

Hudson, 4 novembre 2022

PAR COURRIEL : jsmith@gmail.com

Mr. John Smith
22, rue Brun
Montreal, (Québec) JL0 1H0

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

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

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

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

Nos salutations les meilleures.

Patrick Stefano
Inspecteur en bâtiment & ingénieur mécanique
No. OIQ : 5047652

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU
22, Rue Brun
Montréal, (Québec) J1O 1H0

Dossier : 22-139



CLIENT

Mr. John Smith
22, rue Brun
Montreal, (Québec) J1O 1H0

Inspections Lujack

89, rue Mount-Pleasant
Hudson (Québec), J0P 1H0
Téléphone : 514-212-8496
Réalisée le : 12 octobre 2022
Imprimé le : 14 octobre 2022

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	4
AVIS AU LECTEUR	5
COMMENT LIRE LE RAPPORT	6
STRUCTURE.....	7
EXTÉRIEUR	14
TOITURE	25
PLOMBERIE.....	30
ÉLECTRICITÉ.....	35
CHAUFFAGE	39
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	40
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR.....	43
INTÉRIEUR	44
ISOLATION ET VENTILATION	49
CONCLUSION.....	52
CERTIFICAT	54

SOMMAIRE

CLIENTS : Mr. John Smith
DATE ET HEURE : 12 octobre 2022, 9 :00 à 11 :00
INSPECTEUR : Patrick Stefano, ing.
CONDITION MÉTÉO : Nuageux avec quelques flocons, 1°C
INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) : John Smith, John Doe, Marc Lavigne

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 22, Rue Brun, Montréal (Québec) J0E1G0
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Plain-pied
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 2017
ORIENTATION DE LA FAÇADE : Sud-Ouest

DESCRIPTION SOMMAIRE

Maison unifamiliale construite en 2017 de type plain-pieds (bungalow) munis d'un garage intérieur simple au niveau du sous-sol. Les revêtements extérieurs en boiserie et de type Canoxel sont en bon état avec la présence de quelques taches d'eau sur certaines sections de boiserie et sous-toits. La toiture est de type plat avec membrane EPDM qui contient une légère pente. La construction provient en partie de Maison Bonneville et certaines sections ont été ajoutées par le propriétaire.

CONDITION GÉNÉRALE

Lors de notre inspection, nous avons noté que le bâtiment est considéré en bon état général. Ceci étant dit, nous avons également noté certaines réparations à effectuer, certains travaux d'entretien, quelques améliorations à apporter ainsi que plusieurs points à surveiller, le tout plus amplement détaillé dans le présent rapport.

Nous sommes également d'avis que cette propriété est potentiellement affectée par une déficience spécifique touchant les ponts thermiques de la structure de la toiture, une installation inadéquate des gouttières ainsi que la présence notée d'une membrane EPDM sous le revêtement d'une portion de la façade avant du bâtiment.

Il est recommandé d'effectuer une expertise sur ses déficiences afin d'appliquer des mesures correctives qui assureront la santé des occupants, augmentera la longévité du bâtiment et préviendra l'apparition de problèmes plus sérieux. Le tout est plus amplement détaillé dans le présent rapport.

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

Nous avons obtenu une copie du document rempli par le propriétaire vendeur sur les conditions cachées que seules sa connaissance de la propriété et son expérience passée pourraient révéler. Il s'agit d'un document régulier fourni par l'OACIQ. La déclaration du vendeur porte le No. CCV-30275. Aucun point critique a été noté lors de l'analyse du document.

AVIS AU LECTEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

COMMENT LIRE LE RAPPORT

Pour les orientations mentionnées dans ce rapport, considérez que vous êtes dans la rue, face à l'édifice ou à la pièce concernée. Cette façade est l'AVANT; les murs opposés qui délimitent l'immeuble ou la pièce forment l'ARRIÈRE. Vous regardez la façade de l'extérieur, le CÔTÉ DROIT est à votre droite, à gauche, le CÔTÉ GAUCHE. Si vous vous placez à l'intérieur de l'édifice ou de la pièce, votre côté droit est donc à votre droite quand vous faites dos à la façade.

Description des symboles

Afin de faciliter la lecture du rapport, des symboles ont été placés en marge des commentaires, ceux-ci servent à indiquer le niveau de gravité des énoncés de l'inspecteur. Cependant, cette évaluation du niveau de gravité peut varier d'une personne à l'autre selon différents facteurs subjectifs.

<u>Symbole</u>	<u>Description</u>
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
 Avertissement	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
 Défaut à corriger	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
 Information	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
 Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
 Expertise recommandée	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème ou d'une situation.
 Danger potentiel	Recommandation touchant la santé ou la sécurité des personnes. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident, ou encore des implications négatives sur la santé.
 Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
 Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (accessibilité restreinte, neige, etc.)

Lexique

V (vérifié)	Composante observée par l'inspecteur. La composante est visible en majeure partie.
P/V (partiellement vérifié)	La composante n'est observable qu'en partie. Son appréciation par l'inspecteur est donc limitée à la partie visible.
N/V (non vérifié)	La composante n'est pas visible. Elle peut être dissimulée sous des matériaux de finition. L'inspecteur l'a peut-être recherchée sans l'avoir trouvée.
N/A (non applicable)	Ne s'applique pas dans le contexte de l'inspection. La composante est soit absente ou non requise.

STRUCTURE

Fondations

V PV NV N/A Fondations de béton coulé

Limitations

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence d'une fissure mineure sur le mur de fondation sous la fenêtre du garage (façade arrière). Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement de la fissure ou toute autres fissures qui pourrait être noté sur la fondation. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. Nous recommandons de réparer les fissures apparentes pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).



Fissure mineur observé sous la
fenêtre du garage facade
arrière



Information

Nous avons remarqué l'absence de crépi sur la fondation. Un béton non protégé absorbe l'eau et risque à long terme une détérioration plus rapide lors des cycles de gel et de dégel. L'armature exposée risque de rouiller et réduira leur durée de vie. Nous suggérons d'appliquer un crépi ou une peinture 100% acrylique afin de protéger le béton des fondations.



Crépis absent sur tout le périmètre du bâtiment (photo typique)



Défaut à corriger

Nous avons observé la sortie des drains de fondation (drains français) au niveau du fossé à proximité de la rue (façade avant). Celui-ci est à une hauteur idéale du sol afin de minimiser le risque d'obturation. Ceci étant dit, l'absence de grillage adéquat a été notée. Ceci favorise la pénétration d'insectes, d'animaux et de débris. Ceci présente un risque éventuel d'obturation qui pourrait engendrer des infiltrations d'eau au sous-sol du bâtiment.

Il est recommandé d'ajouter un grillage à la sortie de la tuyauterie et d'effectuer une inspection par caméra des drains à chaque deux ans.



Sortie du drain français sans grillage

Dalles de béton

V PV NV N/A Dalle de béton

Limitations

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

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté des fissures à la dalle de béton à l'entrée du garage. Ces fissures peuvent être des fissures de retrait (apparues lors du séchage du béton) ou peuvent avoir été occasionnées par un léger tassement du sol en dessous de la dalle. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement de la fissure ou toute autres fissures qui pourrait être noté sur la fondation. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. Nous recommandons de réparer les fissures apparentes pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel.



Fissure dans la dalle à l'entrée du garage

Planchers

V PV NV N/A Structure de bois

Limitations

Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Lors de l'inspection, la structure des planchers n'était pas visible et n'a donc pas été inspectée. Ceci étant dit, aucun défaut apparent n'a été observé et ne laisserait à croire qu'on y retrouverait une problématique structurale.

Murs porteurs

V PV NV N/A Murs porteurs en bois (non visibles)

Limitations

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

Murs mitoyens

V PV NV N/A Mur de bois recouvert de placoplâtre

Poutres et colonnes

V PV NV N/A Charpente de bois

Limitations

Aucune poutre ou colonne n'était visible lors de l'inspection avec l'exception des lamellés collés utilisés pour la structure de la toiture (voir section suivante).

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

V PV NV N/A Charpente de bois d'oeuvre

Limitations

INSPECTION LIMITÉE. À cause de l'absence d'accès au vide sous toit, nous n'avons pu inspecter et nous prononcer sur l'état de la structure avec l'exception des lamellé-collés visible, de la ventilation et de l'isolation de cet espace.

Constatations



Expertise recommandée

Nous avons observé la présence de poutres lamellées collées au niveau du rez-de-chaussée qui supporte la toiture du bâtiment qui ne présentait pas de défauts structuraux apparents. Les connexions/jonctions perpendiculaires intérieures des poutres ont un certain espacement qui pourrait être normal dépendant du type de joint structural prévu lors de la construction. Il est recommandé de surveiller l'espacement afin de s'assurer qu'il n'y a pas de mouvement dans les poutres et de consulter les plans de la construction d'origine ou de communiquer avec le constructeur afin de vérifier le type de connexion et vérifier si l'espacement est acceptable.

Au niveau des coins intérieurs, des joints de finition non complétés ont été observés. Ceci pourrait potentiellement être une tentative de réparation non complète provenant de problématique de condensation ou simplement un joint esthétique non terminé. Il est recommandé de consulter les plans de la construction d'origine ou de communiquer avec le constructeur afin de vérifier le type de joint ainsi que la finition prévue.

Il a également été observé que les poutres de lamellé-collé présentent des ponts thermiques importants entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment qui pourrait induire la formation de condensation à l'intérieur du bâtiment, dans les murs extérieurs ainsi que sur les sections de poutres exposées à l'extérieur. Ceci peut réduire la durée de vie normale des composantes en plus de risquer la formation de moisissure qui affectera la santé des occupants. Le gradient de température pourrait également engendrer une torsion dans les poutres et endommager les matériaux connexes du bâtiment et éventuellement affecter l'intégrité structurale du bâtiment et l'étanchéité de la toiture. Il est recommandé de surveiller l'état des poutres et effectuer une analyse d'expertise afin d'avoir une visibilité sur les mesures correctives possibles.



Ponts thermiques importants -
Poutres de lamellée-collée
(Photo typique)



Coin intérieur - Finition
incomplète (Photo typique)



Connexion/jonction des poutres perpendiculaires - (Photo typique)



Ponts thermique extérieur (Photo typique)

EXEMPLE

EXTÉRIEUR

Revêtements extérieurs

V P/V N/V N/A Déclin de bois peint

Énoncés généraux

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

Constatations

Nous avons observé la présence d'une moustiquaire en aluminium perforé sur l'ensemble du périmètre du bâtiment à l'ouverture inférieure du revêtement. Ceci est une excellente protection contre les insectes et autres animaux.



Moustiquaire en aluminium perforé (Photo typique)



Défaut à corriger

Nous avons observé la présence de déclin de bois sur l'ensemble du bâtiment sans défauts apparents avec l'exception du revêtement architectural sur la façade avant du bâtiment sur lequel nous avons observé des taches d'eau aux extrémités des gouttières.

La présence des taches d'eau provient potentiellement d'une mauvaise installation des gouttières due au fait que le propriétaire a mentionné leurs apparences suite à l'installation des gouttières. Il a été observé que les vises d'attache des gouttières traverse le solin et pourrait potentiellement être une source d'infiltration d'eau derrière la gouttière.

Il est recommandé de consulter un entrepreneur spécialisé en gouttière ou en toiture afin de corriger les attaches et identifier la source précise des taches d'eau.



Section identifié sur la façade avant avec taches d'eau et membrane EPDM sous le revêtement



Tache d'eau sur le revêtement facade avant gauche



Tache d'eau sur le revêtement facade avant droite



Membrane EPDM observé sous le revêtement façade avant

**Expertise recommandée**

Nous avons observé la présence d'une membrane EPDM semblable à ce qui est retrouvé sur la toiture derrière la boiserie architecturale sur une portion de la façade avant du bâtiment.

La membrane EPDM agit en tant que pare-vapeur et risque donc de causer la formation de condensation à l'intérieur du mur extérieur du bâtiment. Ceci présente un risque de dommage d'eau, un risque d'affecter l'intégrité de la structure sur le long terme ainsi qu'un risque à la santé des occupants due à la formation potentielle de moisissure.

Il est recommandé de consulter les plans d'architecture d'origine afin de valider la coupe type du mur en question et au besoin faire effectuer une expertise afin d'apporter les mesures correctives adéquates.

**Information**

L'enduit polymérique est un revêtement qui nécessite une attention particulière aux ouvertures. Les joints de calfeutrant doivent être en bon état en tout temps pour empêcher toute infiltration d'eau. 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. Vérifier régulièrement l'état de l'enduit et réparer aussitôt qu'un dommage est noté.

Maçonnerie

V P/V N/V N/A

Solins et scellements

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

Énoncés généraux

Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être en bon état. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés.

Constatations**Défaut à corriger**

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire. 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.



Calefeutrage à quelques endroits qui requiert des réparations



Défaut à corriger

Nous avons noté sur plusieurs façades du bâtiment que la membrane d'imperméabilisation de la fondation n'a pas été calefeutrée au-dessus du niveau du sol. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau, d'insectes nuisibles et de débris entre la membrane et les murs de fondation.

Les débris risquent de se rendre jusqu'aux drains français et pourraient éventuellement les obturer et causer des problèmes d'inondations. La pénétration de l'eau derrière la membrane facilite l'absorption de l'eau par le béton et risque de former des problèmes de condensation à l'intérieur du bâtiment.

Il est recommandé d'inspecter et sceller adéquatement l'ensemble de la membrane d'imperméabilisation de la fondation.



Absence de calfeutrage sur la membrane d'imperméabilisation de la fondation (Photo typique)



Coin facade avant gauche du bâtiment non calfeutré



Information

Nous avons observé la présence de fenêtres munies d'une moulure intégrée (moulure en "J"). Il n'y a pas de solin larmier au-dessus de ces fenêtres. Noter que dans ce cas, le chevauchement de la membrane est un élément essentiel pour l'étanchéité. Seul un démantèlement permettrait de vérifier cette condition.

Portes extérieures

V PV NV N/A Portes d'acier

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

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

Fenêtres et verrières

V PV NV N/A Fenêtres de vinyle (PVC)

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

Afin d'éviter la condensation sur le vitrage (côté intérieur), il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser les stores ou rideaux ouverts le jour, pour permettre à l'air chaud de circuler sur toute la surface du vitrage, et de maintenir, dans la résidence, un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin.

Puits de fenêtres (margelles)

V P/V N/V N/A Margelles en acier

Énoncés généraux

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

Constatations



Information

Les margelles devraient être nettoyées régulièrement. Les débris au fond de ces dernières retiennent l'humidité, accélèrent la détérioration des fenêtres et augmentent les risques d'infiltration d'eau.



Défaut à corriger

Nous avons noté que la hauteur des margelles par rapport au sol était inadéquate dans une ou plusieurs margelles. S'assurer d'un dégagement minimal de 6 à 8 pouces entre le sol et le haut de la margelle et assurer de garder un minimum de 6 pouces de dégagement 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.



Margelle sur la façade arrière du bâtiment (Photo typique)

Portes de garage

V PV NV N/A Porte d'acier isolée

Méthodes d'inspection

Nous avons vérifié le fonctionnement de la porte de garage. Elle fonctionnait normalement lors de notre visite.



Porte de garage fonctionnelle

Terrasses, balcons et perrons

V PV NV N/A

Constatations***Danger potentiel***

Nous avons observé que les escaliers extérieurs du bâtiment ainsi que le chemin d'accès en pierre n'avaient pas de main courante. Il est nécessaire de prévoir une main courante lorsqu'on retrouve trois (3) contre marches ou plus sur des escaliers extérieurs du bâtiment. Dans le cas d'un escalier ayant 43po ou plus il doit également y avoir une main courante sur les deux côtés des marches.

L'absence de mains courantes présente un risque de sécurité aux occupants du bâtiment.

Il est recommandé d'installer des mains courantes selon les codes et normes en vigueur.



Escalier de l'entrée principal du bâtiment



Escalier sans main courante façade arrière



Escalier sans main courante façade de droite



Chemin d'accès en pierre à l'entrée principale sans main courante

Avant-toits, fascias et sous-faces

V PV NV N/A Composition de bois d'origine

Méthodes d'inspection

Nous examinons l'état des sous-faces à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement des planches de bois afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs et pour vérifier s'il y a présence de traces d'eau. 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

**Surveillance recommandée**

Nous avons noté quelques traces de décoloration mineures à quelques endroits dus à la condensation touchant potentiellement les ponts thermiques ou simplement de la condensation due aux fluctuations de température. Il est recommandé de surveiller l'état des sous-toits afin de s'assurer que les traces d'eau ne s'empirent pas et au besoin effectuer un entretien lorsque requis.

Aménagements extérieurs

V PV NV N/A

Méthodes d'inspection

Nous examinons la végétation, les pentes du sol, l'évacuation des eaux, les entrées, les trottoirs, les murs de soutènement.

Énoncés généraux

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

Constatations

**Défaut à corriger**

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



Défaut à corriger

Nous avons observé la présence de végétation qui est très près du bâtiment. Les plantes, arbustes et autres types de végétation trop près du bâtiment favorisent la pénétration d'insectes et des plantes derrière le revêtement ainsi que la formation l'accumulation d'humidité au niveau des murs de fondations et autres matériaux des murs extérieurs.

Ceci pourrait nuire à la ventilation et drainage prévu à l'arrière du revêtement extérieur et pourrait sur le long terme affecter l'intégrité et la durée de vie de matériaux du bâtiment.

Il est recommandé d'assurer un dégagement minimum de 24 à 36 po entre la maison et la végétation sur tout le périmètre du bâtiment.



Végétation trop près du bâtiment façade avant



Végétation à proximité du bâtiment - façade arrière

Autre

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons observé la présence d'un robinet d'arrosage extérieur sur la façade avant du bâtiment qui fuit en permanence.

En plus de l'inefficacité engendrée par ceci, la fuite présente un risque d'infiltration d'eau au niveau des murs de fondations (voir signes d'humidité) ainsi qu'un risque de gel et de fuites intérieur au niveau de la tuyauterie qui pourrait engendrer des dommages aux matériaux intérieurs du bâtiment.

Il est recommandé d'éteindre l'alimentation d'eau à l'intérieur du bâtiment et de remplacer le robinet d'arrosage extérieur.



Fuite du robinet d'arrosage
extérieur et présence
d'humidité sur la fondation

EXEMPLE

TOITURE

Revêtements de toit plat

V PV NV N/A Membrane élastomérique

Méthodes d'inspection

La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement, la chute d'objets, etc. Les méthodes d'installations et matériaux utilisés pour l'application de la membrane ne peuvent être déterminées par une simple observation et auront une incidence prépondérante sur l'espérance de vie de celle-ci.

Constatations



Expertise recommandée

Nous avons observé une membrane de type EPDM pour le revêtement du toit plat avec une sortie de ventilation de plomberie étanche et en bon état. Le toit plat comporte une pente légère vers la façade arrière du bâtiment avec l'exception de la portion de toiture de l'entrée principale qui draine vers la façade avant comportant la boiserie architecturale. Quelques points haut et bas ont été observés sur la toiture en plus de quelques sections où la membrane n'est pas adhérent adéquat. L'inspection étant effectuée lors d'une pluie et neige légère, il a également été possible d'observer l'accumulation aux points bas ponctuelle.

Les sections de revêtement non adhérentes risquent de réduire la durée de vie du revêtement due au mouvement répétitif de celle-ci combiné avec les variations de température et charge de neige et de pluie.

Les points bas ponctuels témoignent d'une pente de drainage inadéquate, d'une mauvaise installation de la membrane ou d'un affaissement du support de toiture. Cet état de situation peut également accélérer la détérioration de la membrane.

Il est recommandé de consulter les plans de construction d'origine et d'effectuer une expertise sur la toiture par un couvreur expérimenté en pose de membrane EPDM afin de vérifier la qualité de l'installation et au besoin apporter des mesures correctives ou voir à remédier à ce problème lors de la prochaine réfection de la toiture.



Identification de la membrane
EPDM



Section de toiture avec membrane non adhérent (encerclé) ainsi qu'un exemple de points bas vis-à-vis un joint calfeutré - façade avant



Exemple de point bas ponctuel
(Photo typique)

Gouttières

V PV NV N/A Gouttières en aluminium peintes

Énoncés généraux

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fil des saisons et que les descentes de gouttière du toit se déversent en surface sur le terrain en s'éloignant de la fondation. Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. Afin d'éviter l'accumulation ou une saturation d'eau contre la fondation nous vous recommandons d'allonger les exutoires des descentes de gouttière à plus de quatre pieds de la fondation.

Constatations

**Avertissement**

Les descentes de gouttière sont connectées à une tuyauterie se dirigeant dans le sol. Le propriétaire mentionne qu'ils sont évacués dans le boisé arrière ainsi qu'à l'intérieur du mur de soutènement à l'avant du bâtiment à proximité du fossé. Ceux-ci n'étaient cependant pas visibles lors de l'inspection. Jusqu'à preuve du contraire le tout pourrait être relié ou non au drain de la fondation. Un drain de fondation n'est pas conçu pour recevoir de l'eau en provenance du toit. Cette eau peut contenir des débris (gravier, feuilles) qui, à long terme, pourraient obstruer le drain et le rendre inopérant. De plus, cet état de fait sollicite inutilement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol.

S'il est constaté qu'ils sont effectivement raccordés aux drains de fondation, il est recommandé de s'assurer de poser des déversoirs à la base des descentes afin d'éloigner l'eau de la maison, et ce, en installant des rallonges ou des dalles de déflexion. Laisser environ 7 à 8 pouces de dégagement pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour prévenir les fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées au moins une fois par année, de préférence à l'automne. Si de nombreux arbres ceinturent la propriété, il peut être nécessaire de les nettoyer plus souvent.

Si les descentes sont effectivement drainées comme indiqué par le propriétaire, il serait important de surveiller leurs débouchés afin d'assurer qu'ils ne soient pas obturés et que le mur de soutènement à l'avant du bâtiment ne subit pas de dommage dû à l'érosion causé par l'évacuation de l'eau de pluie.

Il a également été observé que les supports de gouttières percent les solins de toiture. Ceci peut présenter un risque d'infiltration d'eau derrière les solins, les gouttières ainsi que le revêtement extérieur et pourrait être une source potentielle des taches d'eau observée sur la boiserie de la façade avant du bâtiment. Il est recommandé de consulter un expert en pose de gouttières afin d'analyser l'installation existante et au besoin appliquer les mesures correctives.



Photo d'une descente pluviale
(Photo typique)



Photo d'une descente pluviale
(Photo typique)



Percement des solins par les supports de gouttières

Drains de toit

V P/V N/V N/A

Solins et parapets

V PV NV N/A Solins en acier émaillé

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



Défaut à corriger

Nous avons noté l'absence de solinage adéquat sur le débord de toit avant. Le solin de débord (rejéteau) ne recouvre pas la gouttière et l'eau peut s'infiltrer entre le fascia et la gouttière. Cette situation risque d'entraîner des dommages aux composantes de bois du débord de toit et peut potentiellement être la cause des taches d'eau observé sur la boiserie de la façade avant du bâtiment. Vérifier les autres travaux de solinage et consulter un spécialiste en toiture afin d'apporter les correctifs appropriés.



Solin inadéquat au coins de la toiture - façade avant

PLOMBERIE

Valve principale d'entrée d'eau

V P/V N/V N/A Non localisée

Limitations

La valve d'entrée d'eau principale n'a pas pu être spécifiquement localisée due à la configuration et quantité d'équipement de filtration d'eau et de valves présentes dans la salle mécanique située au sous-sol. Il est recommandé de demander au propriétaire d'identifier son positionnement et d'indiquer si on y retrouve un dispositif anti-refoulement afin d'éviter la contamination du puits artésien. La valve se situe fort probablement en amont ou en aval de la pompe du puits.

Énoncés généraux

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

Appareils et robinets

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

Méthodes d'inspection

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

Nous examinons chacun des robinets des appareils de plomberie mais certaines conditions peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets ou d'une simple chasse d'eau. Un appareil peut présenter des défauts ou fuir après un certain temps d'utilisation. Les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les évier 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.

Conduits de distribution

V P/V N/V N/A Tuyauterie d'alimentation en plastique (PEX)

Limitations

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

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons observé l'absence d'amortisseur de coup de bélier au raccordement de l'ensemble des appareils et robinets situé dans le bâtiment.

Les coups de bélier engendrent des chocs sur la tuyauterie et présentent un risque d'éventuellement causer des fuites d'eau aux jonctions de tuyauterie qui causeront des dommages aux matériaux intérieur du bâtiment.

Il est recommandé d'installer des amortisseurs de coup de bélier aux endroits facilement accessibles du bâtiment tel que les lavabos et éviers.

Lors de l'inspection, un système de distribution centralisé en bon état a été observé dans la salle mécanique située au sous-sol du bâtiment. Le réseau de distribution est divisé par zone desservie et permet l'isolation de chacune des zones par l'activation de valves individuelles.



Système de distribution d'eau domestique centralisé

Conduits d'évacuation et de ventilation

V P/V N/V N/A Conduits d'évacuation en plastique (ABS)

Énoncés généraux

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

Constatations

**Avertissement**

Nous avons noté la présence d'un événement automatique sur le drainage de l'îlot de la cuisine. Ce type d'installation, qui n'est pas conforme aux normes actuelles, peut convenir pour pallier la présence d'un événement conventionnel. Cependant, vous devez vous assurer du bon fonctionnement du clapet de façon régulière (à remplacer au besoin). Afin d'éviter les fuites, un événement automatique doit être positionné plus haut que l'appareil qu'il dessert.

**Inspection limitée**

Nous n'avons pas trouvé le regard de nettoyage principal du système de drainage. En cas d'obstruction, il est possible qu'il faille ajouter cette composante ou passer par l'appareil de plomberie le plus proche. Exemple: démanteler une toilette au sous-sol et passer par la base.

Drains de plancher

V P/V N/V N/A

Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A

Énoncés généraux

Pour tout accessoire de plomberie installé au sous-sol, il est approprié d'avoir une soupape de retenue à chacun des branchements des accessoires pour éviter d'éventuels refoulements d'eau. La soupape de retenue ne devrait pas être sur le conduit du drain principal.

Constatations

**Inspection limitée**

Lors de notre visite, nous n'avons pas localisé de dispositif antirefoulement pour les installations de plomberie au sous-sol. Afin d'en permettre son nettoyage, cette composante doit être accessible en tout temps, puisqu'elle sert à protéger le sous-sol des refoulements d'égout. L'absence de cette composante peut avoir une incidence sur votre couverture d'assurance. Dans certaines municipalités, elle est obligatoire. Le dispositif est peut-être localisé sous le faux plancher ou sous les marchandises entreposées par le propriétaire. L'inspecteur l'a cherché, mais ne l'a pas trouvé.

Puisards et fosses de retenue

V P/V N/V N/A

Système de production d'eau chaude

V P/V N/V N/A Chauffe-eau électrique de ** gallons | litres fabriqué en ****
Localisé dans la salle de mécanique au sous-sol

Énoncés généraux

En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 à 15 ans mais selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Il est important de vérifier les fréquences de remplacement exigé par votre assureur. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des cales ou dans un bac en plastique, de manière à ce que la fraîcheur de la dalle ne soit pas en contact avec la base du chauffe-eau (économie d'énergie et cela réduit la condensation et la rouille à la base du chauffe-eau). Les fabricants recommandent également de drainer le chauffe-eau une fois l'an afin d'éliminer les dépôts de sa base. Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un maximum de 135 F.

Constatations



Information

Par mesure de précaution, comme le chauffe-eau est situé dans une partie aménagée de la maison et que le drain de plancher est éloigné ou absent, nous vous recommandons d'installer une cuvette de sûreté sous l'appareil, connectée à la plomberie (conduit de drainage le plus près). Ainsi, vous préviendrez tout dégât éventuel en cas de déversement.



Chauffe-eau résidentiel

Autre

Constatations

*Information*

Considérant que l'eau domestique provient d'un puits artésien on retrouve un système de filtration complet sans lampe UV. Il est recommandé de consulter le manuel d'entretien ou le fournisseur des équipements de filtrations afin de vérifier la fréquence d'entretien requise et s'informer sur la pertinence d'ajouter un système UV pour l'élimination de bactérie potentielle.

Il est également recommandé de s'informer sur les meilleures pratiques ainsi que les codes et normes en vigueur touchant les fréquences d'échantillonnage pour vérifier la qualité de l'eau.



Système de filtration d'eau

ÉLECTRICITÉ

Alimentation principale

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

Énoncés généraux

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

Constatations



Information

Le coffret de branchement/compteur principal est en bonne condition. Le dispositif de protection est en place et la capacité du coffret est affichée. Il est situé sur la façade gauche de l'édifice à proximité de la porte de garage et ne montre aucun signe à l'effet qu'il aurait été ouvert.



Entrée électrique principale et raccordement extérieur pour une génératrice

Interrupteur principal

V P/V N/V N/A

Limitations

Nous n'avons pas été en mesure de vérifier l'équipement de mise à la terre du panneau électrique principal. L'inspecteur l'a cherché, mais ne l'a pas localisé. Il est recommandé de faire vérifier l'installation par un maître électricien.

Panneau de distribution principal

V PV NV N/A

Localisé au garage

Limitations

Considérant que l'ouverture des panneaux électrique peut uniquement être faite par un électricien, aucune inspection n'est possible à l'intérieur des panneaux. L'inspection est donc limitée à ce qui est visible à l'extérieur du panneau incluant les câbles de distribution visible.

Nous n'avons pas été en mesure de vérifier l'équipement de mise à la terre du panneau électrique principal. L'inspecteur l'a cherché, mais ne l'a pas localisé. Il est recommandé de faire vérifier l'installation par un maître électricien.

Constatations**Avertissement**

Le panneau de distribution principal de 200A est en bonne condition. Le dispositif de protection est en place et la capacité du panneau est affichée. Il est situé dans le garage de l'édifice et ne montre aucun signe de déficience apparent avec l'exception de certain disjoncteur potentiellement problématique identifié/barré par le propriétaire par un ruban adhésif bleu.

Il est recommandé de consulter le propriétaire à savoir pourquoi certains disjoncteurs sont couverts d'un ruban et au besoin consulter un électricien pour corriger toute problématique potentielle. Il serait également idéal de profiter de la présence d'un électricien pour vérifier le raccordement au panneau secondaire qui semble être alimenté par un disjoncteur de 150A.



Panneau de l'entrée principal et panneau secondaire pour le raccordement d'une génératrice



Disjoncteur potentiellement problématique sur le panneau principal

Panneau de distribution secondaire

V P/V N/V N/A

Localisé au rez-de-chaussée

Constatations

Nous avons observé la présence d'un panneau de distribution secondaire de 200A situé au rez-de-chaussée du bâtiment. Le panneau principal du bâtiment contient également une capacité maximale de 200A. Nous avons également observé un panneau secondaire de 60A pour le raccordement d'une génératrice sans défauts apparents situé dans le garage à proximité du panneau principale.

Aucun défaut apparent n'a été observé lors de l'inspection.



Panneau pour génératrice



Panneau de 200A secondaire

Câbles des circuits de dérivation

V P/V N/V N/A Câblage en cuivre

Méthodes d'inspection

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

Interrupteurs et prises de courant

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

Énoncés généraux

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

Unités de chauffage

V P/V N/V N/A Plinthes électriques

Limitations

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

EXEMPLE

CHAUFFAGE

Générateur de chaleur

V P/V N/V N/A

Contrôle de température

V P/V N/V N/A Thermostat électronique

Système de distribution de chaleur

V P/V N/V N/A

Conduit d'évacuation et régulateur de tir

V P/V N/V N/A

Cheminée

V P/V N/V N/A

Réservoir d'entreposage du combustible

V P/V N/V N/A

CHAUFFAGE D'APPOINT

Appareil de production de chaleur

V P/V N/V N/A

Limitations

Nous vous recommandons d'en faire vérifier les exigences particulières avant de l'utiliser. Pour ce faire, vous pouvez faire appel à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide et de faire certifier l'installation par votre assureur.

Méthodes d'inspection

Les foyers, les poêles à bois ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés exclus de notre norme de pratique. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel. Nous vous recommandons d'en vérifier les exigences particulières avant de les utiliser. Pour ce faire, vous pouvez faire appel à un installateur membre de l'Association des professionnels du chauffage à combustion solide avant de faire certifier l'installation par votre assureur. Certaines municipalités ou compagnies d'assurances peuvent avoir des exigences particulières.

Constatations



Danger potentiel

Nous avons noté la présence d'un panneau d'acier incombustible à l'arrière de l'appareil non conforme due au fait qu'elle n'est pas fixée sécuritairement au mur selon les codes et normes en vigueur. Cette situation représente un risque d'incendie et de blessure dans l'évènement où le panneau tomberait.

Il est recommandé de communiquer avec votre assureur afin de vérifier les critères requis touchant les protections demandées et homologations d'appareils requis. L'assureur sera en mesure de vous fournir les dégagements requis ainsi que les dimensions et positionnements du panneau incombustible requis.



Panneau non fixé au mur

Tuyau de fumée

V P/V N/V N/A

Cheminée

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

Méthodes d'inspection

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

Énoncés généraux

Il est recommandé de faire inspecter et nettoyer les cheminées annuellement par un ramoneur professionnel.

Constatations**Avertissement**

Nous avons noté une insuffisance de protection ignifuge et de dégagement au pourtour de la cheminée. Cela présente un risque évident d'incendie et ou de dommage aux matériaux du bâtiment. Selon les conditions et le type de cheminée, laisser un dégagement minimum de 50 mm (2 po) entre la cheminée et l'isolant ou tout autre matériau (voir à ce sujet les recommandations des fabricants de la cheminée). Consulter un spécialiste en cheminée.



Cheminé en contact avec les gouttières

Réservoir d'entreposage du combustible

V PV NV N/A

EXEMPLE

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Matériel de refroidissement et de ventilation

V P/V N/V N/A Climatiseur

Constatations



Information

Nous avons examiné visuellement la thermopompe qui n'était pas en opération lors de notre visite. Seule une inspection par un technicien compétent muni d'un manomètre pourrait nous éclairer sur la condition réelle de l'appareil. Nous vous conseillons de vous munir d'un contrat d'entretien pour ce système. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées régulièrement (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements sont à faire à l'occasion.



Condenseur extérieur



Évaporateur intérieur

Système de distribution

V P/V N/V N/A

Contrôle de température

V P/V N/V N/A

Énoncés généraux

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

INTÉRIEUR

Revêtements de plancher

V PV NV N/A Lattes de bois et céramique

Méthodes d'inspection

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

Constatations

Nous avons observé les planchers de bois d'érable huilé au rez-de-chaussée et de bois d'ingénierie au sous-sol qui présente des signes d'usure normale considérant l'âge du bâtiment.

Revêtements des murs et plafonds

V PV NV N/A Finition intérieure en placoplâtre (gypse)

Énoncés généraux

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

Constatations



Expertise recommandée

Nous avons noté des traces de condensation légère à certains murs de la maison ainsi que plusieurs traces de condensation majeure sur les cadres de fenêtres. Cette condensation causera, avec le temps, la détérioration du fini et du bâti du mur, favorisera la prolifération de moisissure dommageable pour la santé des occupants et témoigne peut-être d'une déficience de l'isolation du mur ou de ponts thermiques reliés à la structure de la toiture. Consulter et appliquer les autres recommandations sur la ventilation et sur l'isolation des murs contenues dans ce rapport. Si le problème persiste, une expertise devrait être effectuée.



Coin de gypse endommagé par les ponts thermiques de la structure de la toiture (Photo typique)



Fissuration du gypse à la base de certain cadre de fenêtres

Escalier et garde-corps

V PV NV N/A Escalier de bois franc

Méthodes d'inspection

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

Constatations



Danger potentiel

Nous avons noté l'absence de main courante sur les premières marches de l'escalier. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées. Sur les escaliers intérieur ayant deux (2) contremarches ou plus une main courante est requise. Nous vous en conseillons la pose.

Nous avons également observé que la dernière marche de l'escalier n'est pas adéquatement fixé et risque de se détacher de la structure d'escalier. Il est recommandé de sécuriser la marche afin d'éviter une blessure.



Absence de main courante



Marche mal fixé

Armoires et comptoirs

V P/V N/V N/A

Portes intérieures

V P/V N/V N/A Portes à âme vide

Méthodes d'inspection

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

Garage

V P/V N/V N/A Garage attaché

Méthodes d'inspection

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

Constatations

*Information*

Un drain de planché a été observé pour le drainage du garage au niveau du sous-sol. Il a été possible d'observer une présence d'eau à l'intérieur de celui-ci ainsi que le raccordement du drainage d'un appareil inconnu situé à l'intérieur du bâtiment. Il n'est pas possible lors de l'inspection visuelle du bâtiment de déterminer le point de drainage à l'extérieur du bâtiment.

Il est recommandé de consulter les plans de construction afin de valider le point de drainage et de s'assurer que celui-ci n'est pas raccordé aux drains français du bâtiment.

Nous recommandons également de vous assurer régulièrement du bon fonctionnement du drainage.



Drain de planché dans le garage

Autre

Constatations

*Danger potentiel*

Nous avons constaté la présence de traces d'eau sur l'ensemble des cadres de fenêtres causé par la condensation de l'air qui entre en contact avec les fenêtres. La formation de condensation sur les fenêtres est principalement causée par un haut taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment et donc d'une ventilation inadéquate.

La présence d'eau peut engendrer la formation de moisissure qui est dommageable pour la santé des occupants en plus de réduire la durée de vie normale des matériaux.

Nous vous recommandons de bien inspecter les lieux pour identifier toutes traces de moisissure et d'humidité excessive et de les laver aussitôt que possible. Assurer une meilleure ventilation des lieux. Si le problème persiste, une expertise devrait être effectuée.



Traces d'eau (Photo typique)



Traces d'eau (Photo typique)

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

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

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A

Méthodes d'inspection

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

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Aucune ventilation (toit compact)

Ventilation du vide sanitaire ou du sous-sol

V P/V N/V N/A Ventilation mécanique (système central)

Énoncés généraux

En saison chaude, particulièrement pendant les périodes de canicules, il est préférable de réduire la ventilation des sous-sols et des vides sanitaires. L'air chaud et humide introduit dans le bâtiment risque de se condenser sur les surfaces froides et de provoquer de la condensation et la formation de moisissure.

Système d'échangeur d'air

V PV NV N/A Ventilateur récupérateur de chaleur (VRC)

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 ingénieur en mécanique du bâtiment ou un technicien expérimenté.

Constatations

**Défaut à corriger**

Nous avons observé la présence de longue section de gaines flexibles raccordée à l'échangeur de chaleur ayant des changements de direction agressifs.

Ceci risque de diminuer le débit d'air et donc les changements d'air fournis par l'unité et risques de rendre le contrôle du taux d'humidité dans le bâtiment difficile. L'évacuation de l'échangeur d'air est raccordée aux salles de bains du bâtiment et peut être activée manuellement de ceux-ci ou par le contrôleur principal situé à l'étage du bâtiment.

Il est recommandé de limiter les longueurs de gaines flexibles au minimum (3 à 5 pieds) et remplacer les changements de direction par des coudes rigides.

Il est également normalement recommandé de maintenir une humidité entre 40% et 60% dans le bâtiment. Considérant la présence de traces d'eau sur les cadres de fenêtres de la maison il est recommandé de viser un taux d'humidité plus bas de 40%. Si une réduction du taux d'humidité n'est pas atteignable avec l'unité une expertise sera recommandée et il sera potentiellement envisageable de remplacer l'unité par une unité plus puissante.



Présence de gaines flexibles trop longues sur l'échangeur d'air

Isolation des fondations

V PV NV N/A

Méthodes d'inspection

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

Ventilateurs de plafond

V PV NV N/A

Hotte de cuisinière

V PV NV N/A

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.

Sortie de sècheuse

V PV NV N/A

Limitations

Le conduit de ventilation de la sècheuse était non accessible lors de l'inspection.

Énoncés généraux

Il est recommandé de faire inspecter et nettoyer la gaine de sècheuse annuellement afin de minimiser le risque de feu.

CONCLUSION

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

Voici un résumé des points important à considérer :

- Extérieur :
 - Fissure mineure sous la fenêtre du garage à surveiller & calfeutrer;
 - Absence de main courante sur l'ensemble des escaliers extérieurs;
 - Absence de calfeutrage sur le haut de la membrane d'imperméabilisation de fondation sur plusieurs façades;
 - Quelques endroits sur le périmètre du bâtiment où le calfeutrage devra être ragréé;
 - Présence de taches d'eau/moisissure à quelques endroits sur les sous-toits et poutre de lamellé-collé la toiture (ponts thermiques);
 - Margelle pour les fenêtres du sous-sol positionné trop bas (minimum 8 po du sol);
 - Traces d'eau sur la boiserie façade avant. Mauvaise installation des gouttières;
 - Robinet extérieur qui coule en permanence;
 - Membrane EPDM notée sous le revêtement extérieur qui agit en tant que part vapeur;
 - Risque de condensation dans les murs intérieurs;
 - Il serait intéressant de voir s'ils ont posé la membrane EPDM sous l'ensemble du revêtement extérieur ou uniquement sous la boiserie de la façade avant. Potentiellement présence de moisissure et dommage dans l'ensemble des murs intérieurs si c'est le cas. La durée de vie des matériaux sera grandement réduite et vous vous exposez à des risques point de vue santé.
 - Adhésion de la membrane EPDM sur la toiture insuffisante à quelques endroits, mais l'étanchéité est maintenue;
 - Devra être surveillé de prêt
 - Demandé à quelle période de l'année elle a été installée. L'installation du EPDM requiert des températures d'installation plus élevée pour assurer l'adhésion
 - sortie des drains pluviaux extérieurs avant et arrière non visible (potentiellement obturé?);
 - Propriétaire indique qu'ils ne sont pas raccordés aux drains français... Il faudrait lui demander de nous prouver ceci en déterrants les sorties et nous envoyer des photos;
 - Végétation/arbuste trop près de la maison à quelques endroits;
 - Pentas négatives sur le terrain à corriger/amélioré à quelques endroits;
- Intérieur :
 - Dommages au gypse à quelques endroits dans le salon dû aux ponts thermiques des lamellés-collés de la toiture;
 - Vérifier les coupes de murs du fabricant et vérifier la présence et/ou l'état du par vapeur au niveau des plafonds du salon;
 - Présence de taches d'eau sur l'ensemble des cadres de fenêtres du rez-de-chaussée du bâtiment avec les sections en gypse endommagé;
 - Probablement dû à un taux d'humidité trop élevé dans la maison ;
 - Changement d'air insuffisant;
 - Maison très étanche;
 - De la finition aux coins intérieurs de la boiserie du plafond du salon incomplet;
 - Propriétaire à potentiellement tenter de cacher ou réparer des problèmes de condensations ou moisissure qui commençait à apparaître ?
 - Absence de main courante sur les premières marches de l'escalier donnant accès au sous-sol;

- Planché d'érable et bois d'ingénierie en bon état dans l'ensemble du bâtiment;
- Cuisine en bon état;
- Entretien recommandé sur la hotte de cuisine;
- Quelques fissures au niveau des jonctions de gypse noté ;
 - Normale considérant le bâtiment est neuf;
- À voir le type de connexion prévu entre les poutres de lamellé-collé perpendiculaires à savoir si les plans de construction ont été respectés et si les écarts au niveau des jonctions sont acceptables. (Minimalement à surveiller);
- Gaines flexibles de l'échangeur d'air ne sont pas installé adéquatement – beaucoup trop de "S" qui augmentera la pression statique du ventilateur et drastiquement réduire le taux de changement d'air à l'heure fournie par l'unité;
- Eau observée dans le puisard du garage – à surveiller;
- Appareils de plomberie semble être en bon état;
- Aucune problématique notable observée au niveau de l'alimentation d'eau et drainage sanitaire;

Les points les plus important sont :

- la membrane EPDM sur le revêtement extérieur – condensation potentielle à l'intérieur des murs extérieurs
- les ponts thermique notable due aux lamellés-collés
- la présence de tâches d'eau sur l'ensemble des cadres de fenêtre du rez-de-chaussée
- membrane EPDM non adhérent à quelques endroits sur la toiture

;

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

22, Rue Brun
Montréal (Québec) JLO 1H0

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.

Patrick Stefano
Inspecteur en bâtiment & ingénieur mécanique
No. OIQ : 5047652

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

Inspection Lujack
89, Mount-Pleasant
Hudson, (Québec) J0P 1H0
Téléphone : 514-212-8496

Inspections Lujack

89 Rue Mount-Pleasant, Hudson, QC J0P 1H0