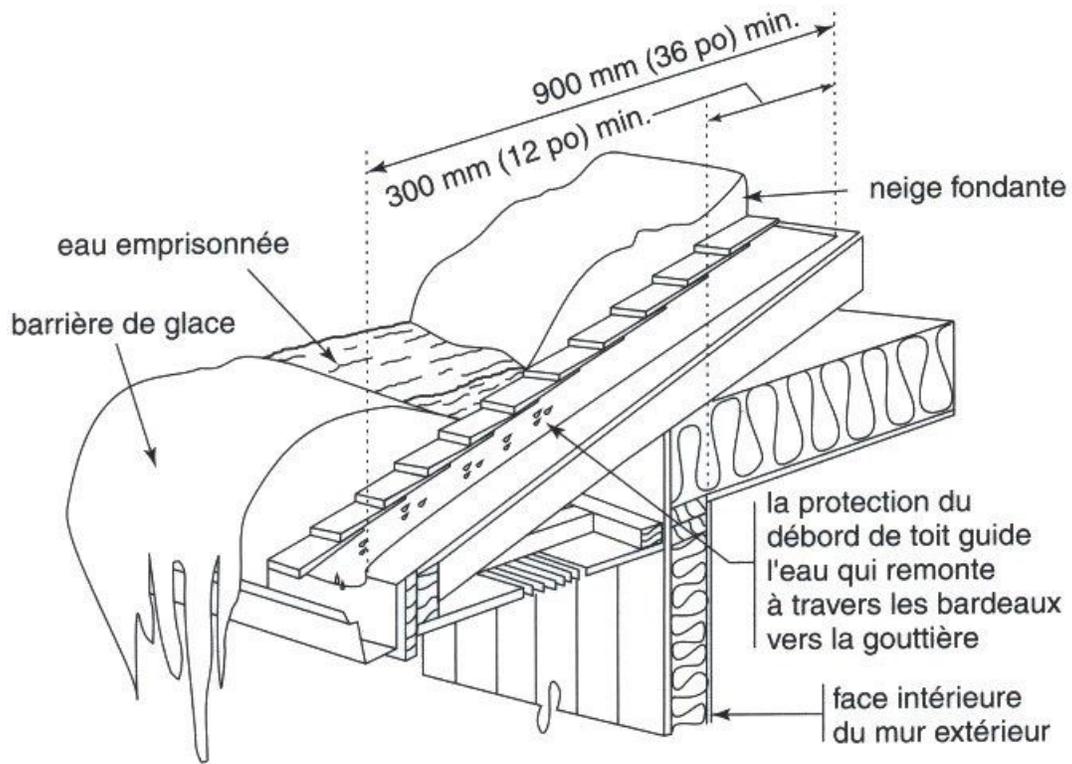
Constatations



Défaut à corriger

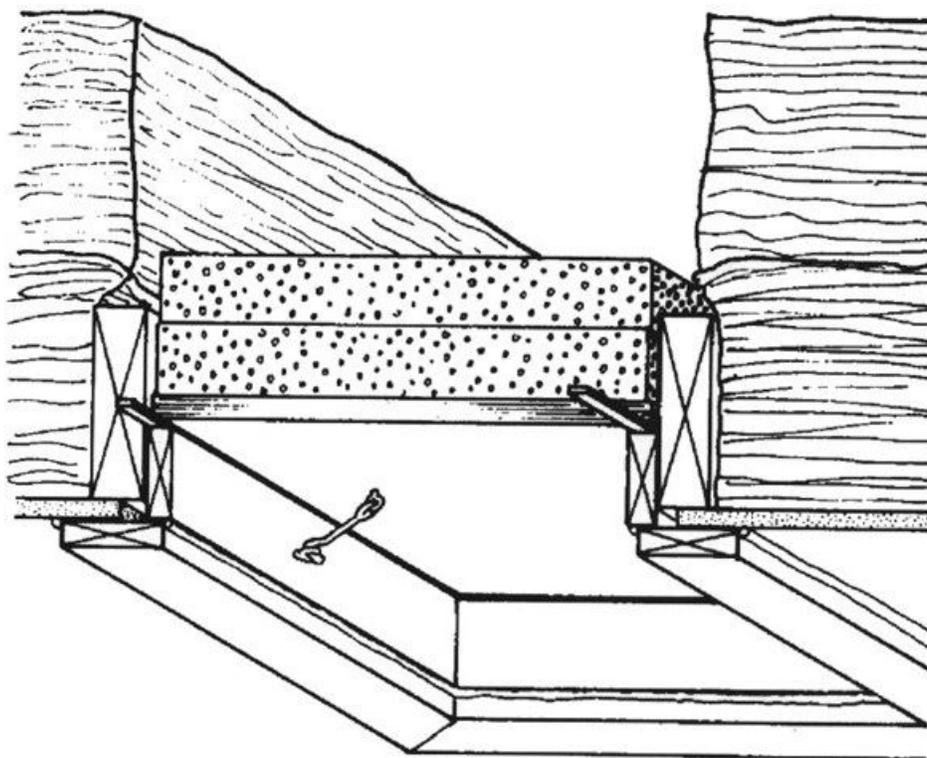
Nous avons noté qu'une partie de l'isolation avait été déplacée, occasionnant des pertes de chaleur à certains endroits. Replacer l'isolant et ajouter une épaisseur d'isolant en vrac là où requis afin d'obtenir une résistance thermique uniforme du plafond.





Défaut à corriger

Nous recommandons d'isoler adéquatement la trappe d'accès à l'entretoit, pour obtenir la même résistance thermique que les plafonds.



Défaut à corriger

La trappe d'accès à l'entretoit nécessiterait un joint d'étanchéité (néoprène) sur son pourtour et aurait avantage à être plus lourde pour que le contact avec ce joint soit efficace.



Trappe à mieux isoler

Ventilation de la toiture

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

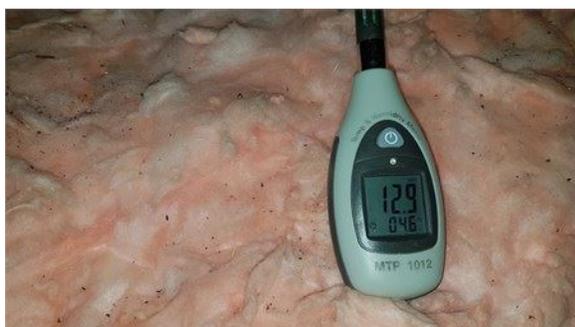


Défaut à corriger

Au bord du toit, à quelques endroits, l'isolant est collé directement au pontage, réduisant ainsi considérablement la ventilation du vide sous le toit. En été, le revêtement subit un différentiel de température élevée ce qui risque d'accélérer sa détérioration. En hiver, la perte de chaleur à cet endroit risque de provoquer la formation de digues de glace et entraîner des infiltrations d'eau. Nous vous conseillons d'augmenter la ventilation du vide sous le toit. Vous pouvez poser des déflecteurs pour permettre à l'air, en provenance des soffites, de circuler librement et de pénétrer dans le vide sous le toit sans restriction.



Isolation du conduit à refaire



Température du combles





Ventilation de la toiture

Isolation des fondations

V P/V N/V N/A Isolant rigide expansé

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté la pose d'une laine isolante sans pare-vapeur sur la solive de rive du bâtiment. Cette situation entraîne des infiltrations d'air importantes dans la maison. De plus, l'humidité intérieure pourrait se condenser dans la laine et produire des odeurs de moisissure et une légère dégradation de la lisse de rive. Pour éviter ce problème, on doit poser un pare-vapeur du côté chaud de l'isolant (polyéthylène scellé au pourtour).



pare-vapeur manquant

Ventilateurs de plafond

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



Défaut à corriger

salle de bain de l'étage

Le ventilateur de la salle de bain de l'étage n'est pas en mode aspiration, il rejette l'air de l'extérieur dans la pièce. Faire réparer ou remplacer le ventilateur défectueux. Le ventilateur neuf doit avoir un débit minimal de 25 litres/seconde (50 pcm) et un indice de bruit de 1,5 sone et moins. Un ventilateur de salle de bain est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs.

salle de bain au sous-sol

Nous avons noté que le débit d'air d'un ventilateur de salle de bain est faible. S'assurer que la sortie d'évacuation n'est pas obstruée, que le clapet anti-refoulement fonctionne normalement et que l'air est rejeté directement à l'extérieur par un conduit étanche. S'assurer que le conduit soit de la dimension recommandée par le fabricant, le plus court et le plus rectiligne possible, en métal rigide, sans courbe et coude. Colmater toutes les fuites.

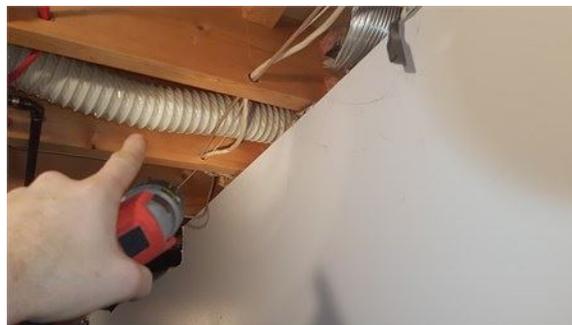
Nous avons noté la présence d'un conduit d'air non isolé dans l'entretoit. Afin d'éviter la condensation à l'intérieur du conduit et les problèmes associés à cet état de fait, tous les conduits traversant un espace non chauffé doivent être isolés adéquatement.



non-fonctionnel



fonctionnel mais insuffisant



conduit à remplacer par un rigide (min 4")



Conduit à remplacer, incluant l'émergence mural

Hotte de cuisinière

V P/V N/V N/A Hotte à fort débit

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté que le registre extérieur de la hotte de cuisine était défectueux et opposait une restriction trop grande au passage de l'air. Nous vous recommandons l'installation d'un registre de type "anti-rafales", muni d'un clapet à contrepoids efficace afin de permettre une évacuation efficace de l'air vicié.



À nettoyer



À remplacer

Sortie de sècheuse

V P/V N/V N/A Conduit flexible en plastique

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'un conduit combustible (plastique) servant à l'évacuation de l'air de la sècheuse. Nous vous recommandons de le remplacer par un conduit rigide en acier galvanisé. Les conduits rigides offrent moins de résistance au passage de l'air et accumulent moins de charpie. Dans la mesure du possible, il faut limiter le nombre de coudes et la distance de parcours.



Conduit à remplacer,



Conduit à remplacer

Autre

Constatations



Recommandation

Remplacer les émergences localisées aux murs par des émergence de Type Daoust avec clapet et grillage moustiquaire, refaire les scellants.



À remplacer



À remplacer



À remplacer



À remplacer

CONCLUSION

Nous sommes d'avis que de façon générale, cette propriété est considérée comme faisant partie de la moyenne par rapport à notre connaissance du parc immobilier pour une propriété semblable construite à la même époque.

Énoncés généraux



Information sur l'état

Résidence située au : xxxxxx

Suite à notre inspection, nos analyses et observations, nous pouvons conclure que :

- Le bâtiment semble avoir été entretenu adéquatement
- À part une micro fissure, les fondations sont en bon état
- Une restauration de quelques joints de mortiers de la façade devra être fait (mineur)
- Le test thermographie démontre un manque d'isolation au plancher du garde-robe de la chambre principale
- Quelques travaux à l'intérieur de la toiture doivent être faits
- Nous recommandons l'installation de margelles sous les fenêtres au sous-sol.
- Le balcon arrière doit être refait
- Une mise à niveau du panneau électrique est requise

Cette liste décrite ci-haut n'est pas un résumé exhaustif de tous les éléments décrits et contenus au rapport. Le lecteur comprend donc que la lecture du rapport en entier est nécessaire pour mieux comprendre l'état général du bâtiment.

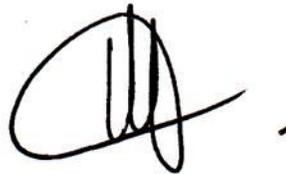
ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

Terrebonne (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

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

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



Mathieu Crevier
Administrateur

Ce rapport a été vérifié par : _____

Yvon Crevier
Inspecteur #2

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



Admobilis - gestion d'actifs immobiliers
287, rue William
Rosemère, (Québec) J7A 2R5
Téléphone : 438-765-9694

