

Clients :

Madame

Objet : Inspection du XYZ

Cher client,

Vous trouverez ci-joint le rapport d'inspection de la propriété dont vous nous avez confié le mandat. Tel que stipulé dans notre convention de service, l'inspection a été effectuée selon la norme de pratique des inspecteurs de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

Le rapport comporte plusieurs observations et recommandations faites par l'inspecteur dont il est important que vous preniez connaissance. Certaines de ces recommandations nécessitent des interventions de votre part et qu'il est de votre responsabilité de mettre en action.

Nous vous recommandons de lire avec attention votre rapport. 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.



Membre



Robert Mathieu
Inspecteur en bâtiment

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU

Dossier : 100vc



CLIENT


Magistral Inspection

39, rue de la Louisiane
Repentigny, (Québec) J6A 3X1
Téléphone : 514-820-8097

Réalisée le : 15 décembre 2023
Imprimé le : 17 décembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	4
AVIS AU LECTEUR	5
COMMENT LIRE LE RAPPORT	6
STRUCTURE	7
EXTÉRIEUR	12
TOITURE	20
PLOMBERIE	22
ÉLECTRICITÉ	28
CHAUFFAGE D'APPOINT	35
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR	35
INTÉRIEUR	37
DÉPENDANCES	44
CONCLUSION	45
CERTIFICAT	46

SOMMAIRE

CLIENTS :

DATE ET HEURE : 15 décembre 2023 / 10h00 **DURÉE** : 2h45

INSPECTEUR : Robert Mathieu

CONDITION MÉTÉO : Hiver, ensoleiller, 5°C

INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) : Robert Mathieu,

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :

PROPRIÉTÉ : Unifamiliale, 1 étage et sous-sol

ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1988

ORIENTATION DE LA FAÇADE : Est

DESCRIPTION SOMMAIRE

Bâtiment individuel, construit en 1988, comprenant un étage et un sous-sol complètement aménagé. Les revêtements extérieurs sont, en planche d'ingénierie de fibre haute densité (CanExel) et clin de vinyle pour la façade avant et clin de vinyle pour les façades latérales gauche et droite ainsi que l'arrière. La toiture est à deux versants recouverte de bardeau d'asphalte. La fondation est en béton coulé. Le chauffage principal est composé en général de convecteurs muraux électriques et plancher chauffant pour les salles de bain. On retrouve un foyer au bois au salon du sous-sol.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous avons observé plusieurs systèmes et composantes de la propriété. En raison de neige sur la toiture, celle-ci a été observée qu'aux endroits visibles à partir de la toiture.

Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est en bonne condition mais affectée de certaines déficiences qu'il faudrait corriger à court et à moyen terme afin d'augmenter sa longévité et prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux. Nous avons aussi noté certaines réparations à effectuer, certains travaux d'entretien et quelques améliorations à apporter, le tout plus amplement détaillé dans le présent rapport et dans la conclusion.

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

La déclaration du vendeur, formulaire DV ----- & formulaire MO ----- a été remise aux clients et à l'inspecteur. Selon celle-ci, le revêtement de toiture a été remplacé en juin 2012 (11 ans) et la facture est disponible. Une thermopompe murale a été installée en juillet 2022 (1 ans). Deux fenêtres ont été remplacées en 2021 et le chauffe-eau de 40 gallons, année 2014, devrait être remplacé par un chauffe-eau en location avec Hydro-Solution. Le foyer au bois est vendu sans garantie sur sa conformité à réglementation municipale.

AVIS AU LECTEUR

Cette inspection est effectuée selon les normes de pratique reconnues par l'association des inspecteurs de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), et a pour but de détecter et de divulguer les vices et défauts 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 vices ou 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 et le CÔTÉ GAUCHE est à votre gauche. Si vous vous placez à l'intérieur du bâtiment 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>
	Rien à signaler L'inspecteur n'a soulevé aucune déficience significative sur la composante inspectée.
	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 L'inspecteur soulève une information d'ordre général concernant la composante décrite
	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.)

STRUCTURE

Méthodes d'inspection

Notre inspection est de nature visuelle. L'inspecteur recherche des signes d'affaissements, de déformations ou de contraintes à la structure du bâtiment. Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charge imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître.

L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation.

Fondations

Les fondations du bâtiment sont faites de béton coulé. Les fondations sont recouvertes d'un crépi à sa surface.

Énoncés généraux

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle. La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée (entre 25 et 30 ans en moyenne) et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle (nature du sol, niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.). Seul un examen approfondi peut nous faire connaître l'existence et l'état d'un drain français autour d'une propriété.

Limitations



Inspection limitée

Les murs de fondation intérieurs et extérieurs sont non visibles, car ceux-ci sont recouverts de matériaux de finition à l'intérieur et par un revêtement de finition (crépi) sur tout le pourtour extérieur. Des défauts peuvent donc se retrouver sur les parties non visibles par l'inspecteur. Le crépi a une fonction purement esthétique, et pourra être corrigé ou refait pour améliorer son apparence.

Constatations



Avertissement

Nous avons noté la présence de fissures mineures sur les murs de fondation en façade avant et sur la façade arrière au-dessus et en-dessous de la fenêtre. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement de fissure. Si la fissure s'agrandit, Consulter un expert en réparation de fissure.

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 scellant flexible. Pour la partie dans le sol, une vérification est nécessaire afin de vérifier si la fissure est continue. Si la fissure continue dans le sol, nous vous conseillons de consulter un professionnel afin de la faire réparer et éviter les risques d'infiltration d'eau à l'intérieur.



Fissure façade avant sous la fenêtre



Fissures autour de la fenêtre façade arrière



Vue rapprochée fissure coin haut fenêtre arrière



Vue rapprochée fissure coin bas de la fenêtre



Défaut à corriger

A certains endroits aux murs de fondation, le crépis de finition est fissuré. Nous vous recommandons de colmater ces fissures afin d'éviter que l'eau ne s'infilte et n'endommage davantage le crépi lors des cycles de gel et de dégel. Le crépi a une fonction purement esthétique, et pourra être corrigé ou refait pour améliorer son apparence.



Crépis à réparer sous la fenêtre façade avant



Crépis à réparer sous la fenêtre façade avant



Crépis à réparer façade latérale droite



Crépis à réparer façade latérale gauche



Défaut à corriger

À certains endroits aux murs de fondation, nous avons observé des trous pouvant permettre à l'eau de s'infiltrer. Nous vous recommandons de sceller ces trous afin d'éviter que l'eau ne s'infiltré et ne fasse éclater le béton lors des cycles de gel et de dégel.



Trous à sceller



Trous à sceller

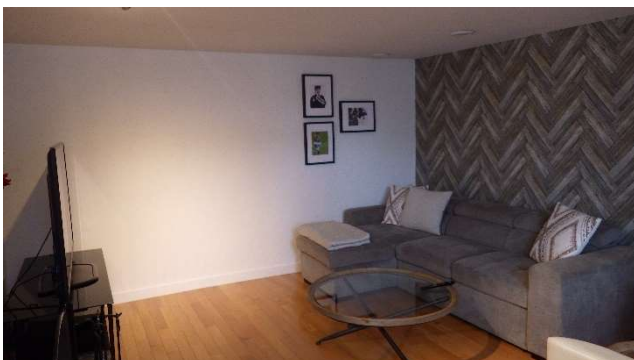
Dalles de béton sous-sol



Inspection limitée

Une seule partie de la dalle de béton était visible lors de notre visite, car un revêtement de plancher recouvre la presque totalité de la dalle. L'inspection est partielle et nous ne pouvons nous prononcer avec certitude sur l'état de la dalle sous le recouvrement.

Des dommages peuvent exister sur ces éléments que seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence.



Revêtement salon au sous-sol



Revêtement chambre sous-sol



Revêtement salle de bain sous-sol



Partie visible de la dalle de béton sous l'escalier

Énoncés généraux

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.

Les analyses des sols et matériaux de remblais tels que la pyrite ne sont pas couvertes par cette inspection puisqu'il faut effectuer des expertises et analyses plus poussées afin de connaître leurs états, composantes et les conséquences qui en résultent. Le seul et unique moyen de déterminer la présence ou l'absence de pyrite est un test de pyrite fait par une compagnie spécialisée. Si aucun test n'a été effectué sur la propriété et qu'il n'y a pas de certificat DB attestant que les matériaux de remblai n'ont pas de contaminant, nous vous recommandons de faire effectuer un test.

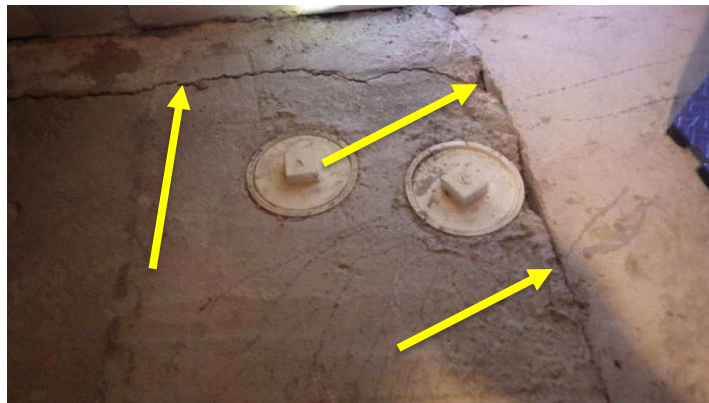
Constatations



Avertissement

Nous avons observé la présence de fissures et lignes de coupe du béton sur la dalle de béton visible sous l'escalier. Ces fissures et lignes de coupe, peuvent être dû au remplacement ou à l'ajout du clapet anti-retour. Cependant, aucune expertise n'est effectuée de notre part pour la vérification de ces fissures ou lignes de coupe et seulement notre avis est exprimé sur cet état de la dalle de béton.

De plus, nous vous recommandons de sceller les fissures et ouvertures visibles afin d'empêcher l'humidité et/ou les gaz comme le radon de s'infiltrer au sous-sol.



Fissures et lignes de coupe à sceller à la dalle de béton sous l'escalier

Planchers

Énoncés généraux

Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.



Inspection limitée

Les pièces étant entièrement aménagées, nous ne pouvons vérifier l'état de la structure des planchers et nous ne pouvons nous prononcer avec certitude sur son état complet.

Lors de l'inspection, nous n'avons constaté aucun indice de mouvement de la structure de plancher.

Murs porteurs



Inspection limitée

Les pièces étant entièrement aménagées, nous ne pouvons vérifier l'état des murs porteurs de la charpente.

Énoncés généraux

Toute ouverture, que l'on désire pratiquer dans un mur porteur, doit être réalisée en installant une poutre et des colonnes afin de redistribuer les charges. Ces colonnes doivent être convenablement appuyées et supportées. Consulter un spécialiste qualifié en structure avant d'entreprendre des travaux de nature à modifier la structure des murs porteurs. Les murs extérieurs sont généralement des murs porteurs, qui supportent une partie des charges en provenance des planchers aux étages et de la toiture. À l'intérieur, il est plus difficile de les identifier. Pour ce faire, il peut être nécessaire de démanteler une partie des revêtements intérieurs de finition afin de voir les éléments de la structure.

Poutres et colonnes



Inspection limitée

Les pièces étant entièrement aménagées, nous ne pouvons vérifier l'état des poutres et des colonnes de la charpente.

Énoncés généraux

Il n'est pas approprié de déplacer ou d'enlever des appuis ou des poteaux sous une poutre sans consulter un spécialiste en structure au préalable. Il est également déconseillé, lors de l'ajout d'une colonne, de forcer la structure existante en soulevant la poutre.

Structures de toit

Énoncés généraux

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.



Information

Lors de l'inspection des combles, il n'y avait pas d'indice permettant d'identifier une déficience à la structure de toit justifiant une inspection exhaustive ou une réparation à cette composante.



Structure de toit



Structure de toit

EXTÉRIEUR

Limitations

Notre inspection des composantes extérieures est visuelle à partir du niveau du sol et par les endroits facilement accessibles (balcons, escaliers, etc.). L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces élevées à l'aide d'une échelle, à moins de déceler, au préalable, un indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.

Revêtements extérieurs

Planche d'ingénierie de fibre haute densité (CanExel) en façade avant et clin de vinyle sur les façades avant, gauche, droite ainsi qu'à l'arrière.

Énoncés généraux

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. 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



Avertissement

Nous avons noté que le niveau du revêtement extérieur n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain. Il est recommandé de maintenir un espace d'au moins 6 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'un matériau granulaire favorisant le drainage), et vous assurez qu'il n'y est pas d'accumulation de neige accolé aux murs de fondation avant et latéral gauche.



Avertissement

Pour le parement d'ingénierie de fibre haute densité (CanExel), nous avons observé, la présence de solins (larmier) au-dessus des fenêtres. Cependant nous avons constaté que l'interstice prévu entre le solin et le parement avait été scellé.

Le dessus des fenêtres et des portes, doit être muni d'un solin et d'un dégagement afin que l'humidité et l'eau qui aurait pu s'introduire derrière le revêtement, puisse s'évacuer et éviter la dégradation du parement en fibre et des matériaux internes.

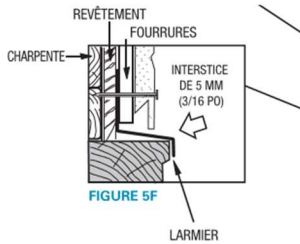
Nous vous recommandons de vérifier avec un installateur spécialisé en installation de revêtement de fibre haute densité, la possibilité de retirer le scellant sans abîmer le solin et le revêtement.



Interstice au-dessus du solin scellé



Interstice au-dessus du solin scellé



Technique d'installation du CanExel



Bonne pratique d'installation des solins (APCHQ)



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de petits orifices dans les clins de vinyle. Ces ouvertures devront être colmatées avec un scellant afin d'assurer l'étanchéité des revêtements extérieurs.



Façade latérale gauche



Façade arrière

Solins et scellements

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 d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière (annuelle) de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants est requis.

N.B.: Les scellant ne sont utiles que pour des ouvertures de moins de 1/4 de pouce. Pour les ouvertures de plus de 1/4 de pouce, il est recommandé de faire installer un solin adéquat pour éviter les infiltrations.

Constatactions



Défaut à corriger

Des joints de scellement sont détériorés et devront être refaits sur plusieurs éléments extérieurs du bâtiment. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes. Pour bien faire les scellants, il faut enlever l'ancien scellant et refaire le nouveau par la suite.

N.B. Pour le pourtour des luminaires, laisser une ouverture dans le bas afin de permettre à l'eau de s'évacuer, le cas échéant.



Fenêtre façade avant



Fenêtre façade latérale gauche



Jonction solin et balcon arrière



Prise de courant balcon arrière



Autour du revêtement de vinyle dans le haut de la cheminée



Autour de la cheminée



Au seuil de porte avant

Portes extérieures

Portes d'acier avant et porte-patio en PVC.

Constatations



Rien à signaler

La porte avant et la porte patio arrière ont été vérifiées, elles fonctionnent et sont en bonne condition.

Fenêtres et verrières

Fenêtres de vinyle (PVC) à battant et une coulissante au sous-sol. Verres thermos.

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 le bâtiment, un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin.

Veillez noter qu'une fenêtre à thermos peut desceller sans signe précurseur et que plusieurs facteurs peuvent empêcher l'inspecteur de noter la présence d'un thermos descellé. La poussière, la température, l'humidité extérieure ou intérieure, etc. sont des facteurs qui peuvent limiter notre inspection. En cas de doute, consulter un expert en fenestration pour effectuer la vérification des thermos.

Constatations



Rien à signaler

Toutes les fenêtres du bâtiment ont été testées et étaient fonctionnelles.

Des fenêtres s'ouvrent avec des battants actionnés par des manivelles, certaines sont fixes et leur vitrage est thermos. Le principal problème que nous rencontrons avec les fenêtres à battants est le bris de la quincaillerie d'ouverture. Pour prévenir ce type de bris, poussez légèrement le haut de la fenêtre avec votre main lorsque celle-ci bloque. Certaines fenêtres sont coulissantes en PVC et leur vitrage est de type thermos. Ces fenêtres demandent une lubrification. Nettoyer et lubrifier régulièrement les coulisses afin de faciliter leur utilisation et de prolonger leur durée de vie.

Puits de fenêtres (margelles)

Constatations



Surveillance recommandée

Le dégagement sous la tablette de fenêtre doit être d'au moins 6 pouces avec le terrain fini. Lorsque le dégagement est de moins de 6 pouces, l'installation d'une margelle est recommandée.

Nous avons observé que le dégagement actuel sous certaines fenêtres du sous-sol est limité et ne nécessite pas l'installation de margelles. Cependant, vérifier lors de pluie ou à la fonte des neiges que l'eau s'écoule et se draine convenablement sous les fenêtres. Advenant une accumulation importante d'eau, nous vous recommandons l'installation de margelles.

Terrasses, balcons et perrons

Le perron avant est fabriqué en béton d'une hauteur de plus ou moins 15 pouces. Le balcon terrasse arrière est composé de bois traité.

Énoncés généraux

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

Constatations



Information

Nous avons observé un léger écaillage de la surface de béton du perron avant et exposant les agrégats du béton. Le sel peut attaquer le béton et dégrader sa surface résultant des cycles de gel et dégel.

En période hivernale, nous vous recommandons d'utiliser un abrasif (sable et pierre) plutôt qu'un produit de déglacage pour sécuriser les voies d'accès.



Perron avant



Défaut à corriger

Nous vous recommandons d'améliorer l'étanchéité entre le balcon et les revêtements extérieurs, afin d'empêcher l'eau de s'infiltrer à la jonction des matériaux. Une infiltration d'eau à la jonction des matériaux pourrait causer des dommages aux composantes structurales du balcon et provoquer des infiltrations d'eau dans le bâtiment ou les composantes internes des murs. Appliquer un scellant à la jonction des matériaux pour assurer l'étanchéité. Un solin métallique pourrait aussi être installé et le pourtour de l'installation sceller, ce qui assurerait l'étanchéité à long terme.



Jonction des matériaux balcon arrière



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'une feuille de plastique de type Coroplast fixée sous les solives du balcon arrière. Cette dernière favorise la rétention d'eau et d'humidité qui pourrait accélérer la dégradation du bois.

Nous vous recommandons de retirer cette feuille de Coroplast.



Feuille de Coroplast à enlever sous le balcon arrière

Avant-toits, fascias et sous-faces

Avant-toits et fascias d'aluminium et soffites d'aluminium perforés.

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Rien à signaler

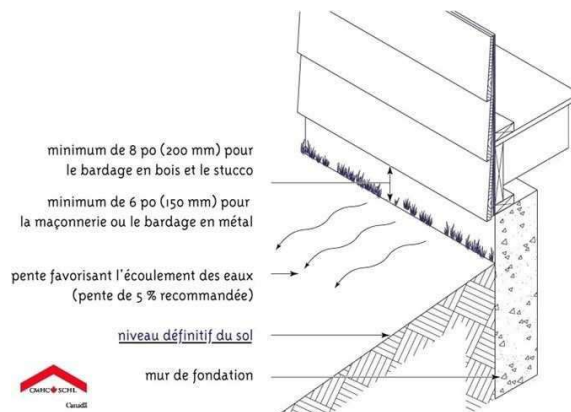
Pour les sections visibles, aucune détérioration majeure au moment de l'inspection.

Aménagements extérieurs

Terrain plat, entrée de stationnement en asphalte et trottoirs en tuiles de béton.

Énoncés généraux

La topographie générale du terrain et des environs du bâtiment devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elles pourront être absorbées sans problème dans le sol. L'ensemble des composantes formant les aménagements extérieurs d'une propriété sont soumises aux conditions climatiques et subissent les dommages occasionnés par le gel. La qualité générale du drainage d'un terrain aura une incidence déterminante sur la longévité de ces composantes et préviendra les dommages occasionnés par le gel et l'érosion.

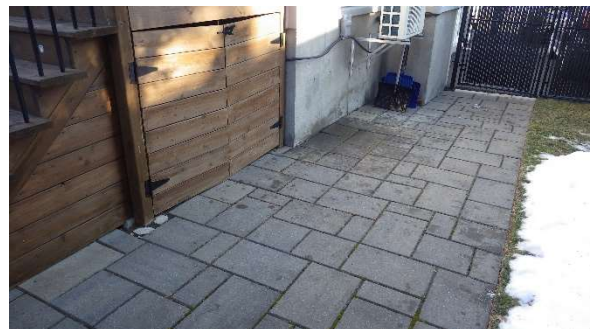


Écoulement des eaux pour un terrain



Information

L'entrée de stationnement est en asphalte et les trottoirs sont en tuiles de béton, et ne présentent pas de détérioration majeure aux endroits observés.



TOITURE

Limitations

Notre évaluation du toit vise à identifier les parties manquantes et/ou détériorées, pouvant permettre l'infiltration d'eau. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas visibles et ne peuvent être évaluées par notre inspection visuelle. Notre inspection n'est donc pas une garantie d'étanchéité, ni de certification du toit. L'inspecteur n'est pas tenu de déneiger et de déglacer la toiture pour en inspecter le revêtement.

Revêtements de toit incliné

Bardeaux d'asphalte, 11 ans (2012) selon déclaration du vendeur.

Énoncés généraux

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.

Les bardeaux d'asphalte utilisés sur les toits en pentes ont une espérance de vie utile variant entre 15 et 25 ans selon la qualité du produit utilisé. La qualité du bardeau est difficile sinon impossible à déterminer par votre inspecteur. Un examen visuel de la toiture et les informations fournies par le propriétaire sur l'âge de la propriété et la date de réfection de la toiture aideront l'inspecteur à mieux évaluer la condition de la toiture ainsi qu'un temps approximatif de durée de vie. Il n'est pas rare de voir une infiltration d'eau sur une toiture récente et pour cette raison, l'inspecteur ne peut garantir qu'il n'y aura aucune fuite future sur la toiture. Les commentaires et recommandations de l'inspecteur sont basés sur la condition actuelle de la toiture ainsi que de son âge approximatif.



Inspection limitée

Lors de notre inspection, étant donné que plusieurs sections de la toiture étaient recouvertes de neige, l'inspection est limitée aux sections visibles du revêtement de toiture.

Note : Selon la déclaration du vendeur, le revêtement de toiture en bardeau d'asphalte aurait été installé en 2012 soit approximativement 11 ans et les documents sont disponibles à cet effet (facture). Nous vous recommandons de vérifier s'il y a toujours une garantie valide sur la durée de vie des matériaux (bardeaux, membrane, etc.).



Information

Pour les sections visibles du revêtement, aucune détérioration majeure n'a été constatée.



Sections visibles de la toiture

Gouttières

Gouttières et descentes en aluminium.

Énoncés généraux

Il est approprié 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 descentes de gouttière à plus de quatre pieds de la fondation. Laisser environ 8 pouces de dégagement sous la descente pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les déversoirs doivent être enlevés pour éviter de se briser 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.

Constatations



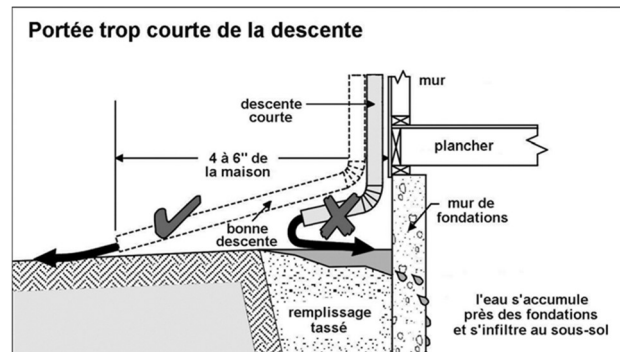
Avertissement

Nous avons noté la présence de rallonges à la base des descentes de gouttières. Cependant, il serait préférable de les éloigner de 4 à 6 pieds des murs de fondation.

Afin de ne pas solliciter inutilement le drain de fondation et de ne pas favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol, nous vous recommandons d'éloigner les rallonges aux sorties de gouttière, de 4 à 6 pieds du bâtiment.



Éloigner les rallonges aux sorties de gouttière



Solins et parapets

Méthodes d'inspection

La majeure partie des solins n'est pas visible puisqu'une grande partie de ceux-ci sont dissimulés sous le revêtement de toiture. Notre inspection des solins est donc limitée à l'inspection des parties visibles.

Constatations



Information

Pour les sections visibles (avant toit observé avec l'échelle), aucune détérioration majeure au moment de l'inspection.

PLOMBERIE

Limitations

L'inspecteur ne vérifie pas les systèmes cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le traitement de l'eau et les fuites possibles des baignoires ou des douches. L'inspecteur n'évalue pas la capacité ni la suffisance des systèmes ni la présence ou l'absence de robinet 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 à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.

Valve principale d'entrée d'eau

Constatations



Information

Le bâtiment est alimenté en eau par le réseau d'aqueduc municipal. La valve d'entrée d'eau est située au sous-sol, en façade sous l'escalier. Le tuyau d'entrée d'eau principal est en cuivre. Aucune fuite apparente n'était présente lors de l'inspection.

Une nouvelle valve d'arrêt a été ajoutée plus haut que celle d'origine. Nous vous recommandons d'utiliser la nouvelle valve d'arrêt pour couper l'alimentation en eau du bâtiment et ce afin d'éviter une fuite sur la valve d'arrêt d'origine.



Valve d'arrêt d'origine entrée d'eau



Nouvelle valve d'arrêt entrée d'eau

Appareils et robinets

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Information

Le robinet extérieur est antigel et est muni d'un dispositif anti-retour. Il n'est pas nécessaire de fermer une valve à l'intérieur avant l'hiver, il faut cependant retirer tout boyau ou raccord connecté afin d'éviter de retenir de l'eau à l'intérieur et causer un bris lors du gel. Le robinet a été activé et fonctionnait normalement.



Rien à signaler

Nous avons effectué l'essai des appareils et activé tous les robinets du bâtiment et ceux-ci fonctionnaient normalement,



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 ¾ de pouce. La pression d'eau de la municipalité peut excéder 75 lbs/pouce carré. L'installation d'un réducteur de pression à l'entrée est alors requise. Le caractère suffisant de l'alimentation en eau du service municipal dépasse la portée de notre inspection. La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau. La présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement, n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection.

Constatations



Information

La tuyauterie visible est en cuivre. Les sections visibles de la plomberie sont faites de façon professionnelle, sont en bonne condition et la pression d'eau aux appareils est adéquate. Aucune détérioration majeure n'a été observée.



Tuyauterie de cuivre

Conduits d'évacuation et de ventilation

Énoncés généraux

Un nombre insuffisant d'évents de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourrait occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeur des égouts. L'inspection des conduites souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. L'inspection des canalisations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.

Constatations



Information

L'évacuation des eaux usées se fait dans un système d'égout municipal. Les conduits d'évacuation visibles sont de type plastique ABS. Tous les appareils de plomberie ont été vérifiés pour l'évacuation des eaux de façon efficace et aucun défaut apparent n'a été observé.



Conduits de type ABS

i Information

Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher et appareils situés au sous-sol pour éviter d'éventuels refoulements d'égout advenant une défectuosité du dispositif anti-refoulement.



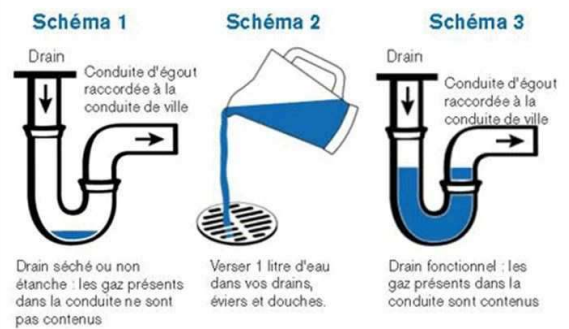
Soupape de retenue anti-retour

i Information

S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans le garde d'eau du drain de plancher du sous-sol sous l'escalier afin d'éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans le bâtiment.



Drain de plancher sous l'escalier

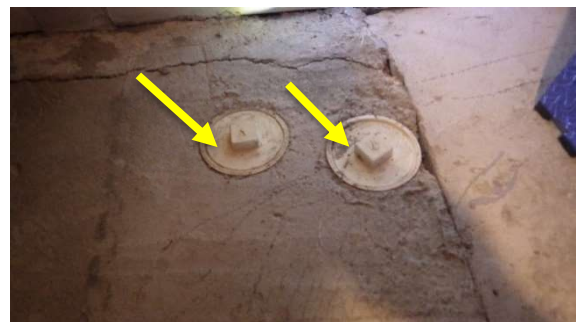


i Information

L'évacuation des eaux usées se fait dans un système d'égout municipal. Tout collecteur principal doit être pourvu d'un regard de nettoyage situé le plus près possible de l'endroit où il quitte le bâtiment afin de permettre le nettoyage du conduit en cas d'obstruction. Nous avons observé cette composante lors de notre inspection. Nous vous recommandons de maintenir cette composante accessible pour le plombier au besoin. Nous avons aussi noté la présence d'un évent de plomberie sur le toit. Pour les sections visibles de ces installations, les conduits sont en bonne condition et aucune détérioration n'a été observée.



Évent de plomberie visible de l'entretroit



Regards près sous l'escalier

Dispositifs anti-refoulement

Constatations

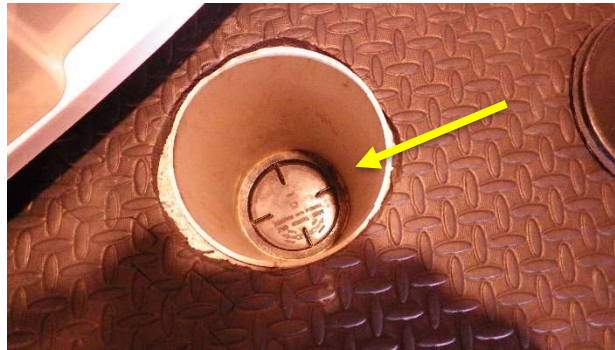


Avertissement

Lors de notre visite, nous avons vu un dispositif anti-refoulement permettant de protéger les installations de plomberie contre les refoulements d'égout. Cependant, cette composante n'est pas ouverte durant l'inspection. Dû au fait que cette composante doit être manipulée par un plombier qualifié. De plus, lors de la finition du plancher, ces installations doivent être accessibles en tout temps pour permettre leurs vérifications.

Nous vous recommandons de faire vérifier son bon fonctionnement par un plombier qualifié, car cette installation pourrait être endommagée et ne plus protéger adéquatement.

Note : Selon la déclaration du vendeur, cette composante a été inspectée en octobre 2023 pour vérifier son bon fonctionnement. Nous vous recommandons de vérifier avec le vendeur si une preuve de cette inspection est disponible.



Dispositif anti-refoulement

Système de production d'eau chaude

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 que la fraîcheur de la dalle de béton 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.

Constatations



Information

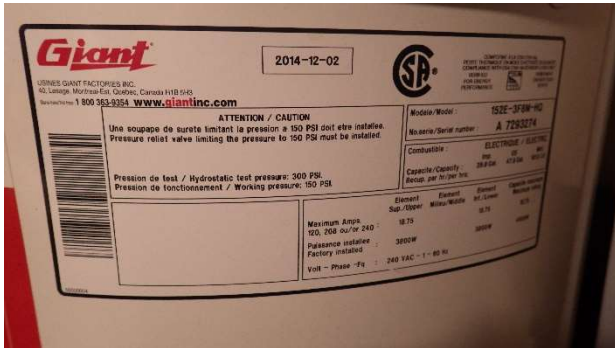
Chauffe-eau électrique de marque Giant, 40 gallons, installé en 2014 soit environ 9 ans.

N.B. : Certaines compagnies d'assurance n'assurent plus les dégâts d'eau d'un chauffe-eau dès qu'il atteint 10 ans. Nous vous recommandons de planifier son remplacement dans la prochaine année.

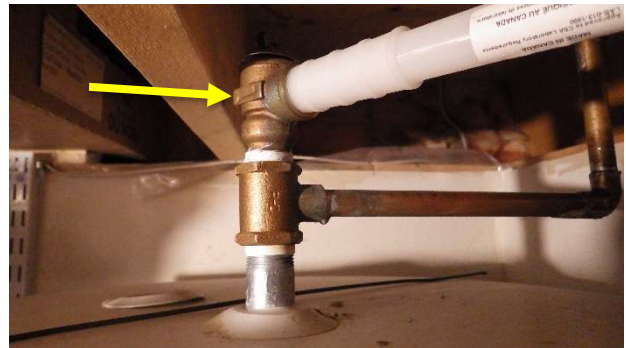
i Information

Aucune détérioration observée sur le chauffe-eau.

N.B. : La soupape de sécurité a pour but de prévenir l'explosion de l'appareil en cas de mauvais fonctionnement du système. Cette soupape est conçue pour s'ouvrir lorsque la pression est trop grande ou l'eau trop chaude. Un tuyau de rallonge est installé sur la sortie de la valve pour diriger la vapeur et/ou l'eau bouillante vers un endroit sûr et ainsi prévenir des blessures graves.



Chauffe-eau 40 gallons, année 2014



Soupape de sécurité

🔧 Défaut à corriger

Nous avons noté que le conduit de la soupape de sureté se dirigeait dans le bassin sous le chauffe-eau. Cependant, ce dernier n'a pas de conduit jusqu'au drain de plancher. Nous vous recommandons d'installer un conduit entre le bassin et le drain de plancher, afin d'éviter d'endommager les composants du plancher environnant en cas de mal fonctionnement du chauffe-eau.



Conduit à installer entre le bassin et le drain de plancher

Autre

⚠️ Avertissement

Nous avons observé avec un humidimètre, des lectures élevées d'humidité se trouvant autour du drain de la douche du sous-sol. En moyenne les lectures prises dans la partie éloignée du drain sont de plus ou moins 20% (normal) et entre 45 et 63% (humide) dans les 12 pouces autour du drain. Nous pouvons considérer que le taux d'humidité est plus élevé dans les 12 pouces autour du drain que pour le reste du plancher de la douche.

Il est possible qu'une quantité d'eau s'est accumulée sous la céramique autour du drain. Pour s'en assurer et corriger la situation le cas échéant, une ouverture autour du drain doit être effectuée.

Dans l'intervalle, nous vous recommandons d'ajouter un scellant autour du drain pour éviter l'infiltration d'eau sous la céramique.



Ajouter un scellant autour du drain

ÉLECTRICITÉ

Limitations

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 enfouies 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

Constatations



Information

Le compteur d'électricité est situé à l'arrière du bâtiment. Le sceau est bien fermé et n'est pas altéré. Le compteur d'électricité ainsi que le boîtier sur lequel il est installé sont en bon état et bien fixés au mur. La ligne d'alimentation venant d'Hydro-Québec est aérienne et est située à l'arrière du bâtiment.

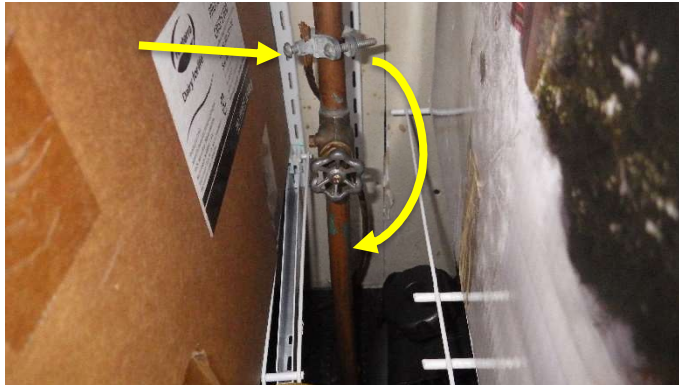


Compteur de type communiquant

i Information

Nous avons constaté la présence d'un fil de cuivre servant de mise à la terre. Celui-ci est fixé sur l'entrée d'eau et aucune détérioration majeure n'a été observée au moment de l'inspection.

Note : La bride de fixation devrait se situer sous la valve d'arrêt de l'entrée d'eau et ce afin de maintenir une mise à la terre advenant des travaux de plomberie sur la valve d'arrêt. Nous vous recommandons de faire déplacer la bride lors d'une nouvelle installation électrique par un entrepreneur électricien.



Mise à terre de l'entrée électrique

Interrupteur principal

Énoncés généraux

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

Constatations

i Information

La capacité maximale de l'interrupteur principal est de 150 ampères (120/240 Volts). Le couvercle qui protège les fils d'alimentation principale ne montre pas de signe de dommage apparent.



Disjoncteur principal 150 ampères

Panneau de distribution principal

Panneau à disjoncteurs localisé au sous-sol dans la salle de lavage, de marque Siemens, 40 circuits dont 5 espaces disponibles pour besoins futurs.

Énoncés généraux

Il est impossible, lors d'une inspection visuelle, d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur, congélateur, climatiseur, lave-vaisselle, etc.) devraient être branchés sur des circuits indépendants (circuits dédiés).

Veillez noter que toutes les installations électriques ont une durée de vie qui est établie par le fabricant. La durée de vie moyenne d'un panneau électrique est de 25 à 30 ans et souvent, l'année de fabrication ou d'installation n'est pas indiquée sur l'installation. Il est recommandé de faire vérifier le panneau électrique par un maître électricien pour déterminer si des mises à jour sont requises ou pour planifier un remplacement éventuel. De plus, l'identification du panneau n'est pas vérifiée lors de notre inspection. Confirmer et compléter l'identification, au besoin, lors de la vérification.

Constatations



Information

Le panneau de distribution est bien fixé. La protection des circuits du panneau électrique est à disjoncteurs. La capacité maximale du panneau respecte la capacité de l'interrupteur principal. Le couvercle qui protège les fils du panneau a été retiré lors de l'inspection pour vérification intérieure. Le panneau ne montre pas de signe de dommage apparent.



Avertissement

Lors de notre visite, nous avons noté que l'accès au panneau électrique était limité. Pour des raisons de sécurité, il est recommandé de dégager l'accès à ce dernier et de maintenir à l'avant du panneau, un espace libre d'au moins 3 pieds.



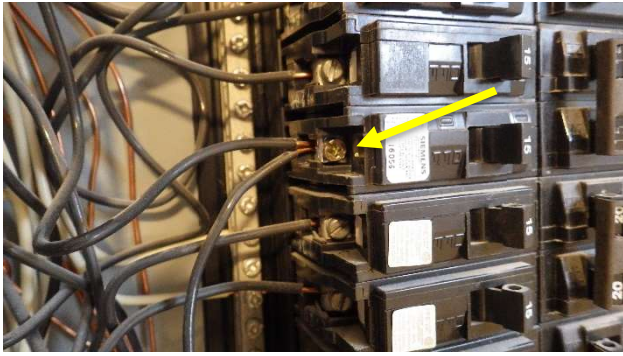
Espace devant le panneau devrait être de 3 pieds



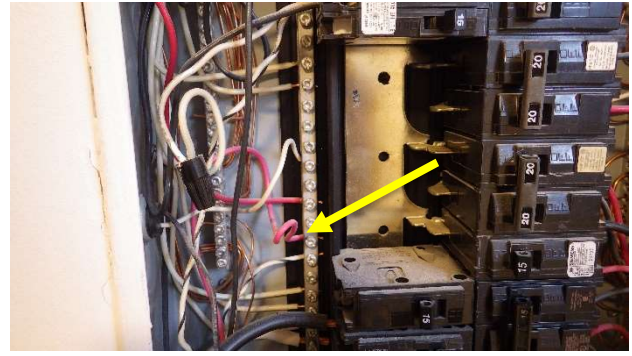
Défaut à corriger

Nous avons constaté que 2 dérivations étaient raccordées à un même disjoncteur 15 ampères à l'intérieur du panneau. Il est interdit de raccorder 2 dérivations sur la même cosse d'un disjoncteur à moins qu'il soit été conçu à cet effet. De plus, un câble conçu pour l'alimentation 240 volts a été utilisé pour une dérivation 120 volts. Le fil rouge aurait dû être identifié en blanc avant d'être raccordé à la borne neutre du panneau.

Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur électricien pour corriger la situation.



2 dérivation sur le même disjoncteur



Fil à identifier en blanc

Câbles des circuits de dérivation

Méthodes d'inspection

Il est impossible lors d'une inspection visuelle d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur, congélateur, climatiseur, lave-vaisselle, etc.) devraient être branchés sur des circuits indépendants (circuits dédiés).

Constatations



Information

Les fils visibles à l'intérieur du panneau de distribution sont en cuivre et aucune détérioration n'a été observée.



Danger potentiel

Nous avons noté sous l'escalier, la présence d'un luminaire non adéquatement fixée à la boîte électrique. Cette condition peut représenter un risque pour la sécurité des personnes. Nous vous recommandons de vérifier avec un entrepreneur électricien afin de sécuriser adéquatement cette installation.



Interrupteurs et prises de courant

Énoncés généraux

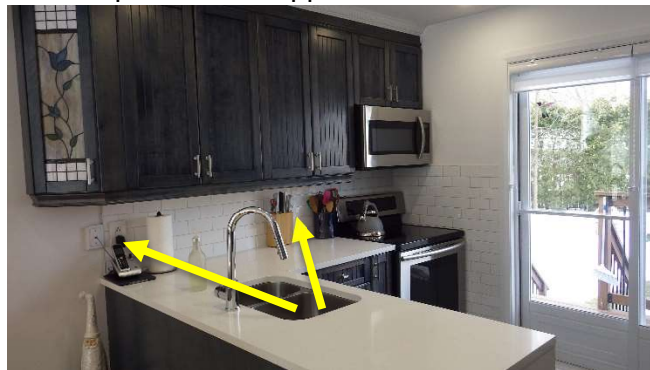
L'installation de prises de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuite à la terre) est recommandée à l'extérieur du bâtiment, dans les endroits humides, les vides sanitaires, à moins de 1.5m de l'évier de cuisine et à moins de 1m de toute autre source d'eau. Les prises DDFT doivent être vérifiées régulièrement pour s'assurer de leur bon fonctionnement.

Constatations



Danger potentiel

Nous avons noté que les prises de courant au comptoir de cuisine est située à moins de 1.5 mètres d'une source d'eau sans être protégée par un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT). Bien que non requise au moment de la construction, l'ajout de cette protection permet une amélioration importante pour la sécurité des occupants. Consulter un entrepreneur électricien afin d'évaluer la possibilité d'apporter cette amélioration.



Prises de courant sans DDFT



Danger potentiel

Nous vous recommandons de remplacer tous les luminaires sans protection de l'ampoule. Ces luminaires représentent un risque de bris et d'incendie. Ce type d'installation doit être remplacé par des luminaires adéquats et sécuritaires.

N.B: Le risque d'incendie est augmenté lorsqu'il est situé dans un placard ou un espace de rangement.



Garde-robe de l'entrée avant



Sous l'escalier au sous-sol



Défaut à corriger

Nous avons noté que la prise de courant située sous le balcon arrière n'est pas fonctionnelle.

Nous vous recommandons de faire vérifier par un entrepreneur électricien afin de permettre son utilisation.



Prise de courant non fonctionnelle



Défaut à corriger

Nous avons noté que les luminaires encastrés au soffite extérieur avant, étaient raccordés sur un interrupteur/minuterie situé dans la garde-robe de l'entrée avant. Cet interrupteur/minuterie alimente aussi le luminaire intérieur de la garde-robe.

Cette situation n'est pas optimale étant donné que le luminaire intérieur de la garde-robe reste allumé en même temps que les luminaires encastrés au soffite extérieur avant.

Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur électricien afin d'ajouter un interrupteur indépendant pour le luminaire intérieur de la garde-robe et voir la possibilité de déplacer ceux-ci à l'extérieur de la garde-robe pour faciliter leur utilisation.



Avertissement

Lors de notre visite, il n'a pas été possible de vérifier le bon fonctionnement de la prise électrique sous le patio (deck) de la piscine. Cette prise électrique doit être pourvue d'un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT) et son fonctionnement doit être vérifié avant l'utilisation de la piscine.



Prise électrique pour piscine à vérifier si sur DDFT

Unités de chauffage

Énoncés généraux

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. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajoutant des unités de chauffage ou en modifiant celles déjà en place.

Constatations



Information

Le chauffage principal se fait par convecteurs électriques et contrôlé par un thermostat électronique mural, dans toutes les pièces du bâtiment. Les deux salles de bain (étage et sous-sol), sont munies d'un système de plancher chauffant avec thermostat électronique mural. Tous les appareils de chauffage ont été vérifiés lors de l'inspection.



Défaut à corriger

Nous avons noté que le convecteur mural de l'entrée avant était non fonctionnel. Un entrepreneur électricien devra être consulté afin de réparer ou remplacer l'appareil et permettre son utilisation.



Thermostat et convecteur non fonctionnels à l'entrée avant

CHAUFFAGE D'APPOINT



Inspection limitée

La vérification des foyers au bois ne fait pas partie de l'inspection. Nous vous recommandons de faire vérifier le système de chauffage d'appoint par un professionnel en chauffage et foyer au combustible solide (bois), avant son utilisation et de vérifier avec la municipalité la réglementation à cet effet.

N.B: La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel.



Le dégagement avec surface combustible et la hauteur de la cheminée avec le pignon du bâtiment semble adéquats

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Énoncés généraux

Les systèmes d'air climatisé ou de thermopompe sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques présentes durant l'inspection et ils seront indiqués comme étant opérationnels ou non. Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur ne peut qu'être faite par un technicien spécialisé en climatisation. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Il est toujours recommandé qu'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre soit maintenu en vigueur pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de climatisation et les thermopompes, comme tous appareils mécaniques peuvent faire défaut en tout temps.

Matériel de refroidissement et de ventilation

Le bâtiment est muni d'une thermopompe de marque Gree installée en 2022. Elle est située à sur le côté latéral gauche du bâtiment.

Un système de climatisation centrale est présent dans l'entretroit et non fonctionnel ainsi que les conduits flexibles pour l'alimentation dans toutes les pièces.



Information

Nous avons noté la présence d'un système de climatisation centrale dans l'entretroit ainsi que les conduits flexibles pour la distribution dans toutes les pièces. Ce système est non fonctionnel depuis plusieurs années (2020).

Nous recommandons de démanteler ce système et en disposer de l'entretroit. Les conduits de distribution dans toutes les pièces pourraient être réutilisés pour un futur échangeur d'air.



Système de climatisation centrale à démanteler



Information

Nous avons examiné visuellement la thermopompe qui fonctionnait normalement lors de notre visite. Cependant, seule une inspection par un technicien compétent pourrait nous éclairer sur la condition réelle de l'appareil.

Une thermopompe demande un entretien particulier. Nous vous conseillons de faire appel à une entreprise spécialisée pour vérifier l'appareil et en faire l'entretien au minimum tous les deux ans.



Défaut à corriger

Nous avons noté l'absence d'isolant à certains endroits sur la tuyauterie de réfrigérant entre l'unité extérieur et l'unité intérieur. Il pourrait se produire une perte d'énergie calorifique et affecter l'efficacité de la thermopompe.

Nous vous recommandons de faire appel à un spécialiste en installation de thermopompe pour ajouter l'isolant manquant.



Isolant manquant



Défaut à corriger

Nous avons noté qu'une partie du câble électrique qui alimente la thermopompe n'était pas suffisamment fixé. Pour des raisons évidentes de sécurité, fixer adéquatement tout câblage électrique apparent.



Câble électrique à fixer adéquatement

INTÉRIEUR

Limitations

Notre examen de l'intérieur est visuel et nous l'évaluons en comparant à des bâtiments 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. Il est possible que des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (plâtre, tuiles de plafond et de plancher, matériaux ignifuges, isolant, etc) soient présents dans toute propriété construite avant les années '90. Avant d'effectuer des travaux, demander un test de caractérisation sur les matériaux concernés. L'enlèvement de matériaux contenant de l'amiante peut engendrer des coûts supplémentaires.

Revêtements de plancher

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Les planchers sont en lattes de bois franc à l'étage et au sous-sol ainsi qu'en céramique à la cuisine, salles de bain et entrée avant. On retrouve un plancher flottant dans la chambre et salle de lavage du sous-sol.

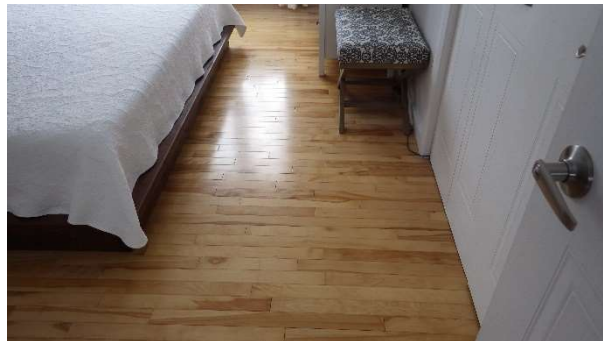


Rien à signaler

Nous avons noté lors de l'inspection que d'ordre général les revêtements sont en bon état.



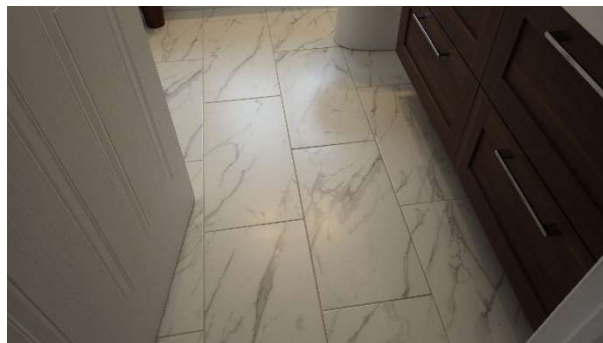
Rez-de-chaussée



Chambre principale



Cuisine



Salle de bain

Revêtements des murs et plafonds

Énoncés généraux

Nous vérifions les parties visibles des murs et plafonds sans déplacer de meubles, d'entreposage ou la décoration. Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des dégâts d'eau, des gauchissements, la présence de fissures et de traces de moisissure. Le sous-sol étant un endroit généralement humide, les risques de condensation sur les murs extérieurs sont plus élevés. La condensation peut provoquer la formation de moisissure qui est nocive pour la santé des occupants. Des mesures peuvent être prises afin de limiter les risques de condensation ou pour permettre à celle-ci de sécher avant de provoquer la formation de moisissure. Toutes les pièces doivent être chauffées à une température acceptable et un dégagement d'au moins 6 po. entre tout mur extérieur et les meubles ou l'entreposage devrait être respecté afin de permettre à l'air chaud de circuler librement. De plus, l'installation du déshumidificateur est maintenant recommandée dans tous les sous-sols afin de réduire l'humidité à cet endroit.

Constatations

Les murs et plafonds sont de placoplâtre (gypse) pour l'ensemble des pièces.



Information

Nous avons observé qu'en général les revêtements des murs et plafonds sont en bon état.



Défaut à corriger

Nous avons noté une ouverture au mur de la garde-robe de la chambre secondaire de l'étage ainsi qu'un manque de boiserie de finition.

Nous vous recommandons de réparer l'ouverture (joints de plâtre), d'installer les boiseries manquantes et de repeindre celles-ci.



Ouverture à réparer et repeindre



Boiseries de finition à installer et peindre

Escalier et garde-corps

Énoncés généraux

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

Constatations



Information

Les escaliers, garde-corps et mains courantes sont en bonne condition et solidement fixés.



Armoires et comptoirs

Constatations



Rien à signaler

La condition générale des armoires et comptoirs de la cuisine, des salles de bain et salles d'eau est bonne. Aucune détérioration majeure au moment de l'inspection.



Portes intérieures

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Rien à signaler

Toutes les portes ont été testées. Elles fonctionnent normalement et sont en bonne condition.

Autre

Constatations



Danger potentiel

Nous avons noté la présence de détecteurs de fumée au corridor de l'étage, au corridor du sous-sol. L'année de remplacement est 2031.

Un détecteur de fumée doit être présent et fonctionnel en tout temps sur tous les étages et près des chambres à coucher. Il est recommandé de le vérifier tous les mois et si l'alimentation est à pile, **de la remplacer tous les 6 mois**. Les détecteurs doivent maintenant être remplacés aux dix ans. Si aucune date n'est présente sur le détecteur, il doit être remplacé. Nous recommandons l'installation d'un détecteur de fumée à double-alimentation (électrique et à pile) pour plus de sécurité.

Nous vous recommandons de vérifier le fonctionnement des détecteurs dès votre arrivée dans votre nouvelle propriété.



Danger potentiel

Nous n'avons pas noté la présence d'un détecteur de monoxyde de carbone. Le monoxyde de carbone est un gaz inodore et incolore, il peut causer des problèmes de santé graves et même la mort. La combustion produit du monoxyde tel qu'un foyer au bois.

Nous vous recommandons d'installer des détecteurs de monoxyde de carbone aux endroits requis (étage et sous-sol), pour la sécurité des occupants.

ISOLATION ET VENTILATION

Limitations

Nos commentaires sur la ventilation sont basés sur notre expérience et notre compréhension des méthodes de ventilation d'une résidence. Au besoin, faire appel à un entrepreneur spécialisé en ventilation afin de déterminer les besoins calculés (CFM) en ventilation et la dimension exacte requise pour les conduits et les mécanismes de ventilation.

Énoncés généraux

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. Afin d'obtenir les données pertinentes sur le sujet, des tests spécifiques, nécessitant l'utilisation d'instruments de mesure sont requis. La nature et la quantité d'isolant ne peuvent pas être évaluées lorsqu'il est recouvert de finition. Nous n'ouvrons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure.

Isolation des combles non finis



Information

L'inspecteur doit décrire le type de pare-vapeur installé, mais ne peut déterminer si celui-ci est correctement installé et bien scellé sur toute la surface. Un pare-vapeur en polyéthylène a été observé sous l'isolation.



Information

L'isolation de l'entretoit devrait être d'une épaisseur de plus de 10 pouces.

Lors de l'inspection, nous avons observé plus de 8 pouces d'isolant de type cellulose et fibre de verre, ainsi qu'un pare-vapeur, ce qui est commun pour une maison construite en 1988. Afin d'améliorer la résistance thermique de l'isolation de l'entretoit, nous vous recommandons d'ajouter 3 à 4 pouces d'isolant soufflée de type cellulose.



Cellulose

Fibre de verre

Ventilation de la toiture

Information

Nous avons noté la présence de ventilateurs de toit de type Maximum dans la partie la plus haute de la toiture. Les soffites étaient bien dégagés. Il n'y avait pas d'indice permettant d'identifier une défectuosité de la composante ventilation.



Soffites dégagés



Ventilateur de toit (Maximum)

Système d'échangeur d'air

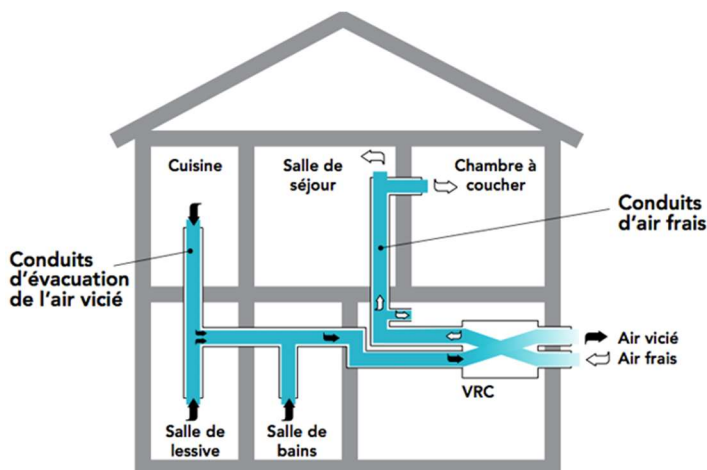
Limitations

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

Constatations

Information

Afin de contrôler le taux d'humidité dans le bâtiment et d'assurer une bonne qualité d'air pour les occupants, nous vous recommandons l'installation d'un échangeur d'air de type VRC (récupérateur de chaleur). Consulter un spécialiste en ventilation afin d'installer un réseau de distribution d'air efficace capable de diffuser l'air de façon uniforme dans tout le bâtiment.



Isolation des fondations

Méthodes d'inspection

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



Inspection limitée

Le sous-sol étant entièrement fini, il nous est impossible de voir l'isolation des murs du sous-sol.

Ventilateurs de plafond

Énoncés généraux

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

Constatations



Information

Un ventilateur de plafond est présent et fonctionnel dans chaque salle de bain et ils rejettent l'air à l'extérieur.



Ventilateur d'évacuation de la salle de bain au sous-sol

Hotte de cuisinière

Énoncés généraux

La présence et le bon fonctionnement d'une hotte de cuisinière rejetant son air à l'extérieur est indispensable au maintien d'une bonne qualité d'air dans la résidence. Si un appareil à combustion est en cours d'utilisation à l'intérieur de l'habitation, le fonctionnement d'une hotte de cuisinière puissante pourrait provoquer une dépressurisation et des refoulements des gaz de combustion. Afin d'éviter cette situation, ouvrir une fenêtre dans l'habitation pendant la combustion.

Constatations



Information

Lors de notre inspection la hotte de cuisine sous micro-onde était fonctionnelle et rejetait l'air à l'extérieur.



Hotte de cuisine sous micro-onde



Sortie hotte de cuisine côté gauche

Sortie de sècheuse

Constatations

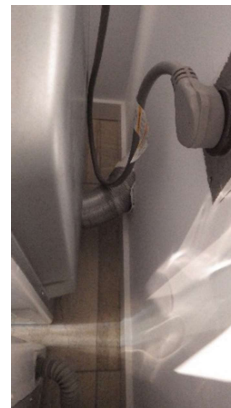


Information

Lors de notre inspection la hotte de cuisine sous micro-onde était fonctionnelle et rejetait l'air à l'extérieur.



Sortie extérieure sècheuse



Conduit sècheuse

DÉPENDANCES



Inspection limitée

La piscine ne fait pas partie de l'inspection. Nous vous recommandons cependant de vérifier auprès de la municipalité sur les règles de sécurité et de l'installation pour éviter les risques d'accident.



Inspection limitée

La remise ne fait pas partie de l'inspection.

CONCLUSION

Voici une liste des éléments à corriger immédiatement, investiguer davantage, à surveiller dans le temps, à améliorer et à corriger. Cette liste n'est pas un résumé exhaustif de tous les constats contenus dans le rapport. Le lecteur comprend donc que la lecture du rapport en entier est nécessaire pour mieux comprendre l'état général du bâtiment.

- Refaire le calfeutrage extérieur autour des éléments (Fenêtres, sorties d'éclairage, prises électriques, cheminée, balcon arrière, etc.).
- Sceller les fissures aux murs de la fondation.
- Maintenir aucune accumulation de neige près des fenêtres à la limite du sol (avant et côté gauche) surtout lors de la fonte des neiges.
- Retirer le panneau de plastique Coroplast sous le balcon arrière.
- Réparer le crépis de finition sur les murs de fondation.
- Vérifier le bon fonctionnement de la prise électrique de la piscine, s'assurer qu'elle soit sur un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT).
- Éloigner les descentes de gouttières de 4 à 6 pieds des murs de fondation.
- Faire isoler la tuyauterie frigorifique de la thermopompe.
- Faire vérifier le thermostat du chauffage de l'entrée avant et le faire remplacer le cas échéant.
- Faire corriger les défauts identifiés à la section électricité du rapport.
- Sceller avec un scellant approprié le contour du drain de la douche au sous-sol.
- Sceller les fissures à la dalle de béton sous l'escalier.
- Démanteler l'ancien système de climatisation centrale dans l'entretroit.
- Faire installer un système d'échangeur d'air à récupération de chaleur.
- Faire vérifier par un expert la conformité du foyer au bois.
- Vérifier les détecteurs de fumée à votre arrivée (lors du déménagement).
- Installer des détecteurs de monoxyde de carbone sur chaque étage.
- Prévoir le remplacement du chauffe-eau dans la prochaine année.
- Vérifier avec le vendeur si un rapport d'analyse du remblai sous dalle est disponible pour vérifier la présence ou non de pyrite.

CERTIFICAT

**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 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.



Robert Mathieu
Inspecteur en bâtiment

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



Magistral Inspection Inc.
39, rue de la Louisiane
Repentigny, (Québec) J6A 3X1
Téléphone : 514-820-8097
Magistral.inspection@hotmail.com