Magistral Inspection

Date : 18 / 12 / 2022

Monsieur [redacted]
[redacted], rue de [redacted]
Longueuil (Québec) J4K 5J3

Objet : Inspection du [redacted]

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 en bâtiment du Québec (AIBQ).

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.

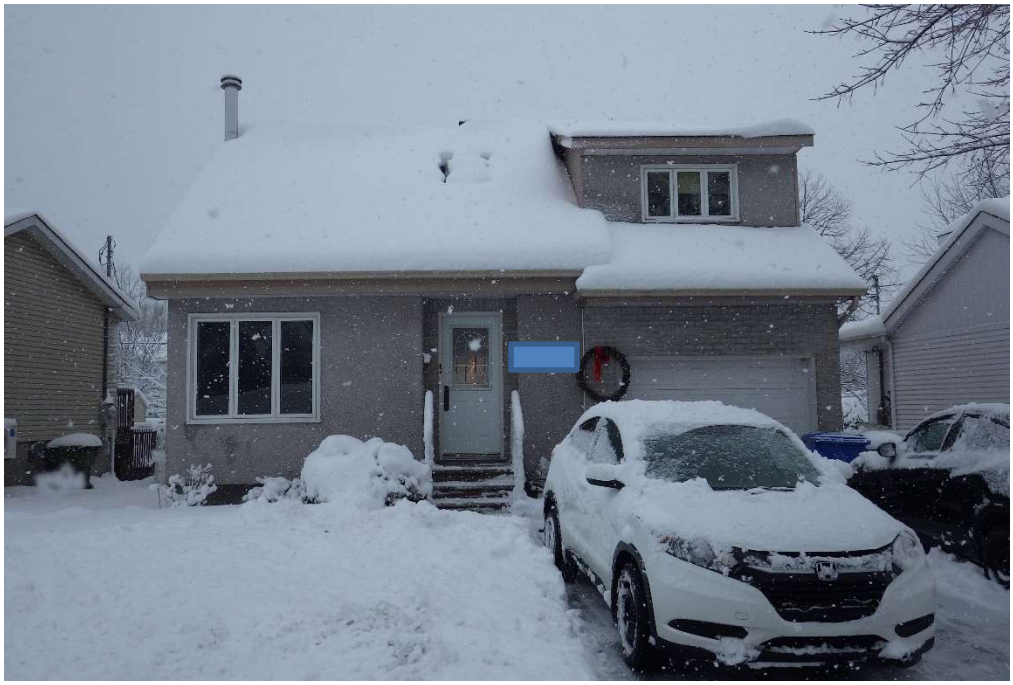
Robert Mathieu
Inspecteur en bâtiment
Magistral Inspection

AIBQ

RAPPORT D'INSPECTION
PRÉACHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU
[redacted]

Dossier : MI001



CLIENT
[redacted]
Longueuil, Québec, [redacted]

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

Réalisée le : 18 décembre 2022
Imprimé le : 19 décembre 2022

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE 4

AVIS AU LECTEUR 5

COMMENT LIRE LE RAPPORT 6

STRUCTURE 7

EXTÉRIEUR 15

TOITURE 31

PLOMBERIE 34

ÉLECTRICITÉ 42

CHAUFFAGE D'APPOINT 50

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR 50

INTÉRIEUR 52

DÉPENDANCES 62

CONCLUSION 62

CERTIFICAT 63

SOMMAIRE

CLIENTS : Monsieur [redacted]
DATE ET HEURE : 17 décembre 2022 / 10h00 **DURÉE :** 2h55
INSPECTEUR : Robert Mathieu
CONDITION MÉTÉO : Neige, -1°C,
INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) : [redacted], Robert Mathieu, [redacted]

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : [redacted]
PROPRIÉTÉ : Unifamiliale 2 étages
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1986
ORIENTATION DE LA FAÇADE : Sud-Est

DESCRIPTION SOMMAIRE

Bâtiment individuel, construit en 1986, comprenant deux étages, un sous-sol et un garage intégré. Les revêtements extérieurs sont en brique et agrégat en façade avant et clin d'aluminium pour les façades latérales et arrière. La toiture est à deux versants recouverte de bardeau d'asphalte. La fondation est en béton coulé.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous avons observé plusieurs systèmes et composantes de la propriété. En raison de la période hivernale et d'une grande quantité de neige, l'inspection du terrain, de la toiture et de certaines parties des fondations extérieures, n'a pu être observée.

Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de certaines déficiences qu'il faudrait corriger immédiatement, à court et à moyen terme afin d'augmenter sa longévité et prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux. Nous avons aussi noté certaines expertises et vérifications à faire, 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 no. 0-0000x, a été remise au client et à l'inspecteur. Selon celle-ci, le revêtement [redacted]

La déclaration du vendeur est annexée à la présente.

AVIS AU LECTEUR

Cette inspection est effectuée selon les normes de pratique reconnues par l'association des inspecteurs du Québec (AIBQ) 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.

Symbole	Description
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. La fondation est recouverte d'un crépi à sa surface.

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.

Limitations

Inspection limitée

Lors de notre inspection, une importante quantité de neige à la base du mur ne nous a pas permis d'observer l'ensemble des murs de fondations. De plus, il n'y avait aucun accès sous le balcon arrière pour accéder à la fondation. Le sol, près des fondations, a souvent tendance à se compacter au fil du temps et à dégager la base de la fondation. Le crépi a une fonction purement esthétique, et pourra être corrigé ou refait à la convenance du propriétaire. Des dommages peuvent exister sur la fondation cachée par la neige ou sous le balcon arrière. Seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence.

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.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de fissures mineures sur le mur de fondation en façade avant près du perron et du côté droit près de la porte d'entrée au garage. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement de fissure. Si la 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 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 à gauche du perron

Fissure côté droite du bâtiment

Défaut à corriger

À certains endroits le crépi est endommagé. Nous recommandons de le réparer afin de protéger le béton des fondations. Lors de l'entretien périodique, vous devrez y porter une attention particulière et le réparer s'il y a lieu, afin d'éviter que l'eau ne s'infiltre et n'endommage davantage le crépi lors des cycles de gel et de dégel.

Crépi endommagé côté droit du bâtiment

Avertissement

Nous avons noté la présence de fissures en V mineure en façade avant coin droit de la fondation. Les fissures en V ne représentent généralement pas de risque d'infiltration, cependant elles peuvent causer le détachement du coin de béton. Nous vous recommandons de sceller les fissures et de garder une attention particulière à cet endroit. Si les fissures s'agrandissent, consulter un professionnel en réparation de fissure.

Fissure en V au coin droit avant

Avertissement

Nous avons observé une réparation au niveau de la fondation (ouverture de l'ancienne cheminée). Nous ne pouvons déterminer si la réparation est adéquate ni quel type de produit à été utilisé pour effectuer cette réparation.

Nous vous recommandons de vérifier avec le propriétaire pour connaitre l'historique de cette réparation et savoir si des garanties sont applicables.

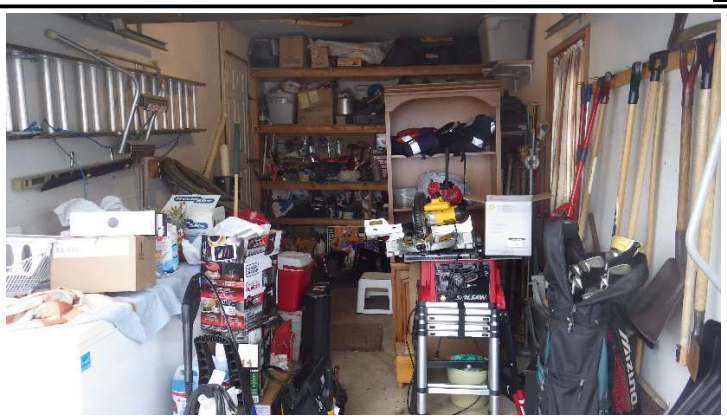
Ouverture de cheminée bouchée à la fondation

Dalles de béton garage

Limitations

Inspection limitée

Une partie seulement de la dalle de béton du garage était visible lors de notre visite, car des meubles et du rangement recouvre une partie de la dalle. L'inspection est partielle et nous ne pouvons nous prononcer avec certitude sur l'état de la dalle sous les meubles et rangement.



Intérieur garage

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 des fissures à la dalle de béton du garage. Ces fissures peuvent être des fissures de retrait (apparues lors de la cure du béton) ou peuvent avoir été occasionnées par un léger tassement du sol sous la dalle. Les fissures donnant à l'extérieures et soumises aux intempéries, peuvent aux cycles de gel et dégel, dégrader le béton.

Nous vous recommandons de sceller les fissures afin d'éviter que l'eau ne s'infiltre et n'endommage davantage le béton lors des cycles de gel et de dégel.

Fissure dalle de béton garage (extérieur)

Fissure dalle de béton garage (intérieur)

Dalles de béton

Inspection limitée

Une partie seulement de la dalle de béton du sous-sol était visible lors de notre visite, car des meubles et du rangement recouvre une grande partie de la dalle. L'inspection est partielle et nous ne pouvons nous prononcer avec certitude sur l'état de la dalle sous l'ameublement et le rangement. Des dommages peuvent exister sur ces éléments que seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence.

Meubles sous-sol

Rangement sous-sol

Sous-sol

Sous-sol

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

Expertise recommandée

Nous avons observé la présence de fissures sur la dalle de béton au sous-sol. Ces fissures peuvent avoir été occasionnées par un léger tassement du sol sous la dalle lors du refoulement d'eau tel que mentionné par le vendeur ou par un remblai pouvant contenir de la pyrite. Delon le vendeur, aucun test pour vérifier la présence de pyrite n'a été effectué. Cependant, aucune expertise n'est effectuée de notre part pour la vérification de ces fissures et seulement notre avis est exprimé sur les fissures apparentes.

En raison de l'année de la construction du bâtiment et de l'importance des fissures visibles, nous vous recommandons de consulter une compagnie spécialisée et d'effectuer un test de pyrite.

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

Fissures dalle du sous-sol

Fissures dalle du sous-sol

Fissures dalle du sous-sol

Fissures dalle du sous-sol

Planchers

Inspection limitée

Les pièces étant entièrement aménagées, la structure n'est pas visible et nous ne pouvons vérifier l'état de la structure des 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.

Murs porteurs

Inspection limitée

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

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.

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

Inspection limitée

Nous n'avons pas pu vérifier l'entretoit, car il n'y a aucun accès. Pour cette raison, nous ne pouvons nous prononcer sur l'état de la structure de cet espace.

Énoncés généraux

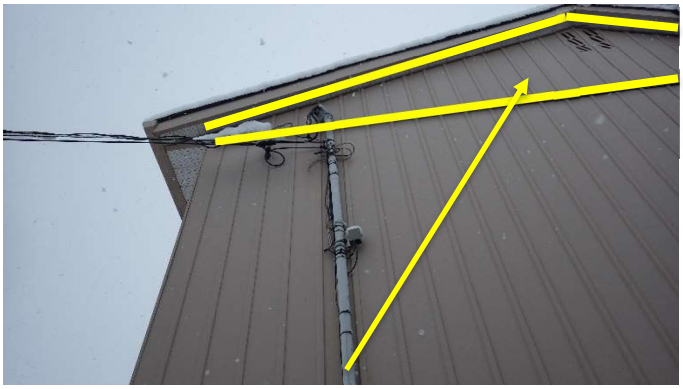
Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pente et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments 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.

Constatations

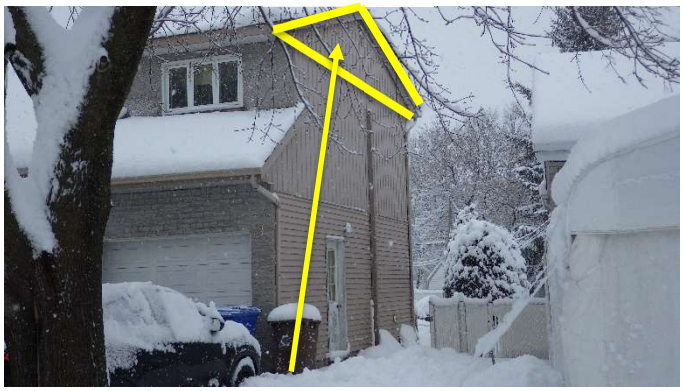
Avertissement

Nous avons observé lors de l'inspection du bâtiment que la structure du toit est constituée d'une section de toit cathédrale (entrée et salon) et d'une autre section de chevrons ou fermes de toit. De plus, l'entretoit est ventilé par un ventilateur de type Maximum et de grilles alimentation en air aux pignons des deux façades latérales gauche et droite. À l'intérieur, à l'étage supérieure, nous avons constaté qu'aucun accès au plafond des pièces, était présent pour accéder à l'entretoit. L'entretoit est une partie importante du bâtiment ou l'on peut y retrouver des indices qui indiquent la présence d'infiltration d'eau, d'humidité anormalement élevée ou un désordre structural.

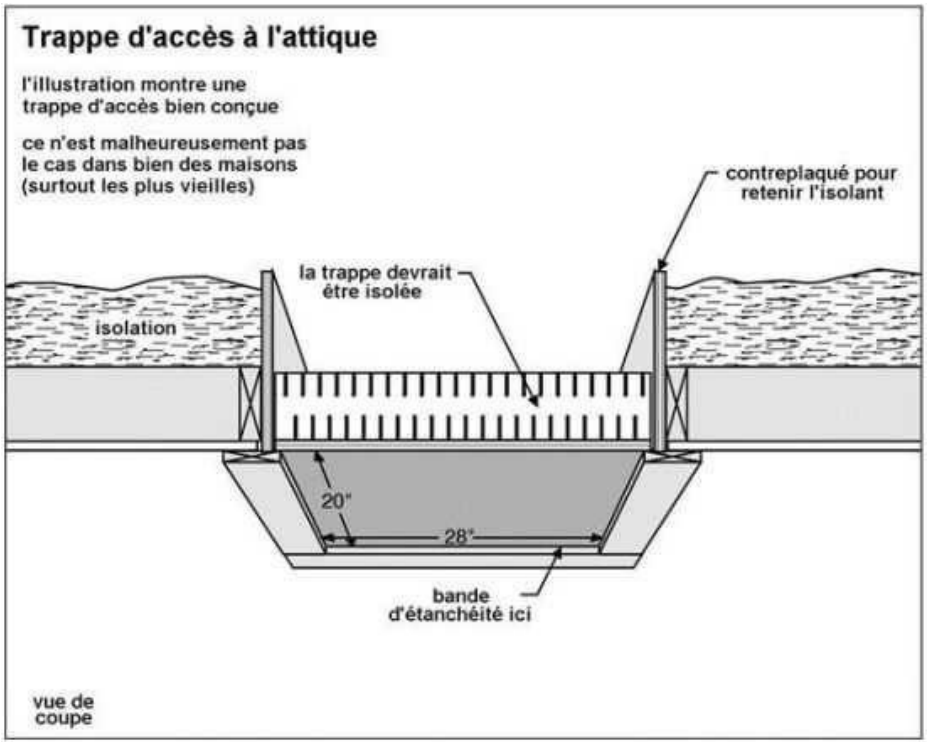
Nous vous recommandons avant de conclure la transaction, de faire appel à un entrepreneur menuisier qualifié afin de faire installer une trappe d'accès à l'entretoit du bâtiment et de procéder à une inspection de la structure de toit. L'ouverture pratiquée pour l'installation de la trappe d'accès doit être effectuée dans les règles de l'art afin de ne pas endommager un élément structural du toit.



Entretoit



Entretoit



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

Déclin d'aluminium en façade arrière et en façades latérales gauche et droite. Agrégat en façade avant (partie haute et partie gauche).

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

Défaut à corriger

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

Trou côté droit

Scellant à refaire côté droit

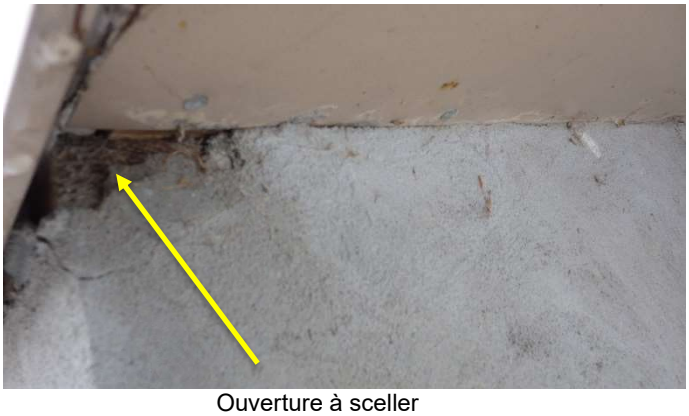
Scellant à refaire arrière

Trou à boucher arrière

Défaut à corriger

Nous avons observé que sous la partie en porte-à-faux, le revêtement du sous face présente des ouverture pouvant laisser passer des insectes.

Nous vous recommandons de sceller ces ouvertures avec un scellant de qualité extérieure.


Ouverture à sceller

Ouvertures à sceller

Expertise recommandée

Nous avons observé la présence d'un revêtement d'agrégat sur des sections de la façade avant. Ce type de revêtement est souvent la cause des problèmes dans l'enveloppe du bâtiment (détérioration des composantes internes à cause d'infiltration d'eau et/ou de condensation) car, la plupart du temps, aucune chambre d'air n'a été aménagée derrière le revêtement. Les joints de scellement doivent être en bon état en tout temps pour empêcher toute infiltration d'eau.

De plus, nous avons observé qu'il y a une ouverture au bas du revêtement qui nous permet de voir que le revêtement d'agrégat est fixé sur une structure de bois embouveté. Cette situation laisse croire qu'il pourrait y avoir un ancien revêtement de bois sous le revêtement d'agrégat.

Vérifier avec le vendeur si des travaux auraient été effectués au revêtement de la façade avant.

Nous vous recommandons de faire appel à un thermographe spécialisé afin d'effectuer une thermographie des sections d'agrégat. Ces vérifications sont effectuées pour déterminer s'il y a des dommages non apparents sous le revêtement d'agrégat.

Partie en porte-à-faux en façade avant (agrégat fixé sur planches de bois embouvetées)

Maçonnerie

Brique.

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). Cependant, 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

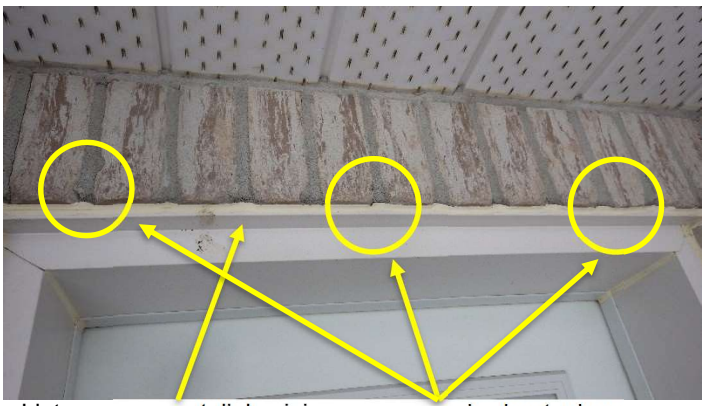
Nous avons observé que les linteaux au-dessus des ouvertures (porte de garage et porte d'entrée) ont été recouvert d'aluminium et le dessus a été scellée. Il n'est pas recommandé de recouvrir les linteaux et de sceller cette jonction afin de permettre à l'eau d'être évacué au besoin et ainsi limiter les risques de détérioration plus rapide des composantes derrière le mur et du linteau. Pour protéger les linteaux d'acier, utiliser une peinture antirouille.

Nous avons observé qu'il n'y avait pas de chantepleures au-dessus des linteaux pour permettre à l'eau de s'évacuer vers l'extérieur et que le mortier des joints de maçonnerie autour de ces linteaux est fissuré.

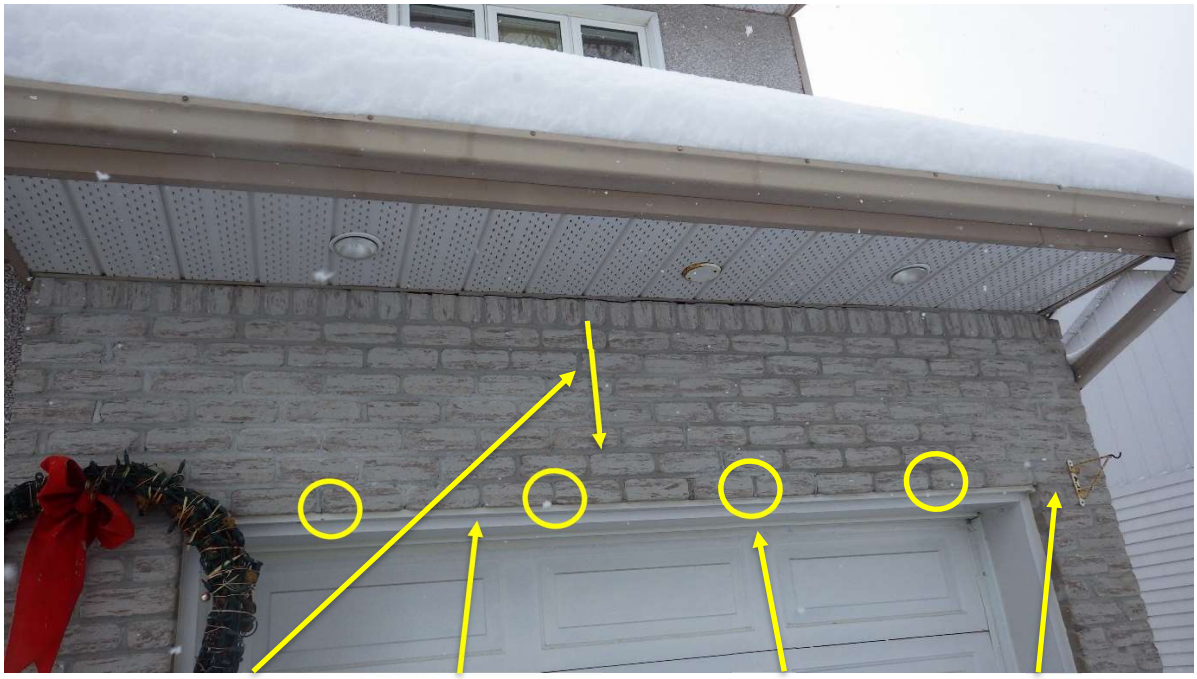
Nous avons aussi noté des signes de faiblesse sur le linteau au-dessus de la porte du garage. Le linteau qui supporte la maçonnerie est courbé et on observe que la maçonnerie s'est abaissée au centre. Ce linteau ne semble plus avoir la résistance requise pour supporter la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture du garage.

Nous vous recommandons de consulter un maçon professionnel afin de corriger la situation. Lors du démantèlement des linteaux, vérifier les composantes internes du mur qui pourraient avoir été endommagées par des infiltrations d'eau et corriger aux besoins avant de réinstaller la maçonnerie.

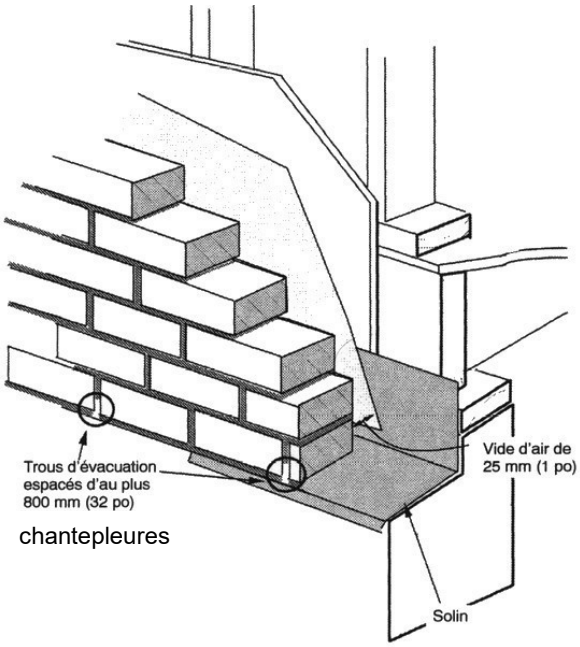
Fissures au mortier



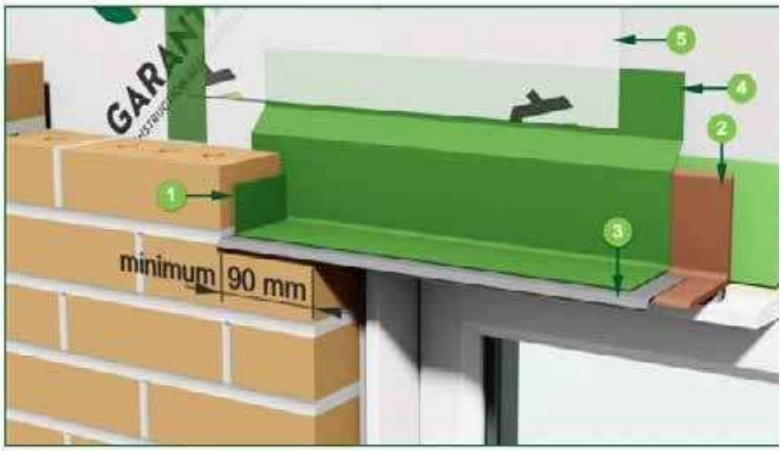
Linteau recouvert d'aluminium – manque de chantepleures



Affaissement de la brique – linteau recouvert d'aluminium - maque de chantepleures - mortier fissuré



chantepleures



1 Dispositif de retenue
2 Linteau : cornière d'acier
3 Solin métallique
4 Solin membrané autoadhésif
5 Pare-intempéries

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.

Constatations

Défaut à corriger

Les joints de scellement sont détériorés et devront être refaits sur la totalité du bâtiment. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes. 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.

Scellant à faire côté gauche bâtiment

Scellant à refaire autour des fenêtres et des portes

Scellant à faire aux jonctions brique agrégat

Scellant à refaire autour prises et sorties d'air

Exemple scellant à refaire

Scellant à faire aux luminaires

Défaut à corriger

Nous avons observé que certains solins métalliques au-dessus des ouvertures de fenêtres et des portes des façades gauche, droite et arrière, avaient été scellées. L'ouverture entre le revêtement d'aluminium et le solin métallique ne doit pas être scellé afin de permettre l'évacuation de l'eau qui pourrait s'infiltrer derrière le revêtement. Cette situation pourrait conserver l'eau derrière le revêtement et éventuellement endommager les matériaux.

Nous vous recommandons de retirer ce scellant.

Scellant à retirer au-dessus des ouvertures de fenêtres et portes des façades latérales gauche et droite ainsi que la façade arrière

Portes extérieures

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

Inspection limitée

Lors de l'inspection nous n'avons pas été en mesure de vérifier le bon fonctionnement de la porte extérieure côté droit donnant au garage, car elle était non accessible par l'encombrement du garage. Pour une vérification complète, la porte devra être testée lorsqu'elle sera accessible.

Constatations

Information

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

Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'un coupe-froid présentant des signes d'usures sur la porte avant. Le coupe-froid limite les pertes énergétiques, mais assure aussi l'étanchéité de la porte. Lorsqu'un coupe-froid est endommagé, il est possible que l'eau s'infiltre dans le seuil de porte et endommage les composantes de bois. Afin de limiter les pertes énergétiques et aussi pour assurer l'étanchéité, nous vous recommandons de remplacer le coupe-froid endommagé.

Coupe-froid à remplacer sur la porte avant

Défaut à corriger

Nous avons observé que la base d'une porte du côté droit donnant au garage était rouillée et que le cadrage était attaqué par l'humidité (pourrie). En raison des détériorations observées, la porte et son cadrage devront être remplacés. Consulter une compagnie spécialisée en installation de portes extérieures afin d'évaluer le coût de remplacement.

Porte de côté et cadrage à remplacer

Portes de garage

Énoncés généraux

Si la porte levante est munie d'un ouvre-porte électrique, nous vous recommandons de vous assurer que l'ouvre-porte possède un arrêt de sécurité afin que la porte puisse s'arrêter s'il y a présence d'enfant ou d'objet sous sa course. Afin d'éviter des dommages aux véhicules ou des blessures aux occupants, la présence et le bon fonctionnement de cette composante est essentielle.

Constatations

Nous avons fait l'essai de l'ouverture et fermeture de la porte et avons observé de la pourriture à la base du cadre de la porte du garage (éléments en bois intégrés au béton.

Nous vous recommandons de retirer ces éléments de bois pourris et de vérifier s'il y a de la pourriture au bas du cadre de porte de garage. Combler les trous laisser par du béton et calfeutrer le bas du cadre de porte assurer l'étanchéité.

Élément de bois pourris à retirer – à gauche de la porte

Élément de bois pourris à retirer – à droite de la porte

Danger potentiel

Nous avons noté que l'ouverture/fermeture de la porte de garage s'effectue de façon manuelle. La barrure est non fonctionnelle ce qui est à risque d'intrusion. Aucune poignées extérieure ou intérieure ne sont présentes ce qui n'est pas sécuritaire pour la sécurité de l'utilisateur.

Le bas de la porte de garage est abîmé et présente des traces de rouille. La peinture s'écaille à certains endroits.

Nous vous recommandons de consulter rapidement une compagnie spécialisée en entretien de porte de garage afin d'apporter les correctifs requis ou de procéder à son remplacement.

Porte de garage abîmé

Barrure non fonctionnelle

Danger potentiel

Nous vous recommandons d'installer des câbles de sécurité dans les ressorts de la porte de garage pour éviter les blessures en cas de bris du ressort.

Câble d'acier à installé à l'intérieur des ressorts

Fenêtres et verrières

Fenêtres de vinyle (PVC) à battant au rez-de-chaussée et 2e étage, à coulissantes 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.

Veuillez 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 testées fonctionnaient normalement lors de l'inspection. D'ordre général, les fenêtres sont en bonne condition.

Fenêtre coulissante

Fenêtre à battant

Puits de fenêtres (margelles)

Constatations

Défaut à corriger

Non vous recommandons l'installation d'une margelle est recommandée au contour de la fenêtre localisée au sous-sol du côté gauche. S'assurer d'un dégagement minimal de 6 pouces (150 mm) sous la tablette de la fenêtre. S'assurer également que le sol se draine convenablement à cet endroit, permettant ainsi un écoulement efficace de l'eau vers le drain de fondation.

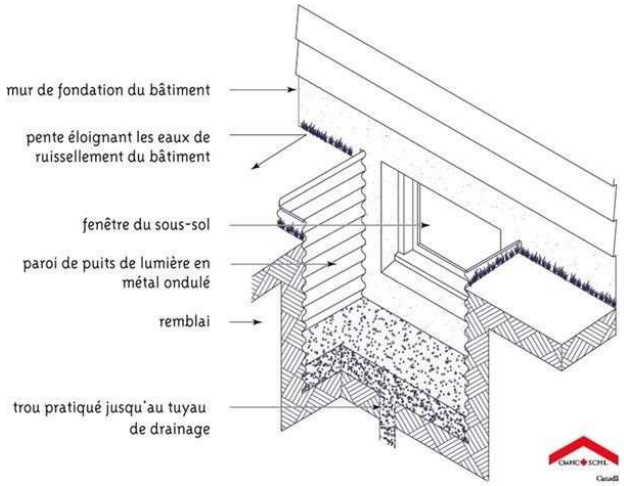
Fenêtre sous-sol côté gauche – margelle recommandée

Défaut à corriger

Nous avons observé une margelle au contour de la fenêtre localisée au sous-sol arrière. S'assurer d'un dégagement minimal de 6 pouces (150 mm) sous la tablette de la fenêtre.

Nous vous recommandons de retirer du gravier afin qu'il y ait un minimum de 6 pouces entre la tablette de fenêtre et le gravier.

Minimum 6 pouces entre la tablette de fenêtre et le gravier



Terrasses, balcons et perrons

Le perron avant est en béton d'une hauteur de 4 marches. Le balcon terrasse arrière en en bois (traité et/ou cèdre)

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.

Inspection limitée

Lors de notre inspection, nous n'avons pu observer, évaluer et inspecter l'ensemble des composantes du perron avant et du balcon arrière puisque ceux-ci étaient recouverts d'une importante quantité de neige et non visibles.

De plus, nous n'avons pu observer la structure du balcon arrière étant donné qu'il n'y a aucune ouverture pour un accès sous celui-ci.

Notre inspection se limite donc, aux composantes visibles et accessibles.

Perron avant

Balcon arrière

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons observé une fissure à réparer et sceller sur le béton du perron avant, afin de limiter les risques de détériorations causés par l'eau ou l'humidité lors des cycles de gel et de dégel.

Danger potentiel

Nous avons constaté qu'un garde-corps du balcon arrière n'est pas fixé adéquatement (branlant). Renforcer ou corriger la fixation du garde-corps rapidement afin de prévenir les accidents.

Garde-corps à solidifier

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

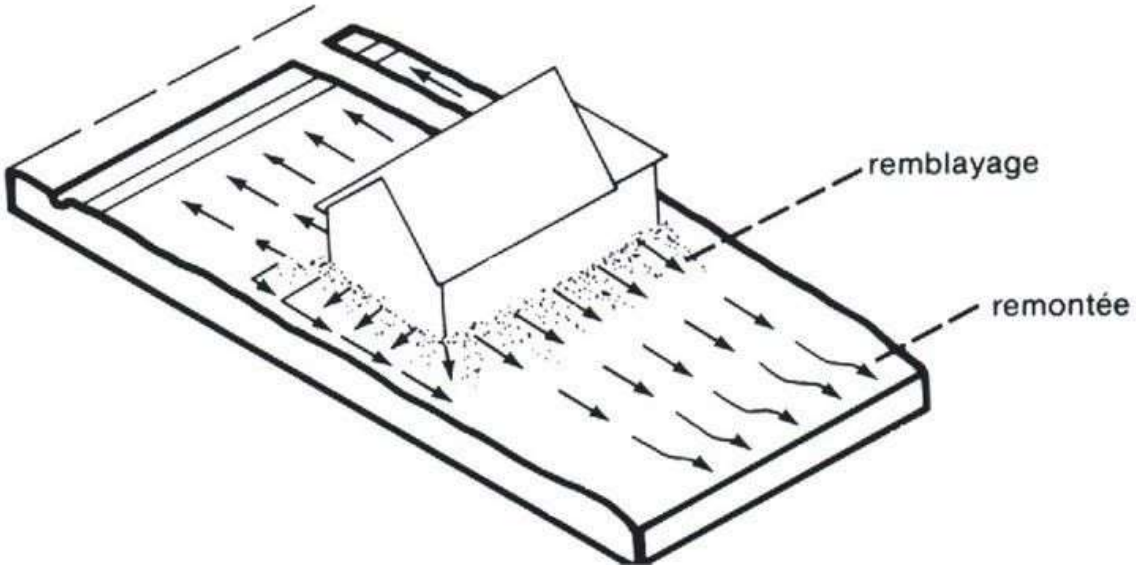
Pour les sections visibles, aucune détérioration majeure au moment de l'inspection.

Aménagements extérieurs

Terrain plat, entrée de stationnement et allée jusqu'au perron sont en asphalte.

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.



Inspection limitée

Lors de notre inspection, nous n'avons pu observer, évaluer et inspecter l'ensemble des aménagements extérieurs puisque ceux-ci étaient recouverts d'une importante quantité de neige et non visibles.

Seule une petite partie du stationnement devant le garage était visible et a pu être observée.

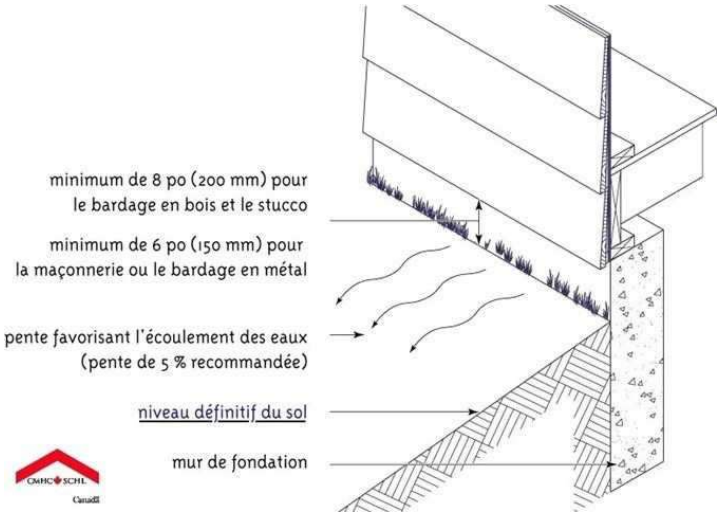
Aménagements extérieurs avant

Aménagement extérieur arrière

Constatations

Information

Nous vous recommandons au printemps à la fonte des neiges, de vérifier au pourtour du bâtiment et vous assurer qu'il n'y ait pas de pente négative vers le bâtiment. Si c'est le cas, rehausser le terrain au premier 3 à 5 pieds du bâtiment afin d'éloigner l'eau des fondations.



Défaut à corriger

Nous avons observé qu'il y a une pente négative de l'asphalte près de l'entrée qui dirige l'eau vers le bâtiment (dalle de béton). Cette situation sollicite anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations sous la porte de garage.

Nous vous recommandons de rehausser cette partie en asphalte afin de diriger l'eau vers la rue.

Pente négative devant le garage à rehausser

Autre

Constatations

Nous avons remarqué la présence d'un nid d'abeilles ou de guêpes au pignon de la toiture du côté droit du bâtiment. Retirer ou le cas échéant, consulter un exterminateur pour le faire retirer en toute sécurité.

Nid de guêpes

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, 20 ans 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, nous n'avons pu observer, évaluer et inspecter la toiture puisque celle-ci était recouverte d'une importante quantité de neige, donc non accessible et non visible. Cette situation limite notre inspection de la toiture et des défauts apparents lors de la fonte des neiges.

Nous vous recommandons de vous référer au vendeur sur la condition actuelle du revêtement de toiture.

Note : Selon la déclaration du vendeur, le revêtement de toiture en bardeau d'asphalte aurait été installé en 2002 soit un peu plus de 20 ans. Une toiture en bardeau d'asphalte à une durée de vie entre 15 et 25 ans.

Nous vous recommandons de prévoir son remplacement d'ici les 4 prochaines années.

Toiture enneigée

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

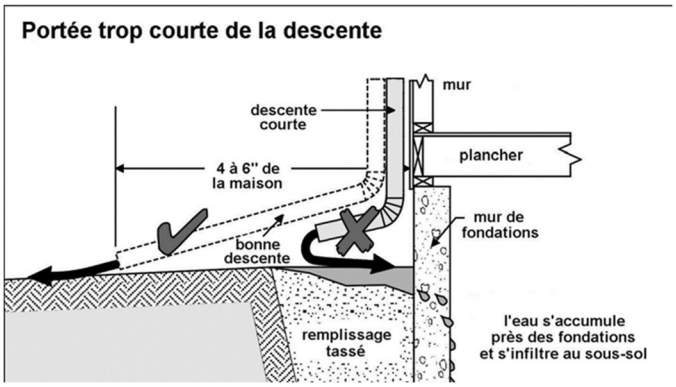
Avertissement

Nous recommandons d'ajouter une gouttière et une descente de gouttière qui relient la section haute à la section basse afin d'éviter une usure prématurée du revêtement de toit dans la section basse.

Ajout d'une gouttière et descente à la partie haute

Avertissement

Nous avons noté l'absence de rallonges à la base des descentes de gouttières. Afin de ne pas solliciter inutilement le drain des fondations, de ne pas favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol, nous vous recommandons d'installer les rallonges de gouttières aux sorties qui éloigne l'eau à 4 à 6 pieds du bâtiment.



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.

Inspection limitée

Lors de notre inspection, nous n'avons pu observer, évaluer et inspecter les solins de toiture puisque ceux-ci étaient recouverts d'une importante quantité de neige, donc non accessibles et non visibles.

PUITS DE LUMIÈRE (LANTERNAUX)

Inspection limitée

Lors de notre inspection, nous n'avons pu observer, évaluer et inspecter le puits de lumière puisque celui-ci était recouvert d'une importante quantité de neige, donc non accessible et non visible de l'extérieur. Cette situation limite notre inspection du puits de lumière et des défauts apparents lors de la fonte des neiges.

Nous vous recommandons de vous référer au vendeur sur la condition actuelle du puits de lumière.

Information

Lors de notre inspection intérieure, nous n'avons observé aucune trace d'infiltration d'eau le long du revêtement mural menant au puits de lumière.

Puits de lumière - vue intérieure

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 bains 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

Rien à signaler

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. Le tuyau d'entrée d'eau principal est en cuivre. Aucune fuite apparente n'était présente lors de l'inspection. La tuyauterie et la valve d'arrêt sont en bon état et ne montrent pas de signe de détérioration avancée.

Valve d'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

Inspection limitée

Le robinet extérieur est antigel et possède un brise vide avec antiretour. Il n'est pas nécessaire de fermer une valve à l'intérieur avant l'hiver cependant, on retrouve une valve à l'intérieure et celle-ci était fermée au moment de l'inspection. Nous n'avons pu vérifier le fonctionnement efficace du robinet extérieur.

Robinet extérieur

Valve intérieure au plafond salle d'eau du sous-sol

Défaut à corriger

Nous avons noté que le robinet de l'évier de cuisine ne fonctionne pas normalement. Lorsque la douchette est actionnée, il n'est pas possible de revenir au jet d'eau normal en appuyant sur le dispositif à cet effet.

Dispositif de la douchette défectueux

Défaut à corriger

Nous avons observé des cernes autour de l'évier sous le comptoir de cuisine.

Nous vous recommandons de refaire le scellant autour de l'évier et de boucher le trou sur le dessus de l'évier, pour éviter les infiltrations d'eau qui pourraient endommager les matériaux environnants et créer la formation de moisissure.

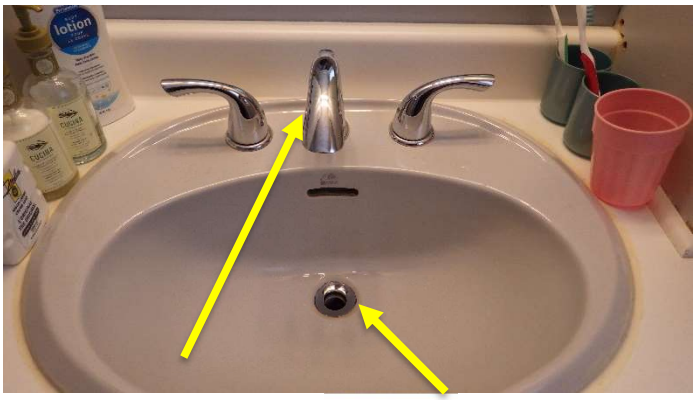
Cernes sous le comptoir de cuisine

Scellant à refaire et trou à boucher

Défaut à corriger

Nous avons noté que le robinet de la salle de bain du 2e étage n'est pas bien fixé. Un robinet mal fixé représente un risque de fuite par le pourtour et pourrait endommager les matériaux avoisinants. Corriger la fixation pour prévenir les dommages.

De plus, le dispositif d'obstruction du lavabo est défectueux et manquant. Pour boucher le lavabo, vous pouvez utiliser un bouchon acheté en quincaillerie.



Robinet de lavabo à solidifier et bouchon manquant

Défaut à corriger

Nous avons noté qu'il y avait une fuite sur la douchette du bain/douche.

Nous vous recommandons de remplacer les rondelles d'étanchéités aux deux extrémités du boyau de la douchette.

Rondelles du boyau de douchette à remplacer

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

Rien à signaler

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.

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.

Inspection limitée

Nous n'avons pu observer la présence d'un évent de plomberie sur le toit puisque celui-ci était recouvert d'une importante quantité de neige, donc non accessible et non visible de l'extérieur.

Constatations

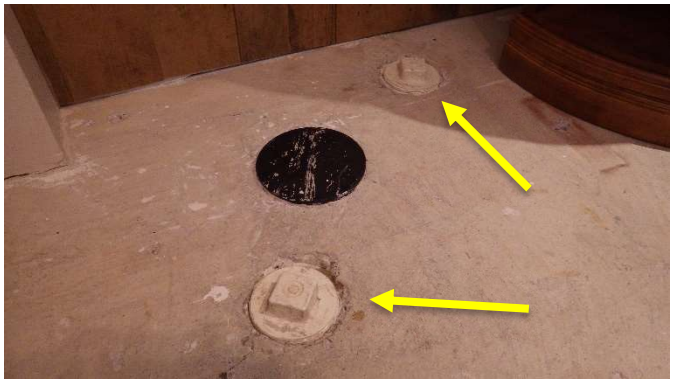
Information

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.

Information

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.



Regard de nettoyage

Défaut à corriger

Nous avons observé dans la salle d'eau du sous-sol, que les appareils de plomberie tels que toilette et lavabo avaient été retirés.

Pour éviter un retour d'odeur nauséabondes à l'intérieur du bâtiment, nous vous recommandons de boucher hermétiquement les ouvertures de drainage de la toilette et du lavabo.

Drain du lavabo à boucher hermétiquement

Drain de la toilette à boucher hermétiquement

Drains de plancher

Énoncés généraux

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

Inspection limitée

Lors de notre visite, nous n'avons pu localiser le drain de plancher. Il se trouve peut-être sous les marchandises entreposées sur le plancher par le propriétaire actuel. Consulter un plombier afin de le localiser, vérifier s'il fonctionne normalement et s'il est protégé contre les refoulements. Si aucun drain n'est présent, suivre les recommandations du plombier.

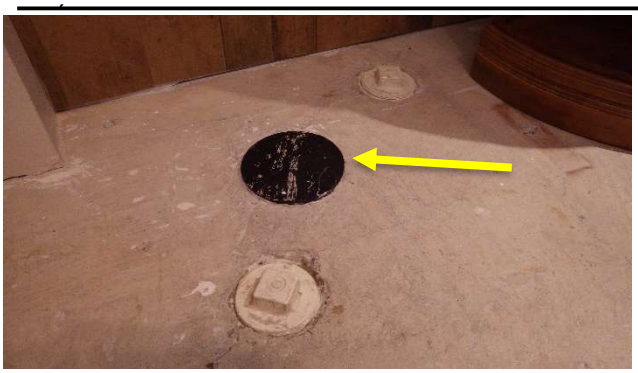
Dispositifs anti-refoulement

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.


Dispositif anti-refoulement

Dispositif anti-refoulement

Puisards et fosses de retenue

Constatations

Information

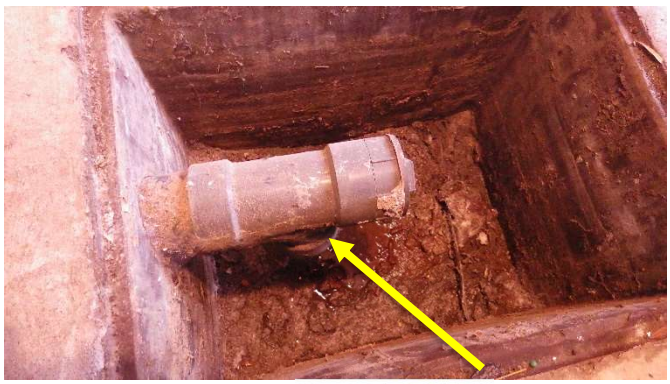
Un puisard de retenue est présent dans le garage. Une fois par année, nous vous conseillons de vider complètement le puisard, de récupérer l'huile en surface, de le nettoyer et d'ajouter de l'eau avec un peu d'eau javellisée pour éviter les odeurs. Il est de votre responsabilité de récupérer l'huile qui pourrait s'accumuler à l'intérieur de la fosse et de l'apporter dans un centre de récupération.

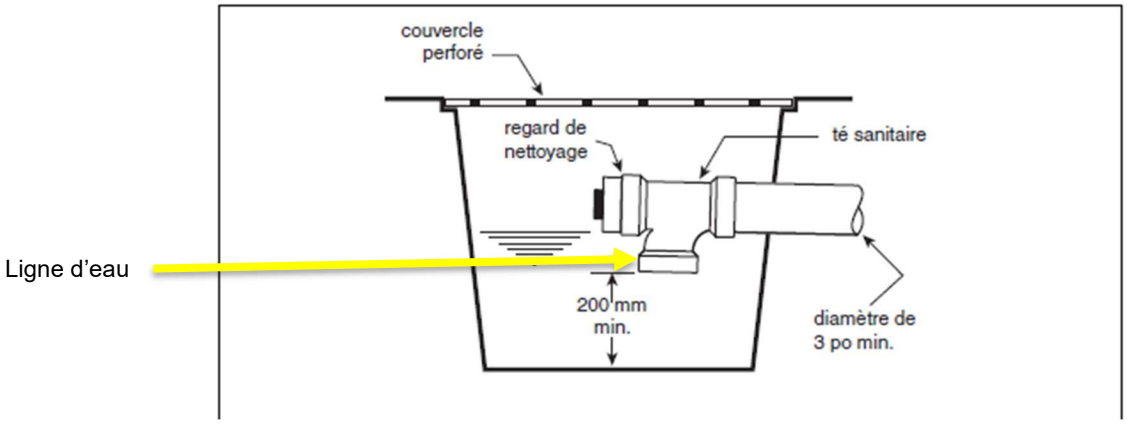
Défaut à corriger

Nous avons noté que le couvercle du puisard de retenue du garage est en contreplaqué (bois), que la fausse est à nettoyer et que cette dernière était asséchée.

Nous vous recommandons de remplacer le couvercle par un couvercle perforé en acier ou en plastique polyéthylène de haute densité conçu pour un puisard de garage. De nettoyer le puisard et ajouter de l'eau jusqu'à ce que le bas du drain soit couvert afin d'éviter un retour d'odeur nauséabondes à l'intérieur du garage.

Couvercle du puisard à remplacer


Puisard à nettoyer et ajouter eau



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 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, 60 gallons, installé en février 2017 soit 5 ans.

Information

Aucune détérioration majeure n'a été observée sur le chauffe-eau, il possède une valve d'arrêt, nous avons observé la présence d'une soupape de sécurité munie d'un conduit et d'un bac de récupération sous le chauffe-eau. Nous avons observé la présence d'eau chaude à chaque appareil desservi.

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 Giant 60 gallons

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

Les compteurs d'électricité sont situés à l'extérieur du bâtiment. Les sceaux sont bien fermés et ne sont pas altérés. Les compteurs d'électricité ainsi que leurs boites sur lesquelles ils sont installés 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.

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.

Mise à la 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

Information

La capacité maximale de l'interrupteur principal est de 200 ampères (120/240 Volts). Le couvercle qui protège les fils d'alimentation principale et ne montre pas de signe de dommage apparent.

Disjoncteur principal 200 ampères

Panneau de distribution principal

Panneau à disjoncteurs localisé au sous-sol au coin arrière gauche, de marque ITE, 40 circuits dont 3 espaces disponibles pour besoins futurs.

Énoncés généraux

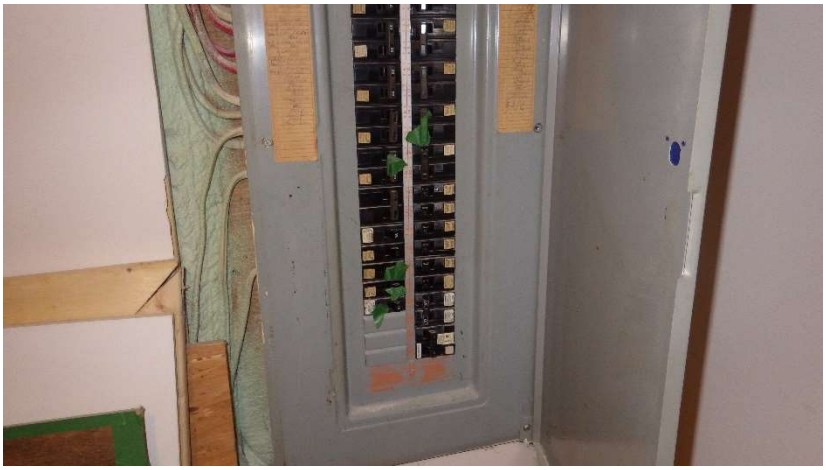
Il est impossible, lors d'une inspection visuelle, d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur,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

Veuillez 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 est de 200 ampères (120/240 Volts), ce qui respecte la capacité de l'interrupteur principal. Le couvercle qui protège les fils du panneau a été enlevé pour en vérifier l'intérieur. Le panneau ne montre pas de signe de dommage apparent.



Panneau électrique – 3 espaces disponibles

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 la présence de marettes visibles et non protégées sous l'évier de cuisine. 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.

Installation électrique à sécuriser

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

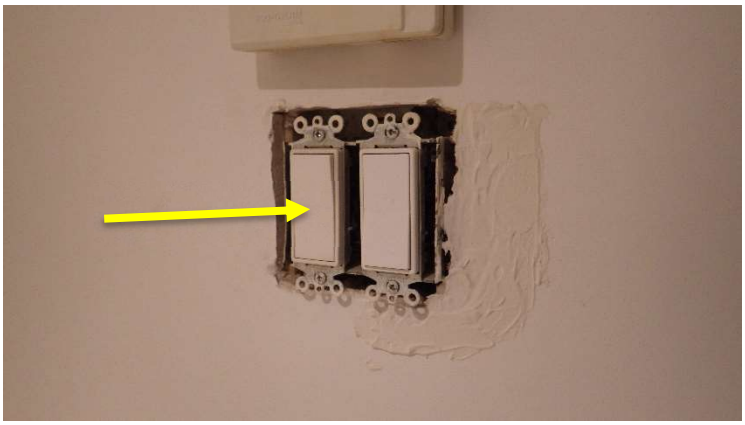
Défaut à corriger

Des prises de courant/interrupteurs n'ont pas de couvercle (probablement retiré lors de la peinture). Installez des couvercles sur toutes les prises de courant/interrupteurs pour éviter les électrocutions.

Exemple - couvercle à installer sur toutes les prises et interrupteurs

Défaut à corriger

Nous avons observé dans la salle d'eau du sous-sol qu'un des deux interrupteurs alimente une source inconnue (possiblement un futur ventilateur). Nous vous recommandons de faire vérifier par un entrepreneur électricien afin de trouver son utilité.



Interrupteur source inconnue

Défaut à corriger

Nous avons observé que la prise de courant extérieure arrière n'est pas bien fixée. Nous vous recommandons de faire corriger la fixation de la prise afin de limiter les risques de détachement, d'électrocution et d'incendie.

Prise de courant à solidifier

Danger potentiel

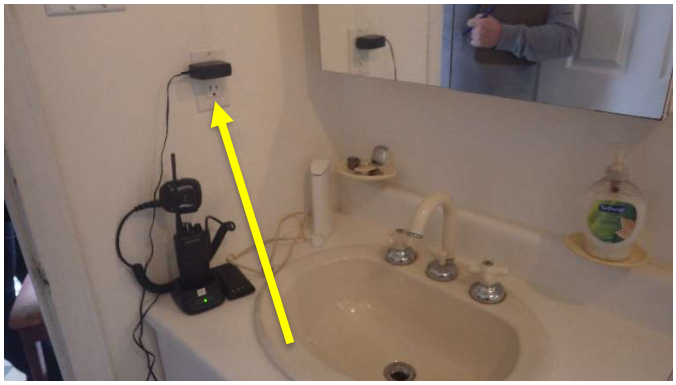
Nous avons noté que des prises de courant au comptoir de cuisine sont situées près d'une source d'eau sans être protégées par un dispositif DDFT. Bien que non requises au moment de la construction, l'ajout de cette protection permet une amélioration importante pour la sécurité des occupants. Consulter un entrepreneur électricien afin d'évaluer la possibilité d'apporter cette amélioration.

Prise de comptoir à proximité d'une source d'eau

Danger potentiel

Nous avons noté une prise de courant sans protection dans une salle bain du 2e étage ainsi que dans la salle d'eau du rez-de-chaussée. Cette situation peut représenter un risque pour la sécurité des occupants. Consulter un entrepreneur électricien afin de corriger cette situation et de protéger le circuit contre les risques d'électrocution.

Prise à remplacer par une prise DDFT (2e étage)



Prise à remplacer par une prise DDFT (RC)

Danger potentiel

Nous avons noté la présence d'une prise de type (DDFT) à l'extérieur au balcon arrière, cependant le dispositif d'essai DDFT de la prise de courant n'est pas fonctionnel. Cette situation peut représenter un risque pour la sécurité des occupants. Consulter un entrepreneur électricien afin de corriger cette situation et de protéger le circuit contre les risques d'électrocution.

De plus, vérifier si cette prise DDFT lorsque mise à l'essai, contrôle aussi la prise de courant extérieure située sur le côté droit du bâtiment. Le cas contraire, voir avec l'entrepreneur électricien afin de corriger cette situation et de protéger le circuit contre les risques d'électrocution.

Prise de courant extérieure côté droit

Prise de courant extérieure arrière

Danger potentiel

Nous avons observé la présence d'un luminaire encastré situé dans la cabine de bain/douche et qui n'est pas branché sur un disjoncteur DDFT ou une prise DDFT. Un luminaire situé dans un emplacement humide ou mouillé, doit être approuvé à cet usage et être relié à un dispositif DDFT. Cette situation peut représenter un risque important pour la sécurité des occupants. **Consulter rapidement** un entrepreneur électricien afin de corriger cette situation et de protéger le circuit contre les risques d'électrocution.

Luminaire encastré dans la cabine bain/douche

Unités de chauffage

Énoncés généraux

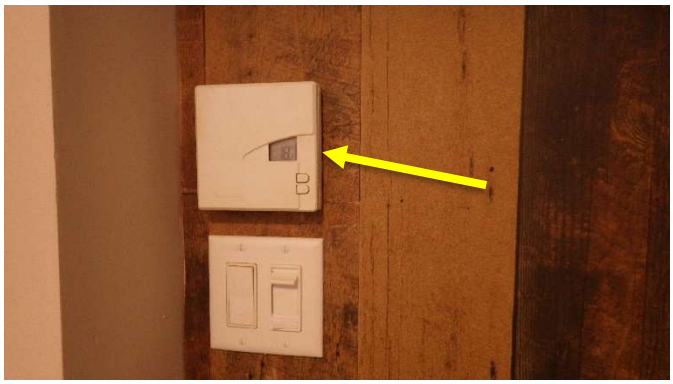
L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspecteur lors d'une inspection. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajoutant des unités de chauffage ou en modifiant celles déjà en place.

Constatations

Information

Le chauffage se fait par plinthes électriques et contrôlé par thermostats électroniques dans toutes les pièces du bâtiment. Tous les appareils de chauffage ont été vérifiés. Voir ci-bas pour nos observations.

Chauffage par plinthe électrique



Thermostat électroniques

Défaut à corriger

Nous avons noté que la plinthe électrique du salon était non fonctionnelle. Un électricien devra être consulté afin de réparer ou remplacer l'appareil afin de permettre son utilisation.

CHAUFFAGE D'APPOINT

Autre

Constatations

Avertissement

Nous avons constaté qu'un chauffage d'appoint (foyer aux bois) à été retiré. Cependant, la cheminée extérieure a été laissée en place et n'est plus appuyée sur la section du bas ce qui est à risque de détachement de la section la plus basse et à risque pour la sécurité des personnes qui pourraient se trouver autour.

Pour la sécurité des occupants et du voisinage, nous vous recommandons de retirer la cheminée et ses composantes et de sceller toutes les ouvertures laissées sur le revêtement d'aluminium ainsi que sur la section de l'avant-toit.

Cheminée à retirer

Sections de cheminée non supportée

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'un climatiseur de type mural de marque Panasonic, 12 000 Btu, année de conception 2013 (9 ans). Le compresseur est situé à l'extérieur à l'arrière du batiment et l'évaporateur (tête de l'unité mural) est situé au mur du corridor du 2^{e} étage.

Inspection limitée

Le fonctionnement du climatiseur n'a pas été vérifié puisque la température extérieure était au point de congélation. Vérifier auprès du vendeur si l'unité était fonctionnelle et efficace en période de chaleur.

Information

Un climatiseur mural demande un entretien particulier. Les filtres doivent être nettoyés tous les trois mois et les serpentins d'évaporation et de condensation doit être nettoyé tous les ans.

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.

Condenseur extérieur

Évaporateur intérieur (tête murale)

Contrôle du climatiseur

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 : marqueterie dans les chambres, lattes de bois franc au salon, corridor et escalier menant au 2e étage, céramique à la cuisine, salle d'eau, salle de bain et entrée avant.

Défaut à corriger

Nous avons noté qu'il manquait une moulure de transition entre le revêtement de plancher en marqueterie des chambres et le revêtement de latte en bois franc du corridor.

Nous vous recommandons de faire l'installation des ces moulures de transition afin d'éviter une blessure aux pieds ou une chute accidentelle.

Moulure de transition manquante

Information

Nous avons observé des tuiles de céramique fissurées dans la cuisine et à la salle de bain du 2e étage. Nous vous recommandons d'apporter les correctifs nécessaires pour améliorer l'esthétique du bâtiment.

Fissure céramique cuisine

Fissures céramique 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).

Information

Nous avons observé une réparation au plafond de la cuisine et selon le vendeur, cette réparation fait suite à un dégât d'eau provenant de la salle de bain du 2e étage.

Rien à signaler

Pour les murs et plafonds visibles, nous n'avons pas observé de traces d'humidité, d'infiltration d'eau ou de moisissures.

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

Danger potentiel

Nous avons constaté l'absence d'un garde-corps et d'une main courante à un endroit où ils seraient requis (escalier menant au sous-sol). Cela présente un important risque de chute. Limiter l'accès à la zone de risque. Installer un garde-corps et une main courante conforme aux règlements municipaux.

Installer main courante et garde-corps

Armoires et comptoirs

Constatations

Les armoires de cuisine sont de mélamine et ont été peintes. Les armoires des salles d'eau et bain sont en mélamine.

Information

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

Avertissement

Les armoires et comptoirs de cuisine sont âgés mais ils sont toujours fonctionnels. Pour des fins esthétiques, nous vous recommandons de planifier la restauration. Consulter un entrepreneur général afin d'évaluer le coût de la restauration ou du remplacement complet des armoires et comptoirs.

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

Information

Toutes les portes ont été testées. La plupart d'elles fonctionnent normalement et sont en bonne condition. Voir ci-après pour nos observations des autres portes.

Défaut à corriger

Nous avons observé que la porte de la salle d'eau du rez-de-chaussée nécessitait un ajustement afin de répondre adéquatement à son usage.

Consulter un menuisier, au besoin, pour effectuer l'ajustement.

Porte de la salle d'eau – frotte sur le plancher

Garage

Constatations

Danger potentiel

Nous avons noté la présence d'ouvertures entre le garage et le bâtiment et la porte n'est pas sécuritaire. L'étanchéité du garage devra être restaurée si vous utilisez le garage pour stationner un véhicule. Afin d'assurer la sécurité des occupants, nous vous recommandons de boucher toutes les ouvertures et de vous assurer que la porte entre le garage et le bâtiment soit certifiée retardateur de flammes, qu'elle soit munie de coupe-froid étanches et qu'elle soit munie d'un système de fermeture automatique.

Sceller toutes les ouvertures des murs et plafond du garage

Danger potentiel

Nous avons noté la présence d'un aspirateur central dans le garage. La tuyauterie d'aspiration de l'aspirateur pourrait permettre au monoxyde de carbone de pénétrer dans le bâtiment et compromettre la sécurité des occupants.

Nous vous recommandons de déplacer l'aspirateur au sous-sol tel que sous l'escalier. Assurez-vous de conserver un espace tout autour de l'aspirateur pour permettre son entretien.

Aspirateur et tuyauterie à déplacer hors du garage

Autre

Constatations

Danger potentiel

Un seul détecteur de fumée était présent au corridor près des chambres.

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 d'installer des détecteurs de fumée sur tous les étages et vérifier le fonctionnement du détecteur au plafond du corridor près des chambres et remplacer si requis.

Danger potentiel

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

Nous vous recommandons d'installer des détecteurs aux endroits requis, pour la sécurité des occupants.

Danger potentiel

Nous avons noté la présence de clous dans une ouverture entre deux pièces au sous-sol. Ces clous représentent un risque d'impact avec une personne de taille moyenne et peuvent blesser les occupants.

Nous vous recommandons de retirer ces clous aux endroits à risque.

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

Inspection limitée

En raison de l'absence d'accès à l'entretoit (aucune trappe d'accès), nous n'avons pu inspecter et nous prononcer sur l'état de l'isolation de cet espace.

Ventilation de la toiture

Inspection limitée

En raison de l'absence d'accès à l'entretoit (aucune trappe d'accès), nous n'avons pu inspecter et nous prononcer sur l'efficacité et l'état de la ventilation de cet espace.

Constatations

Nous avons observé à partir du sol que la toiture est munie d'un ventilateur de toit de type Maximum ainsi que d'ouverture en forme de grillage aux pignons des façades latérales gauche et droite. De plus, l'avant-toit du bâtiment est muni de soffites perforés.

Ventilateur de toit type Maximum

Ouverture de type grillage

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 d'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

Nous avons noté que les ventilateurs de plafond dans la salle d'eau du rez-de-chaussée et de la salle de bain du 2e étage, ne sont efficaces. Si un ventilateur est considéré comme inadéquat à combler les besoins en ventilation de la salle de bain. Nous vous recommandons de les faire réparer ou remplacer. Un ventilateur de salle de bain est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs en plus de prévenir l'apparition de moisissures.

Ventilateur salle d'eau

Ventilateur salle de bain

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 les hottes de cuisine étaient fonctionnelles et rejetaient l'air à l'extérieur. Cependant, nous avons noté que les touches pour le contrôle du ventilateur et de l'éclairage sont usées.

Hotte de cuisine

Sortie de sécheuse

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté que le plastique de la trappe de ventilation de la sécheuse est fissuré. Une trappe endommagée peut laisser pénétrer l'eau et la vermine dans le bâtiment. Nous vous recommandons de remplacer la trappe endommagée par une trappe munie d'un grillage pour éviter l'intrusion de vermine à l'intérieur du bâtiment.

Autres

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons noté que des trappes de ventilation sont en fin de vie ou endommagées. Une trappe endommagée peut laisser pénétrer l'eau et la vermine dans le bâtiment. Nous vous recommandons de remplacer les trappes endommagées par des trappes munies de grillage pour éviter l'intrusion de vermine.

Sortie hotte de cuisine

Sortie ancien foyer côté gauche

Sortie ventilateur de plafond salle d'eau

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.

- Consulter un spécialiste en thermographie pour le revêtement d'agrégat en façade avant.
- Consulter un entrepreneur en maçonnerie pour corriger la situation des linteaux au-dessus de la porte d'entrée avant et la porte de garage avant.
- Consulter rapidement un entrepreneur électricien pour l'installation de prises DDFT aux endroits requis et raccorder le luminaire encastré du bain/douche sur un disjoncteur ou prise DDFT.
- Réparer la porte de garage ou remplacer le mécanisme de verrouillage de la porte de garage.
- Remplacer la porte du côté droit donnant au garage.
- Retirer le scellant des solins au-dessus des ouvertures (portes et fenêtres) des façades gauche, droite et arrière.
- Consulter un entrepreneur menuisier pour faire installer une trappe d'accès à l'entretoit (combles) du bâtiment.
- Faire inspecter la structure, l'isolation et la ventilation de l'entretoit une fois la trappe d'accès installée.
- Déplacer l'aspirateur central situé dans le garage.
- Boucher les ouvertures aux murs et plafond du garage.
- Remplacer le couvercle du puisard de garage.
- Consulter un spécialiste pour exécuter un test de pyrite du remblai sous la dalle de béton du sous-sol.
- Installer la margelle requise.
- Corriger les pentes de sol.
- Corriger le calfeutrant extérieur.

CERTIFICAT

ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

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

AIBQ
ASSOCIATION DES INSPECTEURS EN BÂTIMENTS DU QUÉBEC

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

Magistral Inspection

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