

Rapport d'inspection pré achat

No. Dossier

No. Démo rapport

Immeuble sis au

78 Vinet, Repentigny, Québec



514 923-2694

François Dussault T.P. - 252 boul. Larochelle, Repentigny, Qc., J6A 1K9
Télécopieur : (450) 657-1227 Courriel : info@francoisdussault.com

TABLE DES MATIÈRES

Rapport d'inspection pré achat	0
Informations générales.....	2
Lettre d'introduction.....	3
Sommaire du rapport.....	4
Extérieur.....	6
Toiture.....	14
Structure	17
Sous-sol.....	21
Isolation & ventilation	23
Système de plomberie	27
Système électrique	31
Système de chauffage	34
Cheminée.....	38
Chauffage d'appoint	39
Cheminée.....	40
Finition intérieure	41
Attestation d'inspection	44

Annexe

- Limitations générales de l'inspection – Limitations de l'inspecteur et de l'inspection	6 pages
- Conseils et informations générales – Important à lire ultérieurement	8 pages
- Autres conseils pratiques – plus...	5 pages
- Sites WEB / INTERNET utiles...	1 page
- L'HUMIDITÉ...utile mais parfois nuisible –	6 pages

Informations générales

Inspection du bâtiment sis au : 78 Vinet, Repentigny

Client : Nom du client
Adresse postale
Ville, Qc.
Code postal
Téléphone : 514 923-2694
Courriel : info@francoidussault.com

Fournisseur de service : François Dussault T.P.
252 boul. Larochelle
Repentigny, (Québec)
J6A 1K9
Téléphone : (514) 923-2694
Télécopieur : (450) 657-1227
Courriel : info@francoisdussault.com

Inspecteur : François Dussault

Personnes présentes : Requéant, propriétaire vendeur,
agents immobiliers

Numéro de dossier : Démo rapport

Durée de la visite : 3 heures

Date de la visite : 30 février 2010

Date du rapport : 02 mars 2010

Type de bâtiment : Bâtiment résidentiel détaché

Année de construction : 1960

Conditions climatiques : Nuageux, 8 C

Lettre d'introduction

Suite à votre demande, j'ai effectué une inspection visuelle attentive mais sommaire de l'immeuble en respectant la norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec et au guide d'inspection de l'Ordre des Techniciens Professionnels du Québec. Étant technicien et membre agréé de cette association tout en répondant à leurs exigences d'admissibilité rigoureuses, il me fait plaisir de vous présenter dans ce présent document, mes observations et mes commentaires rédigés pour le(s) requérant(s) avec toute impartialité. Ce rapport vous donnera un aperçu général sur la condition de l'immeuble tel que constatée à l'inspection.

Cette inspection est faite selon des normes nationales reconnues et a pour but de détecter et de divulguer les défauts ou déficiences majeures apparentes constatées lors de l'inspection. Même si des défauts mineurs peuvent être mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Les différentes composantes de l'immeuble sont également inspectées dans la mesure où ils ont été visibles et/ou accessibles. Les améliorations extérieures (terrassement, cabanon, clôtures, etc.) ne sont pas décrites et ne font pas parties du rapport écrit; leur condition vous ont été mentionnées verbalement lors de l'inspection dans la mesure où elles étaient visibles et/ou accessibles.

Pour une meilleure compréhension de ce rapport d'inspection, il est important de lire attentivement à la suite des déficiences observées, les conseils et informations générales ainsi que les limitations générales de l'inspection. Ces sections font parties intégrantes de ce rapport.

Il est important que le client prenne en considération l'âge de l'immeuble qu'il désire acquérir où il doit s'attendre que les caractéristiques de son futur immeuble sont comparables à ceux du même âge et aux techniques de construction au moment de sa construction et non par rapport à un immeuble plus récent. Certaines composantes peuvent avoir atteint la fin de leur durée de vie utile et présenter une désuétude physique normale.

Tous les immeubles auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans ce rapport. Si un tel défaut survient et que vous croyez que votre inspecteur ne vous a pas suffisamment prévenue, appelez-le. Un appel téléphonique peut vous aider à décider qu'elles 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. Il n'a pas pour objectif 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 rapport écrit n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire. 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 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.

Prenez le temps de lire attentivement votre rapport d'inspection pour en discerner toutes les caractéristiques propres à l'immeuble inspecté ainsi qu'aux déficiences identifiées, qu'elles soient mineures ou majeures.

Si vous avez des questions ou des commentaires à formuler au sujet de ce rapport, vous pouvez toujours me rejoindre au numéro de téléphone indiqué à la page frontispice. Il me fera un plaisir de répondre à vos questions.

Sommaire du rapport

Objectif de l'inspection :

L'inspection consistait en un examen visuel des systèmes et composantes facilement accessibles du bâtiment convoité afin de déceler les défauts apparents et les signes révélateurs de problèmes pouvant affecter de façon substantielle l'intégrité et l'utilité du bâtiment. L'inspection n'avait pas pour but ni ne pouvait permettre de découvrir les vices cachés pouvant affecter le bâtiment. Par conséquent, l'inspection avait pour objectif de rapporter la condition générale du bâtiment au moment de notre visite. Il ne s'agissait donc pas d'une expertise exhaustive sur le bâtiment. Lorsqu'une ou des déficiences majeures sont rapportées au rapport, une inspection plus approfondie par un spécialiste sur le(s) sujet(s) devrait être effectuée avant de conclure la transaction immobilière pour déterminer précisément la ou les causes exactes ainsi que pour vérifier s'il pourrait y avoir des problèmes plus significatifs ou des vices cachés découlant des signes apparents puisque l'inspection était de type visuelle, générale et basée sur une seule visite du bâtiment.

Description sommaire du bâtiment :

Immeuble cottage construit en l'an 1960 (selon la fiche immobilière). Bâtiment sis sur un terrain nominale plat et situé à ville de Repentigny. Revêtement extérieur en maçonnerie et déclin en aluminium avec une toiture en pente recouverte de bardeaux asphaltés. Portes en acier isolé et fenêtres en PVC. Il y a trois chambres à coucher au 2^e étage. Les espaces intérieurs sont chauffés par un système de chauffage central à air chaud pulsé électrique, des plinthes chauffantes indépendantes électrique et un foyer au propane comme chauffage d'appoint. Le sous-sol est considéré comme partiellement fini.

Plomberie visible en cuivre, acier, fonte et ABS. Chauffe eau de 60 gallons assemblé en 2005.

Il y a une entrée électrique principale de 200 ampères/240 volts, par une alimentation aérienne.

Conclusion du rapport :

Nous avons n'avons pas observé de déficience majeure sur cette propriété mais et divers travaux sont à prévoir à la finition intérieure, sur la fournaise au mazout, à de petits désordres électriques, à la ventilation des salles de bains, amélioration de l'isolation, au solinage de la toiture, aux parements de briques, à des travaux de terrassement, travaux de calfeutrage extérieur et prévoir un accès aux combles du toit qui est non accessible, sont les autres éléments les plus significatifs à considérer sur ce bâtiment. De plus, il y a des déficiences qui nécessiteraient des corrections, des réparations, des améliorations et des travaux d'entretien. Toutes les constatations et les explications sont mentionnées dans les sections du rapport.

Nous avons noté que l'entretien à l'extérieur du bâtiment avait été négligé au cours des dernières années.

N.B. Peu de rénovations et d'investissement ont été faits sur ce bâtiment et la finition intérieure est principalement d'origine et des travaux de rafraîchissement et modernisation seront à prévoir. Prévoir des dépenses totales importantes. De plus, la rénovation d'une salle de bains et d'une cuisine entraîne normalement des dépenses importantes.

AVANT TOUT TRAVAUX, demander l'aide d'un électricien afin de faire une vérification et un ménage et changements qui s'imposent, afin d'assurer votre sécurité et diminuer les risques d'incendie. Voir la section ÉLECTRICITÉ pour des détails.

À FAIRE VÉRIFIER – IMPORTANT : Au sous-sol, nous avons noté la présence d'un panneau de distribution électrique à fusible de type CEB mais ce type de panneau à fusibles (CEB) a été souvent la cause d'incendie. Plusieurs compagnies d'assurances exigent le remplacement de ces panneaux électriques. Consulter un électricien compétent afin d'évaluer cette installation ainsi que votre assureur. Un remplacement pourrait être à prévoir.

À FAIRE VÉRIFIER – IMPORTANT : Nous avons observé la présence de fissures et efflorescence sur la dalle de béton. Nous ne pouvons nous prononcer sur la condition du béton de ce plancher. Il se peut qu'il y ait présence de shale pyriteux (pyrite) dans le remblai sous le plancher de béton car la maison est située dans une municipalité de la grande région métropolitaine qui est susceptible d'y avoir des problèmes de pyrite. Toutefois, la seule méthode pour vérifier, de façon précise, s'il y a présence ou non de shale pyriteux dans un remblai sous dalle est de faire analyser ce remblai par un laboratoire spécialisé approuvé et utilisant le protocole CTQ-M200. Les fissures pourraient également avoir été provoquées par une pression hydrostatique du sol. Consulter un spécialiste. À défaut de faire cette expertise, représente un risque.

POÊLE À BOIS : Faire vérifier ses exigences particulières et ce AVANT de finaliser la transaction immobilière dans le but de vérifier sa conformité et sa sécurité ainsi que la cheminée, car des anomalies y ont été observées.

Ces appareils sont complexes et sont exclus d'une inspection visuelle car ils nécessitent une inspection plus détaillée. Pour ce faire, vous devez faire appel à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide et/ou faire certifier l'ensemble de l'installation par votre assureur.

N.B. Lors de notre visite, le bâtiment était vacant ou inoccupé depuis un certain temps. Dans les jours qui précèdent la transaction notariée, nous vous recommandons de vous assurer qu'aucun acte de vandalisme n'a été perpétré sur l'immeuble entre le moment de l'inspection et celui où vous en prendrez possession.

N.B. Commencer à faire vos travaux de corrections et améliorations sur les points mentionnés PRIORITAIRE et SÉCURITAIRE, puis ensuite à l'extérieur du bâtiment incluant la toiture et pour finir à l'intérieur.

Cette conclusion et résumé de ce présent rapport d'inspection ne représentent pas de façon détaillée, la condition générale de l'immeuble inspecté. Vous devez lire les pages suivantes afin de prendre une décision plus éclairée et vous informer de façon plus précise, sur sa condition générale.

Donc, pour des détails concernant les observations faites sur cet immeuble, lire attentivement les commentaires et explications élaborés dans ce présent rapport suivant ce résumé/conclusion.

L'annexe fait partie intégrante de ce rapport. Il comporte d'autres informations complémentaires utiles et une copie de la déclaration écrite du propriétaire vendeur (si applicable).

AVIS : Les commentaires élaborés dans ce présent rapport, qui décrivent la condition générale de l'immeuble lors de la visite, doivent être prises en considération AVANT de vous porter acquéreur de cet immeuble ou avant toutes futures rénovations et futurs travaux.

AVIS : Les photos couleurs présentées dans ce présent rapport ne représentent pas tous les défauts qui ont été observés lors de la visite et peuvent également représenter un échantillonnage d'anomalies répétitives.

Déclaration du propriétaire vendeur :

Nous avons été informés que la propriétaire vendeur a complétée une déclaration du propriétaire formulée par l'A.C.A.I.Q. (D.V. 00000), au sujet des conditions cachées que seules ses connaissances de leur propriété et son expérience passée pourraient révéler. Une copie de ce document compilant les réponses a été lu et regardé par l'inspecteur et n'a pas été donnée à l'inspecteur. Il est important de demander une copie auprès de votre agent immobilier.

Extérieur

Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur toutes les faces de l'immeuble, à partir du niveau du sol. L'inspecteur ne scrutera pas les 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 des murs extérieurs observables au moment de l'inspection.
- Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. À cause de la présence de neige, l'inspecteur peut difficilement évaluer la topographie du terrain. Au printemps, vous devez vous assurer que les pentes de terrain éloignent du bâtiment l'eau de pluie ou de fonte des neiges.

Observations et commentaires :

Aménagement extérieur

Condition :

La condition générale du terrain et des aménagements paysagers ne peut pas être déterminée puisque ceux-ci ne sont pas visibles.

Commentaires :

1. **IMPORTANT :** Nous avons constaté malgré la neige, qu'à certains endroits, que le drainage du terrain dirige l'eau vers la fondation. 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 les pentes du terrain et consulter un conseiller en aménagement extérieur au besoin.
Une partie du stationnement asphalté devra être cassé et refaite.



Revêtement extérieur

Type de revêtement :	Maçonnerie et aluminium
Fascia :	Aluminium
Soffite :	Aluminium
Gouttière :	Aluminium

Condition :

Une partie des composantes visibles est endommagée. Réparation requise.

Commentaires :

Maçonnerie

- PRIORITAIRE :** Des joints de mortier sont détériorés à certains endroits sur le revêtement. Le mortier, entre les éléments de maçonnerie, sur les façades et les zones les plus exposées aux intempéries, absorbe l'eau et, lors des cycles de gel et de dégel, celui-ci se désagrège avec le temps. La couche extérieure de mortier doit être ciselée et remplacée. Cette opération s'appelle le rejointoiement. Enlever le mortier détérioré jusqu'à une profondeur d'au moins 12 mm, (1/2 po.) et remplir l'espace d'un mortier de ciment.





3. **PRIORITAIRE** : On appelle "chantepleures" les trous d'évacuation d'eau placés à la base des murs de maçonnerie. Lors de notre visite, nous en avons noté que certains sont partiellement obstrués. Les chantepleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace d'air entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Il doit y avoir des chantepleures à tous les 2 à 3 éléments de maçonnerie (joint de maçonnerie évidé). Nous vous conseillons donc de dégager ces ouvertures.

IMPORTANT : Faites attention de ne pas perforez le solin dissimulé à la base des parements extérieurs, sinon cela pourrait favoriser des infiltrations d'eau à l'intérieur de la cavité des murs. Préférez faire exécuter ces travaux par un maçon professionnel.



Porte et fenêtre

Méthode utilisée pour l'inspection des portes et fenêtres :

À partir du sol et de la galerie arrière

Portes :	Bois
Portes Coulissantes :	PVC
Fenêtres :	Aluminium et bois

NOTE GÉNÉRALE

Afin d'éviter la condensation sur le vitrage, 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.

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

- 4. INFORMATION :** Il y a présence de quelques fenêtres en bois recouvert d'aluminium. Ce type de fenêtre requiert un entretien régulier puisque le risque de détérioration est fréquent. Assurez-vous de faire l'entretien régulier sur les cadres extérieurs des fenêtres. Il faudrait teindre au besoin, les cadres pour éviter une détérioration accélérée du bâti des fenêtres. Il pourrait arriver parfois que les boiseries intérieures des fenêtres subissent des dommages. Cela se produit souvent lorsque l'humidité condense sur les vitres et que l'eau coule sur les boiseries. Assurez-vous d'entretenir les boiseries à l'occasion, sceller le pourtour des boiseries et des vitres et remplacer, au besoin, les boiseries trop endommagées ou les poncer pour les restaurer lorsque possible. Si vous désirez réduire de façon significative l'entretien, nous vous suggérons d'envisager de les remplacer ultérieurement par d'autres types de fenêtres telles que le PVC ou l'aluminium.
- 5. ENTRETIEN :** Nous avons constaté la détérioration et de la pourriture pour certains cadrages de bois de fenêtres. Les fenêtres endommagées devraient être réparées ou remplacées dans un délai raisonnable en raison de leur détérioration. Inspecter soigneusement chaque fenêtre afin d'établir les priorités de remplacement. Nous vous suggérons d'envisager de les remplacer ultérieurement par d'autres types de fenêtres telles que le PVC ou l'aluminium.



6. **SÉCURITÉ** : La porte principale avant de l'immeuble en bois est d'origine de la maison et a été construite à âme vide. Nous avons également noté l'absence d'un judas. Changer cette porte avec une vitre ou un judas pour fin de sécurité des occupants afin de savoir qui cogne à votre porte. Si vous désirez réduire de façon significative l'entretien, nous vous suggérons d'envisager de la remplacer ultérieurement par une porte= en acier isolé.



Terrasse, perron, balcon et escalier

A)	
Emplacement :	À l'avant
Type :	Perron
Balustrade :	Muret de pierre
Support :	Béton
Escalier :	Béton

NOTE GÉNÉRALE

Il faut vérifier annuellement l'étanchéité à la jonction des paliers aux murs extérieurs afin de s'assurer que l'eau ne pénètre pas sous les composantes plus particulièrement pour prévenir les risques d'infiltrations d'eau autour du seuil des portes extérieures et à la jonction des solives traversant le mur extérieur et derrière le parement extérieur.

Condition :

Une partie des composantes visibles est problématique. Réparation requise.

Une partie des composantes visibles est non sécuritaire. Réparation requise.

Commentaires :

7. **SÉCURITÉ :** Nous avons constaté l'absence d'une main courante sur un côté de l'escalier avant. Une main courante doit être continue sur toute la volée d'un escalier. Cette situation représente ainsi un risque de chute pour les occupants et visiteurs. À installer.



B)	
Emplacement :	À l'arrière
Type :	Galerie et escalier
Balustrade :	Aucun (banc)
Support :	Fibre de verre et bois
Escalier :	Fibre de verre et acier

NOTE GÉNÉRALE

Il faut vérifier annuellement l'étanchéité à la jonction des paliers aux murs extérieurs afin de s'assurer que l'eau ne pénètre pas sous les composantes plus particulièrement pour prévenir les risques d'infiltrations d'eau autour du seuil des portes extérieures et à la jonction des solives traversant le mur extérieur et derrière le parement extérieur.

Condition :

Une partie des composantes visibles est non sécuritaire. Changement requis.

Commentaires :

8. **SÉCURITÉ :** Nous avons constaté la présence de bancs autour de la galerie. Cela présente un important risque d'escalade, de chute et blessures pour de jeunes enfants. Installer à court terme, des nouvelles balustrades avec barreaux verticaux, qui respectent les règlements municipaux.



Solin et calfeutrage

NOTE GÉNÉRALE

Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être toujours 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 du scellant sont appropriés.

Condition :

La condition générale de cette composante visible est endommagée. Réparation requise.

Commentaires :

9. **PRIORITAIRE** : Les joints de scellement sont détériorés (rétrécissements, fissuration) et/ou manquants à plusieurs endroits et certaines retouches sont à faire. 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.





10. **PRIORITAIRE** : Nous avons noté que certaines ouvertures, dans le mur extérieur (pour le passage de tuyaux, câbles, sorties d'air, luminaires extérieurs, mât électrique, etc.), ne sont pas scellées adéquatement au pourtour. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau et d'insectes dommageables dans les murs extérieurs. Inspecter et sceller adéquatement toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité.

Avant toit, fascia et soffite

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Toiture

A) Membrane :	Bardeaux asphaltés
B) Ventilation :	Évents de toit statique, évents de pignons et soffites
C) Drainage :	Gouttières
D) Solins :	Acier galvanisé

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

NOTE GÉNÉRALE

Notre évaluation de l'état du toit vise à identifier les parties manquantes et détériorées pouvant favoriser les risques d'infiltrations d'eau et la condensation. Notre inspection n'est donc pas une certification du bon état du toit, ni une garantie de son étanchéité et d'une ventilation adéquate.

- **MÉTHODE :** *Nous avons pu monter sur la toiture et marcher sur la surface afin de procéder à la vérification du revêtement.*

Observations et commentaires :

Revêtement de la toiture

Condition :

La condition générale de cette composante visible est satisfaisante.

Commentaires :

11. **NOTE :** Selon la déclaration écrite de François Dussault, le revêtement de la toiture est âgé approximativement de moins d'une année. Sachez que la durée de vie utile d'un revêtement de toit en bardeaux asphaltés peut être influencée de plusieurs facteurs (pente du toit, conditions climatiques, qualité du revêtement, etc.). Facture non disponible lors de la visite.
12. **INFORMATION :** La toiture en pente est constituée de bardeaux d'asphalte. En règle générale, la durée de vie des bardeaux d'asphalte se situe autour de 20-25 ans variant selon le type de bardeaux d'asphalte, les conditions climatologiques et la ventilation du toit. Il est important de faire une inspection annuelle de la toiture. En effet, la membrane de couverture est soumise constamment à des écarts importants de température. Il faudrait vérifier si la protection granulée recouvre les bardeaux d'asphaltes. La membrane ne doit pas être exposée aux rayons UV puisqu'elle se détériore rapidement. Il faudrait également vérifier si les bardeaux ne sont pas retroussés, gondolés et plissés. Cela risque de se produire davantage au fur et à mesure que la couverture vieillit. Les rafales de vents, les variations de températures, les cycles de gel et dégel pourrait affecter soudainement le système d'étanchéité d'où l'importance de faire des inspections préventives et de corriger au besoin le cas échéant. Il faudrait également entretenir régulièrement le scellant autour des jonctions des solins métalliques et sur les fixations. L'entretien préventif est fortement recommandé.

Solins et parapet

Condition :

Une partie des composantes visibles est endommagée. Réparation requise.

Commentaires :

13. Nous avons noté que le nouveau solinage entre un mur vertical et le revêtement de toiture n'avait pas été réalisé selon les règles de l'art. Consulter un entrepreneur en toiture ou le couvreur qui a effectué les derniers travaux, afin d'apporter les correctifs requis. Vérifier régulièrement l'état du scellement afin de prévenir les risques d'infiltration d'eau.



Système d'évacuation des eaux

Condition :

Une partie des composantes visibles est endommagée. Réparation requise.

Commentaires :

14. **IMPORTANT** : Afin de ne pas solliciter inutilement le drainage des fondations, de ne pas favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol, il est recommandé de poser des déversoirs à la base des descentes afin d'éloigner l'eau de la maison, en installant des rallonges ou des dalles de déflexion. Laisser de 7 à 8 pouces de dégagement pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour des fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées au moins une fois par année (à l'automne). S'il y a beaucoup d'arbres autour, il peut être nécessaire de les nettoyer plus souvent.



15. **ENTRETIEN** : Nettoyage des gouttières à prévoir car des feuilles mortes remplissent une partie des gouttières.



Infiltration d'eau par la toiture

16. **NOTE** : Lors de notre visite, nous n'avons noté aucun signe de pénétration d'eau active sur les plafonds de l'étage supérieur, ni aucun indice pouvant nous indiquer une quelconque déficience de l'étanchéité de la toiture.

Structure

A) Fondations :	Béton coulé	D) Poutres :	Bois plein
B) Murs porteurs :	Bois	E) Planchers	Bois
C) Colonnes :	Acier	F) Toits :	Fermes de toit

Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** *Nous avons observé les parties apparentes de la structure aux parties visibles et accessibles. L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes au sous-sol de l'immeuble.*
- **LIMITE :** *Beaucoup de bois de chauffage empilés face au mur de fondation en façade gauche, ont limité l'inspection. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister à ce mur de fondation non visible.*
- **LIMITE :** *Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme le sous-sol de cet immeuble est fini pour +/- 50% de sa superficie, notre évaluation de l'état de la structure est impossible aux parties du sous-sol aménagées. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.*
- **LIMITE :** *Beaucoup de marchandises, entreposées dans la salle mécanique/atelier, ont limité l'inspection des composantes structurales de cet espace (murs de fondation et plancher de béton). Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister aux endroits et composantes non visibles et/ou accessibles.*

NOTE GÉNÉRALE

Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme le bâtiment est presque entièrement aménagé, notre évaluation de l'état des fondations, de la dalle sur sol (s'il y a lieu), des poutres et colonnes, des murs porteurs, des planchers et des autres structures dissimulées est impossible. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient donc exister derrière les revêtements de finition. La description et l'appréciation des différentes composantes, mentionnées au rapport, sont donc limitées à leurs parties visibles. Il arrive souvent que les charpentes de bois subissent des déformations suite aux charges vives et mortes appliquées et au retrait du bois des éléments de la structure. L'humidité relative variant entre les saisons fait souvent en sorte que la stabilité dimensionnelle du bois soit affectée. Ceci peut causer le soulèvement des fixations, des supports intermédiaires, le gauchissement et la flexion des poutres, poteaux et des solives. La déformation des planchers se produit souvent entre les appuis suite à la flexion. Ce phénomène varie en fonction des portées entre les appuis, les dimensions et les espacements des éléments de charpente et les charges auxquelles la structure est soumise.

Observations et commentaires :

Mur de fondation

Condition :

Une partie des composantes visibles est endommagée. Réparation requise.

Commentaires :

17. **IMPORTANT :** Nous avons noté la présence de fissures sur des murs de fondation. Vérifier et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. Nous recommandons de colmater (partie visible) pour éviter que l'eau pénètre et ne les agrandisse avec les cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol d'une fissure à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthane, recouvert de poudre de crépi).



18. À SURVEILLER : Au sous-sol, nous avons noté la présence de trois fissures à la fondation qui ont été réparées mais par simple inspection visuelle, nous ne pouvons nous prononcer sur l'étanchéité de ces fissures qui peuvent représenter ultérieurement, un risque d'infiltration d'eau au sous-sol. À surveiller et faire réparer par un spécialiste si vous notez des infiltrations d'eau par ces fissures visibles réparées.



Dalle de béton / sous-sol

Condition :

Une partie des composantes visibles est endommagée. Expertise requise.

Commentaires :

19. **À FAIRE VÉRIFIER – IMPORTANT :** Nous avons observé la présence de fissures et efflorescence sur la dalle de béton. Nous ne pouvons nous prononcer sur la condition du béton de ce plancher. Il se peut qu'il y ait présence de shale pyriteux (pyrite) dans le remblai sous le plancher de béton car la maison est située dans une municipalité de la grande région métropolitaine qui est susceptible d'y avoir des problèmes de pyrite. Toutefois, la seule méthode pour vérifier, de façon précise, s'il y a présence ou non de shale pyriteux dans un remblai sous dalle est de faire analyser ce remblai par un laboratoire spécialisé approuvé et utilisant le protocole CTQ-M200. Les fissures pourraient également avoir été provoquées par une pression hydrostatique du sol. Consulter un spécialiste.
À défaut de faire cette expertise, représente un risque.



Structure des planchers

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

20. NOTE : Nous avons observé des déformations mineures des planchers aux étages supérieurs. Situation courante. La déformation des planchers se produit souvent entre les appuis suite à la flexion des solives de plancher. Ce phénomène varie en fonction des portées entre les appuis, les dimensions et les espacements des solives de plancher et les charges auxquelles la structure est soumise. Ces dénivellations sont apparues avec le temps. Les dommages structuraux ont déjà été faits et il est peu probable que cette dénivellation s'accroisse. Dans la condition présente, les déformations observées sont normales et acceptables.

Structure de la toiture

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Sous-sol

Méthode utilisée pour l'inspection
du sous-sol :

Accès par l'escalier

Planchers : Recouvert d'un faux plancher à 50%

Murs : Fini à +/- 50%

Plafonds : Fini à +/- 50%

Méthode d'inspection et limites :

NOTE GÉNÉRALE

La présence de revêtements sur les murs, les planchers et les plafonds ainsi que l'entreposage de meubles et d'articles personnels, au moment de l'inspection, limite notre évaluation des fondations, de la dalle de béton et de la structure du plancher. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister derrière les revêtements de finition et aux endroits non visibles et non accessibles au moment de l'inspection.

NOTE GÉNÉRALE

Notre examen du sous-sol est visuel et nous l'inspectons en le comparant à des bâtiments semblables et du même âge. Le client est avisé que l'inspection est limitée puisqu'elle est de nature visuelle seulement. Nous ne pouvons pas nous prononcer sur les parties non visibles. Il peut arriver que le sous-sol devienne humide, surtout au printemps lorsque la neige fond et que la nappe phréatique remonte. Une façon simple de réduire l'humidité consiste généralement à maintenir une bonne ventilation et d'installer un déshumidificateur au sous-sol, de maintenir une température ambiante d'au moins 20 C en tout temps et d'avoir un bon drainage autour du bâtiment.

Lorsque que des fissures sont observées sur les fondations, que les pentes du terrain se drainent vers le bâtiment, que les drains français sont inexistantes ou non opérants, les risques d'humidité excessive et des infiltrations d'eau peuvent parfois causer des problèmes.

Observations et commentaires :

Faux plancher ou revêtement de sol

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Finition des murs

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Finition des plafonds

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Signe d'infiltration d'eau au sous-sol

Commentaires :

21. NOTE : Nous avons noté la présence d'efflorescence sur la base des murs de fondation visible au sous-sol. L'efflorescence (dépôt de sels sur la surface) est un phénomène provoqué par un béton chargé d'eau, rejetant l'humidité dans l'air ambiant du sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageables. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'hydrofuge appliqué du côté extérieur des fondations ou d'une déficience du drainage des fondations (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit, etc.), ce qui occasionne une absorption anormale de l'eau souterraine par le béton. L'inspecteur ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition, car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait nous informer sur la qualité du drainage des fondations.

Il est normal qu'un drain de fondation s'obstrue et se bloque avec le temps. Compte tenu de l'âge de la construction, il est fort probable que le drain de fondation original soit plus efficace et même absent mais lors de la visite, selon des affirmations verbales de François Dussault, un nouveau drain de fondation y a été installé. Pas de facture disponible lors de la visite. Voir la facture qui est possession de François Dussault.

INFORMATION : Si un drain de fondation n'est pas fonctionnel, alors la fondation est donc soumise à l'humidité du sol et il y a toujours un risque d'infiltration d'eau à la base des murs de fondation. Certaines précautions doivent donc être prises afin de limiter les dommages potentiels, comme créer des pentes positives autour de la fondation, allonger les descentes pluviales, etc. Ne pas isoler la fondation de l'intérieur sans avoir convenablement imperméabilisé la fondation et avoir vérifié la qualité du drainage du sol voisin. Il pourrait être dommageable pour la fondation d'être soumise au gel et/ou aux pressions du sol gélif.



Isolation & ventilation

Isolation du (es) toit (s) :	Laine minérale et cellulose
Isolation des fondations :	Rigide expansé et extrudé et absent
Isolation des murs extérieurs :	Rigide expansé et laine minérale
Pare vapeur du (es) toit (s) :	Papier Kraft
Pare vapeur des murs de fondations :	Indéterminée et absent
Pare vapeur des murs extérieurs :	Indéterminée et/ou absent
Ventilation du (es) comble (s) :	Évents de toit statique et soffites
Ventilation intérieure :	Ventilation naturelle et mécanique
Bouches d'extraction :	Observé

Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** *Nous avons accédé aux combles accessibles et vérifié l'ensemble des composantes qui s'y trouve.*
- **LIMITE :** *L'inspection de la toiture inférieure (dessus salon, cuisine et salle à manger) a été limitée à l'appréciation des composantes observables à l'extérieur du bâtiment. Comme il n'y a pas d'accès à ce vide sous le toit, nous n'avons pu investiguer sur la qualité de l'isolation ni apprécier la structure et la qualité de la ventilation naturelle de la toiture. Des défauts, occasionnés par de la condensation, ou par des infiltrations d'eau et non relatés dans le présent rapport, peuvent exister à cet endroit.*
- **LIMITE :** *Notre inspection consiste en un examen visuel seulement mais ne consiste pas à déterminer ou calculer la capacité du débit de ventilation des appareils mécaniques installés.*

NOTE GÉNÉRALE

Il est important de s'assurer de ventiler les pièces intérieures en ouvrant les fenêtres fréquemment, en utilisant l'échangeur d'air (le cas échéant), la (les) hotte(s) de cuisinière(s) et la(les) ventilateur(s) dans la(les) salle(s) de bains lorsqu'ils sont présents. Il faut maintenir une température ambiante d'au moins 20 C en tout temps. Afin de réduire les risques de développement de moisissures et de condensation sur les revêtements, il est conseillé de maintenir également une bonne circulation d'air autour des murs extérieurs en évitant d'entreposer du matériel. Il faut s'assurer de nettoyer régulièrement la bouche d'air de la sècheuse afin de permettre d'obtenir le rendement maximal du débit d'évacuation d'air. L'usage de registres d'air métalliques munis de clapets étanches avec ressorts et de grillages intégrés est conseillé afin de prévenir l'intrusion d'animaux nuisibles (oiseaux), d'insectes ainsi que pour prévenir les infiltrations d'air dans les conduits lorsque les appareils ne sont pas en fonction.

Observations et commentaires :

AVIS : Consulter un spécialiste en isolation/ventilation avant les travaux pour des conseils, afin d'éviter de faire des erreurs

Combles du toit

Isolation combles du toit

Condition :

L'isolation générale n'est pas satisfaisante. Amélioration requise.

Commentaires :

22. **IMPORTANT** : Dans les combles du toit, nous avons observé que la laine isolante a été écrasée et déplacée à certains endroits, lorsque des conduits de ventilation ont été installés. Vous devriez donc monter à cet endroit et replacer adéquatement l'isolant aux endroits requis afin d'obtenir une meilleure efficacité et diminuer les pertes thermiques. Il faudrait donc procéder à des travaux correctifs en conséquence. Pour un meilleur rendement énergétique, vous pouvez ajouter une couche d'isolant en matelas, en prenant soin de ne pas obstruer la ventilation par les soffites. Je vous suggère fortement d'améliorer l'isolation des combles du toit pour assurer une meilleure efficacité énergétique des plafonds isolés. R-40 est suggéré.

Ventilation combles du toit

23. Présentement les deux combles du toit ne sont pas adéquatement ventilés, car les deux événements de toit surélevés en place sont de dimension trop grande pour ventiler la superficie des plafonds isolés. Un vide sous toit trop ventilé pourra amener des problèmes d'infiltration d'air humide interne des espaces habitables vers le vide sous toit et favoriser la formation de condensation/moisissure sur la structure de la toiture. L'approvisionnement d'air se fait par infiltrations dans l'enveloppe et peut être une cause d'inconfort pour les occupants. Changer ces deux événements de toit par des modèles plus petits. Consulter un entrepreneur en toiture ou le couvreur qui a effectué les derniers travaux, afin d'apporter les correctifs requis.



Sous-sol

Isolation sous-sol

Condition :

L'isolation générale à cet endroit, n'est pas satisfaisante. Amélioration requise.

Commentaires :

24. NOTE : Au sous-sol, absence d'isolation sur des murs de fondation visibles dans toutes les parties non finis au sous-sol. Nous vous conseillons l'installation d'un isolant rigide sur les murs de fondation exposés à l'extérieur. Il y a un risque de formation de condensation et formation de givre en saison froide. Isoler adéquatement la fondation exposée avec un isolant rigide extrudé collé et à recouvrir par la suite d'une finition, tel du placoplâtre.

INFORMATION IMPORTANTE : Pour une économie d'énergie et un confort accru, les murs de fondations peuvent être isolés à l'aide d'un isolant rigide d'une épaisseur variant entre 1,5 et 2 pouces et recouvert d'une finition.



Ventilation sous-sol : Fenêtres

Condition :

La ventilation générale à cet endroit, est satisfaisante.

Commentaires :

25. INFORMATION : Toute pièce ou espace, doit avoir une ventilation naturelle par une fenêtre ou une ventilation mécanique avec un ventilateur (central ou autonome). Une pièce ou un espace non ventilée aura, à l'usage, une qualité de l'air inadéquate. Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent ou entraîner la formation de moisissures, parfois nocives pour la santé.

Système de ventilation mécanique central

Condition :

Aucun système de ventilation mécanique central.

Commentaires :

26. À SURVEILLER : La ventilation intérieure de cette maison est présentement assurée par la ventilation naturelle et par le ventilateur d'extraction de la hotte de cuisine et salle de bains. Les standards d'isolation et d'étanchéité des bâtiments depuis +/- 1983, sont plus rigoureux qu'autrefois et le renouvellement d'air naturel est normalement donc réduit. Les bâtiments sont beaucoup plus étanches qu'autrefois et la ventilation devient donc un facteur important. Un système de ventilation mécanique est préférablement constitué d'un échangeur d'air mécanique avec récupérateur de chaleur (VRC) branché à la fournaise. Donc, vérifier si le taux d'humidité relative est souvent plus haut que 55% à l'intérieur de la maison, en saison hivernale. Si le cas se présente, alors je vous suggère de consulter un spécialiste en ventilation, afin d'installer un réseau de distribution d'air efficace capable de diffuser l'air de façon uniforme dans la maison.

Un système de ventilation mécanique est préférablement constitué d'un échangeur d'air mécanique avec récupérateur de chaleur (VRC) connecté à la fournaise.

Des coûts supplémentaires seront nécessaires pour l'installation des conduits et des sorties de ventilation.

N.B. Informez-vous auprès d'un spécialiste en ventilation pour ces travaux.

27. INFORMATION : Il est important de s'assurer de ventiler les pièces intérieures en ouvrant les fenêtres fréquemment, en utilisant l'échangeur d'air (le cas échéant), la (les) hotte(s) de cuisinière(s) et la(les) ventilateur(s) dans la(les) salle(s) de bains lorsqu'ils sont présents. Il faut maintenir une température ambiante d'au moins 20 C en tout temps. Afin de réduire les risques de développement de moisissures et de condensation sur les revêtements, il est conseillé de maintenir également une bonne circulation d'air autour des murs extérieurs en évitant d'entreposer du matériel. Il faut s'assurer de nettoyer régulièrement la bouche d'air de la sècheuse afin de permettre d'obtenir le rendement maximal du débit d'évacuation d'air. L'usage de registres d'air métalliques munis de clapets étanches avec ressorts et de grillages intégrés est conseillé afin de prévenir l'intrusion d'animaux nuisibles (oiseaux), d'insectes ainsi que pour prévenir les infiltrations d'air dans les conduits lorsque les appareils ne sont pas en fonction.

28. INFORMATION : Toute pièce ou espace, doit avoir une ventilation naturelle par une fenêtre ou une ventilation mécanique avec un ventilateur (central ou autonome). Une pièce ou un espace non ventilée aura, à l'usage, une qualité de l'air inadéquate. Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent ou entraîner la formation de moisissures, parfois nocives pour la santé.

Ventilateur d'extraction et hotte de cuisine

Condition :

Aucun système de ventilation mécanique autonome.

Commentaires :

29. IMPORTANT : Nous avons noté l'absence de ventilation mécanique dans la salle de bains à l'étage et au sous-sol. Un ventilateur de salle de bains est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs. Vous devriez installer un ventilateur d'extraction avec minuterie dans les deux salles de bains.

Conduit de ventilation

Condition :

Une partie des composantes visibles est problématique. Changement requis.

Commentaires :

30. Nous avons noté la présence d'un conduit combustible (plastique) servant à l'évacuation de l'air de la sécheuse. De plus, par la mauvaise installation de ce conduit, nous soupçonnons un passage restreint de l'air humide. Nous vous recommandons de le remplacer par un conduit rigide en acier galvanisé. Les conduits rigides offrent moins de résistance au passage de l'air et accumulent moins de charpie. Il faut limiter le nombre de coudes et la distance de parcours.

Systeme de plomberie

A) Entrée d'eau principale :	Cuivre
B) Endroit de la valve :	Au sous-sol
C) Grosseur du conduit principal :	¾"
D) Tuyaux d'eau :	Cuivre
E) Pression d'eau:	Satisfaisant
F) Robinet d'arrosage externe :	Testée
G) Réservoirs d'eau chaude:	1) Alimentation : Mazout 2) Capacité : 40 gallons
H) Tuyaux des drains :	ABS, fonte, acier et cuivre
I) Puisards :	Aucune
J) Drains de plancher :	Présent
K) Drains extérieurs :	Aucun
L) Dispositif anti-refoulement :	Non visible

Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** *Nous avons vérifié la partie visible des composantes de plomberie facilement accessibles, tel que noté dans la présente section.*

NOTE GÉNÉRALE

Il est usuel qu'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Il faut maintenir la température des réservoirs d'eau chaude à 60 C afin de prévenir la formation de bactéries légionnelles pouvant parfois causer des problèmes de pneumonie. La durée de vie utile d'un réservoir est d'environ 12 à 15 ans.

NOTE GÉNÉRALE

Il faut s'assurer de toujours fermer le robinet intérieur du robinet d'arrosage lorsque l'eau n'est pas utilisée, à l'exception de l'été. En effet, l'eau à l'intérieur des tuyaux risque de geler et de briser la conduite pendant les périodes froides. Il faut donc couper l'alimentation à partir de l'intérieur pour les robinets non protégés par un système antigel. Nous recommandons d'envisager de remplacer le robinet d'arrosage standard par un robinet antigel.

Observations et commentaires :

Valve principale

Condition :

La condition générale de cette composante visible est satisfaisante.

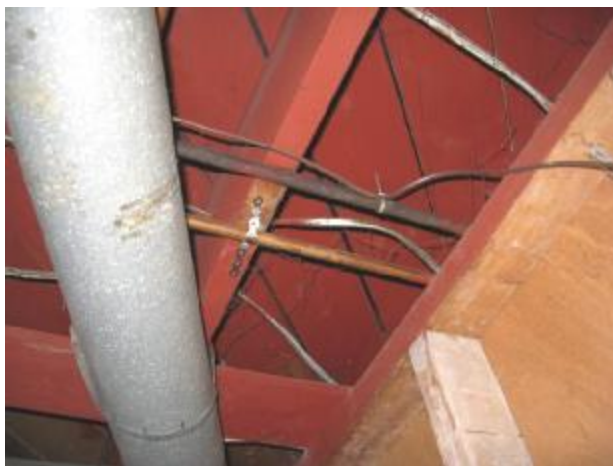
Conduit d'alimentation d'eau

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

31. Nous avons noté une déficience des fixations et des supports des conduites d'eau car ils sont en métal. Installer des nouveaux supports en cuivre et enlever ceux en métal afin d'éviter des dommages (corrosion) et des fuites d'eau.



Système de production d'eau chaude

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Conduit d'évacuation et de ventilation

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante mais d'origine et désuet.

Commentaires :

32. AVIS : Une partie des conduites de drainage visible, situées dans les murs datent d'une cinquantaine d'années minimum. Des travaux de rénovation sont à prévoir car ces composantes ont atteint la fin de leur vie utile. Le système est toujours opérationnel mais, à cause de l'âge de l'installation, il est fort probable que des réparations seront à faire régulièrement. Lors des travaux de rénovations dans les salles de bains et dans les cuisines, je vous suggère de tout changer les conduits d'évacuation des eaux usées visibles en acier par des conduits de plastique en ABS.



Drain de plancher

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

33. IMPORTANT : Nous avons noté l'absence d'un clapet anti-retour du drain de plancher. Afin de prévenir un refoulement d'eaux usées par le drain, nous vous conseillons d'installer un clapet sur ce drain.



Dispositif anti-refoulement

Commentaires :

34. À VÉRIFIER - LIMITE : Lors de notre visite, nous n'avons pas localisé de dispositif anti-refoulement pour les installations de plomberie du sous-sol (salle de bains). Cette composante sert à protéger le sous-sol des refoulements d'égout et doit être accessible, en tout temps, afin de permettre son nettoyage. 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 les propriétaires. L'inspecteur l'a cherché, mais ne l'a pas trouvé.

Appareil sanitaire et robinetterie

Condition :

Une partie des composantes visibles est problématique. Changement requis.

Commentaires :

35. NOTE : Des installations sanitaires dans les salles de bains sont âgées. Des travaux de rénovation sont à prévoir. À cause de l'âge de l'installation de plomberie, il est fort probable que des réparations seront à faire régulièrement. Changer les appareils sanitaires désuets et/ou âgés. Consulter un plombier professionnel.



Systeme électrique

A) Type d'entrée :	Souterrain
B) Endroit du panneau principal :	Au sous-sol
C) Capacité de l'entrée électrique :	100 ampères
D) Voltage :	120/240 volts
E) Type de panneau de distribution :	Fusibles
F) Matériaux des fils visibles :	Cuivre
G) Branchement de la mise à la terre :	Observé
H) Type de prise(s) dans la (les) salle (s) de bain (s) :	Rasoir et absent
I) Type de prise (s) extérieure (s) :	Régulier
J) Mise à la terre des prises :	Partiellement observé
K) Luminaires extérieurs :	Observé
I) Détecteurs de fumée :	Présents

Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** *Nous avons vérifié visuellement la partie visible des composantes électrique facilement accessibles, tel que noté dans la présente section. Nous avons ouvert le panneau électrique mais observé la partie apparente des câbles des circuits de dérivation. Nous avons utilisé un testeur de polarité sur certaines prises de courant, afin d'établir un échantillonnage représentatif.*

NOTE GÉNÉRALE

Notre inspection du panneau électrique est limitée. Nous avons vérifié le type de branchement des prises électriques sur un échantillonnage lorsque celles-ci étaient accessibles reflétant ainsi leurs conditions générales. Toutefois, il est possible que certaines prises ne soient par nécessairement bien raccordées (polarité inversée, absence de mise à la terre, etc.). Une analyse plus poussée à l'aide d'équipement technique fait par un électricien pourrait être effectuée.

Observations et commentaires :

Alimentation principale

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

36. Nous avons noté que la base du mât électrique ne possède pas d'orifice de drainage. Afin de prévenir les risques d'infiltration d'eau dans le panneau de distribution, nous vous recommandons d'aménager une ouverture, pour le drainage, à la base de ce mât.

Capacité et tension de service

Condition :

La condition générale des composantes visibles est problématique. Réparation requise. À faire vérifier par un électricien professionnel.

Commentaires :

37. AVIS : La capacité de l'installation électrique nous a semblé à la limite pour les besoins énergétiques de cette propriété. L'ajout de d'autres prises électriques en nombre suffisant pourrait occasionner des surcharges si plusieurs composantes sont en service au même moment. Consulter au besoin, un maître électricien afin d'évaluer avec exactitude la demande d'énergie nécessaire et la capacité minimale de l'installation si vous faite des modifications/ajouts.

Panneau de distribution

Condition :

Une partie de cette composante visible est problématique. À faire vérifier par un maître électricien professionnel.

Commentaires :

38. **À FAIRE VÉRIFIER – IMPORTANT** : Au sous-sol, nous avons noté la présence d'un panneau de distribution électrique à fusible de type CEB mais ce type de panneau à fusibles (CEB) a été souvent la cause d'incendie. Plusieurs compagnies d'assurances exigent le remplacement de ces panneaux électriques. Consulter un électricien compétent afin d'évaluer cette installation ainsi que votre assureur. Un remplacement pourrait être à prévoir.



39. **SÉCURITÉ** : Les circuits du panneau de distribution ne sont pas tous identifiés. Obligatoire et sécuritaire.

40. Nous notons que le panneau de distribution électrique est directement fixé sur la fondation. Il doit y avoir un espace entre ce panneau et tout ouvrage de béton pour éviter tout risque de dommage/corrosion au panneau par le froid et l'humidité dégagée par le béton. Habituellement, il est fixé sur une structure de bois, style contre-plaqué.

Câble des circuits de dérivation

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Interrupteur et prise de courant

Condition :

Une partie des composantes visibles est non sécuritaire. Réparation requise.

Commentaires :

41. NOTE : La majorité des prises n'ont pas de mise à la terre ce qui était d'usage lorsque la maison originale a été construite. Il serait important de prévoir, pour le branchement de certains appareils spécialisés (ex.: ordinateur), l'installation de circuits protégés. Ne jamais enlever le brin de mise à la terre sur une fiche pour la brancher, cette pratique est dangereuse. Certains appareils doivent impérativement être alimentés par des prises avec mise à la terre (lessiveuses, micro-ondes, chauffeuses, etc.). Consulter un maître électricien afin d'ajouter les circuits nécessaires au besoin.
42. Dans la salle de bains au palier supérieur, pour votre agrément, nous suggérons de remplacer la prise de rasoir par une prise de type DDFT (détecteur de fuites). Des plaques spécialement conçues pour le remplacement sont disponibles en quincaillerie. Ainsi vous pourrez brancher, en toute sécurité, un séchoir à cheveux ou tout autre appareil électrique dans la salle de bain.

Autre commentaire

43. SÉCURITÉ : Nous avons noté des prises de courant qui ne possèdent pas de plaque murale. Pour votre sécurité et vous éviter tout risque d'électrocution, nous vous recommandons d'installer une plaque murale pour chacune des prises.

Systeme de chauffage

A) Systeme(s) : Fournaise à air chaud pulsé et plinthe chauffante indépendante

B) Alimentation(s) : Mazout et électrique

Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** *Nous avons examiné la fournaise visuellement de l'extérieur et nous l'avons mise en marche par les commandes d'opération normales.*

NOTE GÉNÉRALE

Notre inspection d'un système de chauffage se limite à faire fonctionner l'appareil. Afin de prévenir les risques de condensation sur les composantes de l'immeuble, on doit maintenir une température intérieure d'au moins 20 C, une bonne circulation d'air dans le bâtiment et un taux d'humidité peu élevé.

Observations et commentaires :

Systeme principal

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante. Systeme mécanique fonctionnel.

Commentaires :

44. **INFORMATION :** Le système de chauffage est composé d'une fournaise centrale à air chaud pulsé alimenté au mazout. L'entretien du système de chauffage doit être effectué par une compagnie spécialisée à chaque année. Généralement, la compagnie qui s'occupe d'effectuer l'entretien et la mise au point du système est votre fournisseur d'énergie. Les fournaises à air chaud pulsé fonctionnant au propane nécessitent un entretien annuel ou aux deux ans. L'entretien régulier du système réduit les risques de pannes. Mais, puisqu'il s'agit de composantes mécaniques, une ou plusieurs pièces peuvent cesser de fonctionner subitement. Nous recommandons une vérification saisonnière et un entretien soutenu par un technicien qualifié. Nous vous recommandons aussi de vous munir d'un contrat d'entretien avec assurance. Vérifier le filtre de l'appareil tous les deux mois, et le remplacer au besoin. Mais, puisqu'il s'agit de composantes mécaniques, une ou plusieurs pièces peuvent cesser de fonctionner sans préavis.



Système de distribution de chaleur

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

45. **SANTÉ DES OCCUPANTS :** Nous avons décelé depuis certaines bouches de ventilation des saletés et de la poussière dans l'appareil de ventilation et le réseau de distribution d'air pulsé. Ces saletés et poussière sont transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Nettoyer en profondeur tout les conduits de distribution d'air et prévoir une inspection et un nettoyage réguliers du système à tous les cinq ans. Remplacer le filtre régulièrement selon les instructions du fabricant.
46. **ENTRETIEN :** Nous recommandons de faire nettoyer les conduits d'air à environ tous les 5 à 7 ans afin de préserver la qualité de l'air. Il faut généralement remplacer les filtres à environ tous les mois d'utilisation du système ou selon l'usage.

Système d'évacuation des gaz

Condition :

Une partie des composantes visibles est problématique. Réparation requise.

Commentaires :

47. **À FAIRE VÉRIFIER - IMPORTANT :** Au sous-sol, nous avons noté une insuffisance de protection ignifuge au pourtour conduit d'évacuation des gaz de combustion. Cela présente un risque accru d'incendie. Habituellement, on doit laisser un dégagement minimum de 50 mm (2 po) entre la cheminée, l'isolant et tout autre matériau combustible. Faire vérifier cette situation lors du prochain entretien de la fournaise. À défaut de suivre cette recommandation, représente un risque.



Dispositif de sécurité

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

48. **SÉCURITÉ** : Nous avons noté que la position de l'interrupteur d'urgence de l'appareil était inadéquatement positionnée (près de la fournaise) et ne permettait pas un accès rapide en cas de mauvais fonctionnement de l'appareil. Pour des raisons évidentes de sécurité, nous vous recommandons de repositionner adéquatement cet interrupteur entre la porte d'accès à la salle de chauffage et la fournaise. Consulter un électricien afin d'apporter les correctifs requis.

Commande d'opération

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante. Système mécanique fonctionnel.

Commentaires :

49. **SUGGESTION** : Afin d'améliorer le confort des occupants, nous recommandons le remplacement du thermostat régulier. Un thermostat électronique programmable a un rendement supérieur et peut réduire de façon significative les frais associés au chauffage.
50. **SUGGESTION** : Parce que la maison possède un système de chauffage alimenté au mazout, penser installer au sous-sol, un détecteur de monoxyde de carbone pour plus de sécurité.

Réservoir d'entreposage du combustible

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

51. NOTE : Le réservoir à mazout est âgé de +/- 11 ans, selon la plaque signalétique installé sur le réservoir. Ce type de réservoir a une durée de vie approximative d'environ 25 ans. Il devrait être inspecté par un technicien compétent (annuellement). Son accès devrait être libre et dégagé, en tout temps, afin de faciliter son inspection.

Unité de chauffage indépendante

Condition :

La condition générale des composantes visibles et testés est satisfaisante et fonctionnel mais d'origine.

Commentaires :

52. Nous avons noté que de nombreuses unités de chauffage qui sont âgées. Même si la majorité fonctionne, penser les changer graduellement.

Cheminée

- A) Type (s) : Maçonnerie
B) Revêtements extérieurs : Pierre et brique

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

NOTE GÉNÉRALE

Notre inspection de la cheminée se limite aux composantes visibles et/ou facilement accessibles de l'extérieur. Si le client désire une inspection détaillée, il faudra consulter un entrepreneur spécialisé. Le client est avisé que l'inspection est limitée puisqu'elle est de nature visuelle seulement.

Observations et commentaires :

Cheminée

Commentaire :

53. **À FAIRE VÉRIFIER - IMPORTANT** : Nous avons noté dans le cendrier, que le conduit d'évacuation des gaz de combustion métallique était ouvert à sa base et cela pourrait laisser passer des gaz nocifs à l'intérieur de la maison. À faire vérifier lors du prochain entretien de la fournaise.



54. **PRIORITAIRE** : L'extrémité de la doublure métallique dans la cheminée n'a pas de chapeau, il est donc recommandé de poser un chapeau/pare-étincelle sur tout conduit de fumée pour protéger la gaine intérieure des infiltrations d'eau.

Chauffage d'appoint

A) Système(s) : Foyer préfabriqué

B) Énergie(s) : Bois

Méthode d'inspection et limites :

NOTE GÉNÉRALE

LIMITE : Notre vérification des systèmes ne doit pas être considérée comme une attestation de conformité de leurs installations. Les foyers, les poêles ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés et exclus de la norme de pratique en inspection préachat. 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 au Service d'incendie de votre municipalité ou à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide et faire certifier l'installation par votre assureur. Certaines municipalités ou compagnies d'assurances peuvent avoir des exigences particulières. À l'inverse, certaines compagnies d'assurances semblent tolérer certaines installations non conformes aux normes proposées par l'Association des Professionnels du Chauffage à Combustion Solide; A-405 (foyers et cheminées de maçonnerie) et B-365 (installation des appareils à combustibles solides).

Observations et commentaires :

Appareil de production de chaleur

55. **POÊLE À BOIS :** Faire vérifier ses exigences particulières dans le but de vérifier sa conformité et sa sécurité ainsi que la cheminée. Ces appareils sont complexes et sont exclus d'une inspection visuelle car ils nécessitent une inspection plus détaillée. Pour ce faire, vous devez faire appel à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide et/ou faire certifier l'ensemble de l'installation par votre assureur.



Cheminée

- A) Type(s) : Maçonnerie
B) Revêtements extérieurs : Pierre et brique

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

NOTE GÉNÉRALE

Notre inspection de la cheminée se limite aux composantes visibles et/ou facilement accessibles de l'extérieur. Si le client désire une inspection détaillée, il faudra consulter un entrepreneur spécialisé. Le client est avisé que l'inspection est limitée puisqu'elle est de nature visuelle seulement.

Observations et commentaires :

Cheminée

Commentaire :

56. **À FAIRE VÉRIFIER** : La cheminée est en maçonnerie et métallique. Cependant, seul un examen des composantes internes par un spécialiste pourrait confirmer sa condition. Nous recommandons de la faire examiner par un entrepreneur spécialisé.
57. **IMPORTANT** : Nous avons noté dans le cendrier, que la cheminée métallique était obstruée à sa base. À débloquer avant la prochaine utilisation du poêle à bois pour éviter un refoulement de fumée à l'intérieur de la maison.

Finition intérieure

- A) Murs : Plâtre
- B) Plafonds : Plâtre
- C) Planchers : Lattes de bois, marqueterie, céramique et stratifié.

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE :** *Nous avons accédés à toutes les pièces de l'immeuble inspecté et visualisé toutes les surfaces, murs et plafonds (sans déplacer meubles, tapis, draperies, etc.). L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes intérieures ailleurs qu'au sous-sol de l'immeuble.*
- *Nos commentaires sur la finition intérieure se limite aux parties qui nous semblent anormales considérant le type et l'année de la construction. Donc, nous ne commentons pas sur les sujets d'ordre esthétique.*
- **INSPECTION LIMITÉE.** *Beaucoup de marchandises entreposées dans la partie basse au sous-sol et dans l'atelier non fini au sous-sol, ont limité l'inspection des surfaces de finition intérieures. Cet entreposage excessif de la part des propriétaires favorise grandement la formation de moisissure. Il est important de ne pas entasser et coller des objets collés sur des surfaces car le manque d'air et de ventilation favorise la formation de moisissure. À vérifier lors de votre déménagement et nettoyer toutes les surfaces affectées.*

Observations et commentaires :

Mur et plafond

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

58. NOTE : Aucune fissure significative et importante n'a été visible sur toute la finition murale et plafonds en placoplâtre et les portes intérieures se ferment bien.
59. NOTE : Peu de rénovations et d'investissement ont été faits sur ce bâtiment où la finition intérieure est principalement d'origine et des travaux de rafraîchissement et modernisation seront à prévoir. Prévoir des dépenses totales importantes.
60. SANTÉ DES OCCUPANTS : Nous avons remarqué des souillures sur les tapis. Les tapis souillés sont des sources potentielles de contamination par les moisissures et les bactéries. Nettoyer et désinfecter en profondeur les tapis souillés ou préférentiellement les changer.

Revêtement de sol

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Escalier intérieur

Condition :

Une partie des composantes visibles est non sécuritaire. Réparation requise.

Commentaires :

61. **SÉCURITÉ** : La configuration des garde-corps autour de l'escalier vers le palier supérieur peut représenter un risque pour la sécurité des jeunes enfants. Couramment observé dans les vieux immeubles. Modifier cette installation par de nouveaux garde-corps plus sécuritaires et selon les règles de l'art.



Porte intérieure

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

62. **NOTE** : Les portes intérieures se ferment bien et ne collent pas avec leur cadre de bois.

Armoires, comptoirs et vanités

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Signe d'infiltration d'eau à l'intérieur autre que le sous-sol

Commentaires :

63. NOTE : Nous n'avons noté aucun signe apparent d'infiltration d'eau sur les revêtements de finition intérieure. Nous n'avons également noté aucun indice d'humidité anormale sur la base des murs, tel cernes ou signe d'humidité sur les surfaces ou les finis visibles/accessibles. Toutes les surfaces étaient dans une condition normale.

Autre commentaire

64. SANTÉ DES OCCUPANTS : Nous avons décelé la présence de fibres d'amiante dans la salle mécanique, pouvant présenter un risque de contamination. Les fibres d'amiante qui se détachent peuvent contaminer l'air ambiant et présenter des risques sérieux pour la santé des occupants. Enlever soigneusement tout matériau d'amiante friable par un spécialiste et s'assurer que les filages électriques ne touchent pas aux conduits de distribution d'air du système de chauffage central.

Cependant, il est important avant de faire ces actions, de demander à un spécialiste en chauffage, si des protections ignifuges doivent remplacer l'amiante par un autre matériau afin de protéger les matériaux en bois de la chaleur dégagée par la fournaise et le conduit d'évacuation des gaz à combustion.



Attestation d'inspection

L'inspecteur soussigné atteste avoir effectué l'inspection visuelle de l'immeuble convoité, selon la convention de service, au meilleur des moyens disponibles lors de la visite et au meilleur de ses connaissances.

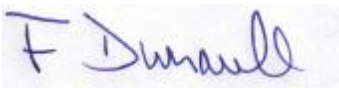
Les observations contenues dans ce présent rapport personnalisé à l'immeuble inspecté, ont été rapportées sans aucune influence extérieure, avec impartialité et n'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection.

Ce rapport d'inspection avec photos couleurs, vous a été uniquement envoyé par courrier électronique, à la demande du/des requérant(s), tel qu'indiqué sur la convention de service entre les parties.

L'annexe de votre de rapport d'inspection est constituée de conseils et d'informations complémentaires et est constituée de conseils et d'informations complémentaires et générales. Elle vous a été uniquement envoyée par courrier électronique. Cette annexe est un complément utile et fait partie intégrante de ce rapport. Il sera important d'en prendre connaissance ultérieurement.

Nous demeurons à votre disposition pour des renseignements complémentaires que vous pourriez juger utiles. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions concernant ce rapport.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.



François Dussault, T.P.

Inspecteur en bâtiment

30 février 2010