

Rapport d'inspection pré réception

No. Dossier

No. Démo rapport

Immeuble sis au

78 Vinet, Repentigny, Québec



Requérant

Syndicat des copropriétaires...



514 923-2694

François Dussault T.P. - 252 boul. Larochelle, Repentigny, Québec, J6A 1K9

Télécopieur : (450) 657-1227 Courriel : info@francoisdussault.com

Table des matières

- Informations générales –	1 page
- Lettre d'introduction –	1 page
- Sommaire du rapport –	2 pages
- Déficiences observées – Observations et commentaires de l'inspecteur	27 pages
• Travaux à parachever :	page 7
• Éléments à corriger :	page 12
• Structure	
• Extérieur	
• Toiture	
• Isolation et ventilation	
• Système de plomberie	
• Système électrique	
• Finition intérieure	
• Garage commun et indépendant	
• Commentaires unités privatives	
• Commentaires additionnels	
- Limites générales de l'inspection – Limitations de l'inspecteur et de l'inspection	6 pages
- Attestation –	1 page

Annexe

- Conseils et informations générales – Important à lire ultérieurement	8 pages
- Autres conseils pratiques –	5 pages
- Sites WEB / INTERNET utiles...	1 page

Informations générales

Type et âge du sujet :	Bâtiment détenus en copropriété, 2010	
Type de rapport :	Pré réception parties communes	
Constructeur :	Nom du constructeur	
Garantie :	APCHQ	
Inspecteur :	François Dussault, T.P.	
Personnes présentes :	Requérants	
Adresse du requérant(s) :	78 Vinet, Repentigny, Qc., J6A 1K9	
Courriel du requérant(s) :	info@francoisdussault.com	
Téléphone du requérant(s) :	(514) 923-2694	
Conditions météorologiques :	Ensoleillé, 15 C	
Date de l'inspection :	30 février 2010	
Heure et durée de l'inspection :	13:00 à 16:00	Durée : 3 heures

Constructeur :



Lettre d'introduction

Suite à votre demande, j'ai effectué une inspection pré réception visuelle et attentive mais sommaire, des parties communes de l'immeuble en respectant le guide d'inspection de l'Ordre des Technologues Professionnels du Québec. Étant technologue professionnel 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 requérant avec toute impartialité. Ce rapport vous donnera un aperçu général sur la condition de l'immeuble concerné tel que constatée au moment de l'inspection.

Cette inspection pré réception des parties communes avait pour but de détecter et de divulguer les travaux à parachever, les malfaçons apparentes et les vices de constructions apparentes constatés lors de l'inspection. Même si des défauts mineurs seront pratiquement tous 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 défauts d'ordre esthétique les plus flagrants sont décrits mais ceux qui sont mineurs ne sont pas tous énumérés. Il est à vous de les identifier et les rapporter à l'entrepreneur en construction.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Il ne remplace pas la garantie de l'entrepreneur en construction. L'entrepreneur peut vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport. S'il y a un litige entre vous et l'entrepreneur, contacter la garantie qui s'applique. Nous vous suggérons fortement de prendre la garantie prolongée qui est offert avec la garantie des maisons neuves (si disponible).

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.

Ce rapport est divisé en deux sections. La première représente le rapport principal concernant les observations notées lors de l'inspection, les limites de l'inspection visuelle ainsi que des photos couleurs. Une copie de cette section devrait être donnée à l'entrepreneur en construction et à la garantie des maisons neuves.

La deuxième section est en annexe du rapport principal. Vous y retrouverez des conseils et des informations complémentaires. Certaines informations et certains conseils peuvent ne pas s'appliquer directement à votre immeuble. Cette annexe est produite exclusivement pour le(s) requérant(s).

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 écrit, 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 du bâtiment facilement accessibles, afin de déceler les travaux à parachever, les défauts et malfaçons apparentes, les vices de construction majeurs ainsi que 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 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 détenu en copropriété construit en l'an 2010 (selon le représentant du syndicat) et sis sur un terrain nominale plat, situé dans un nouveau projet de la ville de Repentigny. Immeuble en copropriété divise sur deux étages et de quatre unités privatives. Revêtement extérieur en brique/pierres et déclin d'aluminium avec une toiture en pente en bardeaux asphaltés. Portes en acier isolé et fenêtres en PVC. Il y a un espace commun intérieur, un garage commun au niveau sous-sol avec trois places de stationnement et un garage indépendant cloisonné. Chaque unité d'habitation possède un balcon ou une terrasse en façade arrière. Plomberie visible en cuivre et une entrée d'eau principale en cuivre. Les entrées électriques sont aériennes sont indépendantes, soit quatre entrées différentes. Isolation des combles du toit avec de la cellulose soufflée sur un pare-vapeur de polyéthylène.

L'intérieur des unités privatives de copropriété ne fait pas partie de l'inspection.

Conclusion du rapport :

Suite à l'inspection, le professionnel du bâtiment (technologue professionnel membre de l'O.T.P.Q.), déclare que les travaux relatifs aux parties communes du bâtiment sont terminés, **sous réserve** des travaux à parachever et (ou) à corriger identifiés dans le présent rapport, et que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné. Il pourrait être possible que certains éléments énumérés dans le présent rapport ne soient pas nécessairement inclus dans les obligations de l'entrepreneur général (exemples : crépi de ciment, peinture, gouttières, pavage, etc. (à vérifier)). Les constatations et les explications sont mentionnées dans le rapport d'inspection ci-après.

Nous n'avons pas observé des problèmes plus importants concernant les chantepleures déficients sur les murs en maçonnerie, à la mauvaise pente des supports des balcons arrière, absence de mains courantes sur des escaliers extérieurs et divers problèmes dans l'escalier intérieur commun. Nous avons également noté certains travaux à parachever, des malfaçons, certains travaux d'entretien et de nettoyage et quelques améliorations à apporter, le tout plus amplement détaillé dans le présent rapport.

À VÉRIFIER – IMPORTANT : Lors de la visite des combles du toit, nous avons observé la déficience de zone de protection contre le feu (séparation coupe-feu) construit au centre des combles du toit. Une séparation coupe-feu retarde la propagation du feu en cas d'incendie. Vérifier auprès de la municipalité la conformité de la séparation coupe-feu de cet immeuble. Apporter tous les travaux nécessaires en respectant les exigences spécifiques de la municipalité/service incendie où sise cet immeuble.

La majorité des éléments mentionnés au présent rapport sont des éléments à parachever et des malfaçons et ils doivent être corrigés et se conformer aux règles de l'art en vigueur. Il y a également certains travaux à parachever pour les parties communes.

À tous les copropriétaires : Une liste ou des listes de travaux à corriger et à parachever sur des parties communes et aux parties communes à usage restreint, rédigées par des copropriétaires, peuvent être annexées à ce présent rapport. Ces listes sont un complément et font partie intégrante de ce rapport.

À tous les copropriétaires : De plus, veuillez annexer à ce rapport, les endroits où les portes et fenêtres présentent un problème (si requis).

AVIS : Les photos 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.

Cette conclusion et le 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 la condition générale de l'immeuble.

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.

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 toutes futures rénovations et futurs travaux.

Prévoir un budget pour le remplacement des joints de scellements dans 08 ans en moyenne;

Prévoir un budget pour le remplacement des portes et fenêtres dans 22 ans en moyenne;

Prévoir un budget pour le remplacement du revêtement du toit en asphalte multicouche dans 22 ans en moyenne.

Prévoir un budget pour le remplacement des balcons arrière en fibre de verre dans 09 à 11 ans en moyenne.

Travaux à parachever

La majorité des éléments mentionnés ci-dessous sont des travaux à parachever et ils doivent être terminés et se conformer au Code national du bâtiment applicable dans la municipalité où sis ce bâtiment.

EXTÉRIEUR

Aménagement extérieur

1. **SÉCURITÉ** : Nous avons constaté l'absence d'une main courante sur un côté des deux escaliers extérieurs communs construits en pavés imbriqués. Cela présente un risque de chute et blessures. Installer une courante conforme aux règlements municipaux. *À installer. À parachever.*



Travaux de scellement à compléter

2. Autour du cadrage et seuil de porte extérieure en jonction avec la fondation;



3. autour des luminaires extérieurs;



4. autour de conduites d'alimentation de propane avec la fondation;



Parachever tous ces travaux de scellement extérieur car cela peut favoriser des infiltrations d'eau dommageables et occasionner des dommages à des composants internes des murs extérieurs. À parachever.

Revêtement extérieur

Maçonnerie

5. Chantepleure manquant : On appelle « chantepleures » les trous d'évacuation d'eau placés à la base des murs de maçonnerie et au-dessus des ouvertures. Lors de notre visite, nous avons noté que ceux-ci étaient en nombre insuffisant et/ou absent...
6. au-dessus de plusieurs portes, portes coulissantes et fenêtres;



NOTE : 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 (joint de maçonnerie évidé) au 800 mm (tous les 2 à 3 éléments de maçonnerie). *À parachever.*

Terrasse, perron, balcon et escalier

7. **SÉCURITÉ** : Nous avons constaté l'absence d'une main courante sur l'escalier extérieur de béton vers la terrasse arrière de l'unité 2. Cela présente un important risque de chute. Installer une main courante conforme aux règlements municipaux et norme en vigueur. *À installer. À parachever.*



Porte extérieure

8. Absence d'un système de verrouillage (serrure) sur la porte extérieure avant qui donne accès au garage indépendant. *À installer. À parachever.*



Nettoyage à l'extérieur

9. Nettoyage extérieur à compléter pour des résidus de crépi de béton et de mortier sur différentes composantes extérieures et visibles sur les parements extérieurs de maçonnerie, sur les seuils de portes extérieures et sur des mâts électrique. Problème d'ordre esthétique. *À nettoyer. À parachever.*



TOITURE

Solin et scellement

10. Sur la toiture, quelques clous sont apparents et ils doivent être scellés pour éviter tout risque d'infiltration d'eau. *À parachever.*



Éléments à corriger

La majorité des éléments mentionnés ci-dessous sont considérés comme des malfaçons et ils doivent être corrigés et se conformer au Code national du bâtiment applicable dans la municipalité où sis ce bâtiment.

Structure

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE** : Nous avons observé les parties apparentes de la structure, tel que les murs de fondation à l'extérieur, partie hors sol seulement.
- **LIMITE** : Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme les garages visités de cet immeuble sont entièrement aménagés, notre évaluation de l'état de la structure des planchers et murs de fondations est impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition. Plancher de béton partiellement visible dans ces deux garages
- **INSPECTION LIMITÉE**. Beaucoup de marchandises entreposées et une voiture garée dans les garages, ont limité l'inspection des composantes structurales de ces espaces. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister aux endroits et composantes non visibles et/ou accessibles.

Observations et commentaires :

Mur de fondation

1. Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation visible et ce, en façade droite. Vérifier régulièrement 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). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste. *À corriger.*

Cependant, il est possible qu'il y ait déjà eu présence d'infiltrations d'eau mineures par ces fissures derrière la finition des murs mais non visible par les copropriétaires et par l'inspecteur. Des infiltrations d'eau répétées peuvent causer avec le temps, la détérioration du fini et du bâti du mur, favorise la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants.



Structure des planchers

2. Aucun copropriétaire n'a fait mention à M. Dussault, de problème concernant le niveau de leur plancher.

Extérieur

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE :** *Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur toutes les faces de l'immeuble, à partir du niveau du sol, des escaliers communs et des balcons arrière. 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.*

Observations et commentaires :

Aménagement extérieur

3. Nous avons constaté sur les façades avant et droite, que le drainage du terrain dirige légèrement l'eau vers la fondation et murs de soutènement en façade arrière. Même après tassement du terrain autour d'un bâtiment, l'eau ne doit pas se diriger 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. Modifier aux endroits requis, les pentes du terrain autour du bâtiment. *À corriger.*



4. **SÉCURITÉ** : En façade arrière, sur un petit escalier extérieur commun construit en béton coulé, nous avons remarqué une hauteur inégale entre cet escalier et une marche construite en pavé imbriqué devant cet escalier, ce qui rend plus difficile l'ascension de cet escalier par les occupants et visiteurs et cela représente un risque de chute et de blessures. Apporter les correctifs nécessaires. *À corriger.*



Revêtements extérieurs

5. **NETTOYAGE** : On appelle "chantepleures" les trous d'évacuation d'eau placés à la base des murs de maçonnerie et au-dessus des ouvertures. Les chantepleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace d'air entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Mais certains chantepleures faits à la base des murs de maçonnerie et au-dessus des portes et fenêtres, sont partiellement obstrués par du mortier. *À nettoyer. À corriger.*

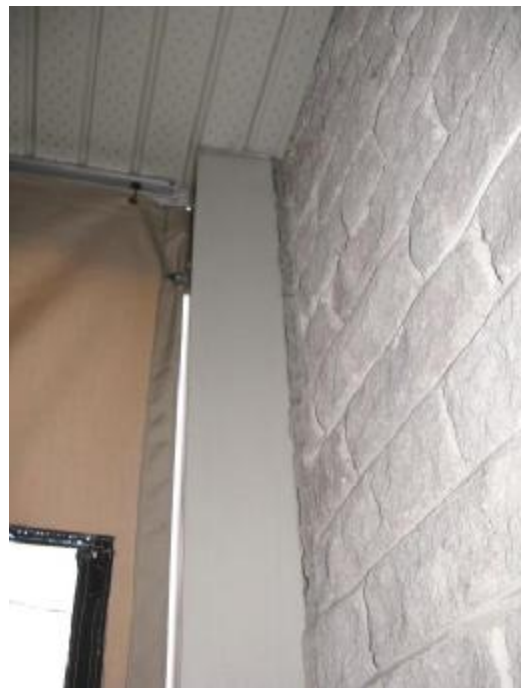


6. NOTE : Nous avons observé sur certains linteaux en acier en partie supérieure des portes et fenêtres, comme le prévoit les normes de construction en vigueur, un solin dissimulé entre le linteau d'acier et le revêtement de brique. Par contre, certains solins ont été retirés et normalement, ce type de solin devrait dépasser à la base de l'appui sur au moins 5 mm, pour éloigner l'eau venant des chapepleures.



Solins et scellements

7. Des joints de scellement sont détériorés (rétrécissements, fissuration) et/ou mal appliqués à certains endroits et certaines retouches sont à faire. Nous vous conseillons de vérifier la condition des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.
À corriger.



Portes et fenêtres

8. Pour l'unité 4, corrosion prématurée observée sur des charnières de la porte extérieure qui sépare la terrasse arrière de cette unité de l'escalier commun arrière. Des charnières conçues pour l'extérieur doivent normalement être employées. *À corriger.*



9. Pour l'unité 3, corrosion prématurée observée sur des vis qui fixent la poignée de portes extérieures. Des vis conçues pour l'extérieur doivent normalement être employées. *À corriger.*



Terrasse, perron, balcon et escalier

Balcon arrière en fibre de verre et escalier commun

10. À VÉRIFIER : Visuellement et avec un niveau conventionnel, tous les supports des balcons en fibre de verre, nous indique qu'ils ont été installés de niveau et/ou partiellement de niveau et/ou avec une pente insuffisante vers l'extérieur des murs de l'immeuble. Des taches d'accumulations d'eau sont également visibles sur le support des balcons en fibre de verre et des accumulations d'eau ont été visibles sur le support du balcon des unités 2-4-5. Aucun test d'arrosage n'a été effectué lors de la visite. Demander à tous les copropriétaires de vérifier après une pluie, s'il y a bien des accumulations d'eau sur leur balcon et noter combien de temps/heures, cela prend pour l'assèchement complet. Apporter les correctifs nécessaires. *À vérifier. À corriger.*





11. À VÉRIFIER : À l'intérieur du cabanon extérieur des unités 4 et 5, nous avons observé la présence d'eau sur le plancher en fibre de verre. Nous soupçonnons que cette eau provient des accumulations d'eau qui sont visibles sur les paliers de l'escalier commun arrière ou provenant d'une mauvaise étanchéité des portes extérieures qui donnent accès à ces cabanons. Aucun test d'arrosage n'a été effectué lors de la visite. L'inspecteur ne peut savoir la cause exacte par simple inspection visuelle. Ce problème peut se répéter à d'autres cabanons non accessibles lors de la visite. Demander à tous les copropriétaires de vérifier après une pluie, s'il y a bien des infiltrations d'eau à l'intérieur des cabanons extérieurs.

Expertise requise avec des tests d'arrosages aux endroits requis. À vérifier. À corriger (si requis).



12. Sur le balcon de l'unité 2, nous avons remarqué un espacement légèrement trop large (100 mm et plus) entre le support de ce balcon en fibre de verre et la partie inférieure de balustrades autour de ce balcon. Cela présente un risque d'accident et blessures pour les jeunes enfants. Modifier les balustrades ou par d'autres moyens afin qu'elles respectent les règlements municipaux. Apporter les correctifs nécessaires. À *corriger*.



Autre commentaire

13. SANTÉ DES OCCUPANTS – À VÉRIFIER : À l'intérieur du cabanon extérieur des unités 4-5, nous avons constaté que des murs finis en gypse ont été affectés par l'eau, l'humidité et la moisissure et ce, causé par des infiltrations d'eau dans ces cabanons accessibles lors de la visite. Les moisissures peuvent être dommageables pour la santé et devraient être enlevées en remplaçant les parties affectées. Ce problème de moisissure peut se répéter à l'intérieur de d'autres cabanons non accessibles lors de la visite. Demander à tous les copropriétaires de vérifier à l'intérieur de leur cabanon extérieur. Apporter les correctifs nécessaires. *À corriger.*



Toiture

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- 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 toiture

14. NOTE : Le revêtement de la toiture est d'origine, soit âgé approximativement de deux ans. Sachez que la durée de vie utile d'un revêtement de toit peut être influencé de plusieurs facteurs (pente du toit, ventilation et isolation de l'entre toit, conditions climatiques, qualité du revêtement, etc.).

INFORMATION : La toiture 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.



Systeme d'evacuation des eaux

15. Afin de ne pas favoriser l'erosion du sol, solliciter inutilement le drainage des fondations, de ne pas favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol, installer des déversoirs à la base des descentes pluviales afin d'éloigner l'eau du bâtiment, en installant des rallonges ou des dalles de déflexion. Les descentes pluviales ne doivent pas créer l'erosion du sol. Laisser de 7 à 8 pouces de dégagement avec le sol pour éviter des bris causés par le gel en hiver. *À corriger.*



Signe d'infiltration d'eau par la toiture

16. NOTE : Lors de notre visite dans les combles du toit, nous n'avons noté aucun signe apparent de pénétration d'eau, ni aucun indice pouvant nous indiquer une quelconque déficience de l'étanchéité de la toiture.

Mur mitoyen

17. À VÉRIFIER – IMPORTANT : Lors de la visite des combles du toit, nous avons observé la déficience de zone de protection contre le feu (séparation coupe-feu) construit au centre des combles du toit. Une séparation coupe-feu retarde la propagation du feu en cas d'incendie. Vérifier auprès de la municipalité la conformité de la séparation coupe-feu de cet immeuble. Apporter tous les travaux nécessaires en respectant les exigences spécifiques de la municipalité/service incendie où sise cet immeuble et/ou selon les plans de construction. Demander des explications à l'entrepreneur. *À vérifier. À corriger (si requis).*



Isolation et ventilation

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : Cette présente section, s'applique aux parties communes seulement.
Nous avons accédé aux combles du toit et vérifié l'ensemble des composantes qui s'y trouve.

Observations et commentaires :

Combles du toit

18. Dans les combles du toit, nous avons noté qu'une partie de l'isolation en vrac avait été appliqué de façon inégale et de façon insuffisante et ce, à plusieurs endroits, occasionnant des pertes de chaleur. Isolation mesurée de sept à neuf pouces d'épaisseur. Ajouter l'isolation en vrac comme il a été prévu aux plans et devis de construction. Neuf pouces d'isolation équivalent à R-31. Ajouter une épaisseur d'isolant en vrac là où requis afin d'obtenir une résistance thermique uniforme des plafonds isolés et comme l'exige les plans de construction, le code du bâtiment et la « Loi et règlement commentés sur l'économie d'énergie ». À *corriger*.





19. Selon la « Loi et règlement commentés sur l'économie d'énergie », les deux trappes d'accès aux combles du toit, n'ont pas la résistance thermique minimum requise et égale au reste du plafond isolé (six pouces), et de plus, elles ne sont pas étanches aux exfiltrations d'air (aucun pare-vapeur). Il faudrait donc prendre les moyens nécessaires pour corriger ces déficiences. À *corriger*.



Systeme de plomberie

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

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

Observations et commentaires :

Drain extérieur dans l'escalier extérieur commun arrière

20. Lors de la visite, nous avons observé que le drain de plancher (avaloir de sol) installé sur le palier supérieur de l'escalier extérieur commun est trop élevé par rapport au palier de fibre de verre. Il y a donc un risque d'accumulation d'eau et de dommages au bâtiment par l'eau qui pourrait s'accumuler. D'ailleurs, une accumulation d'eau a été visible à cet endroit autour de ce drain. Un drain doit être installé au point le plus bas d'une surface. Apporter les correctifs nécessaires. *À corriger.*



Puisard dans les deux garages

21. LIMITE - À VÉRIFIER : Lors de notre visite, nous n'avons pu localiser la présence d'un puisard avec une pompe relié au drain de fondation, comme l'exige la municipalité de Repentigny. Il se trouve peut-être derrière les marchandises entreposées dans les garages ou dans le logement 2. Il serait important de le localiser, de vérifier s'il fonctionne normalement et s'il est protégé contre les refoulements d'eau. Si absent, contacter la municipalité de Repentigny pour savoir quel est la démarche à suivre. Demander des explications à l'entrepreneur. *À vérifier.*
À corriger (si requis).



22. LIMITE - À VÉRIFIER : Lors de notre visite, nous n'avons pu visualiser l'intérieur des trois puisards installés dans le garage commun, car les couvercles de plastique étaient visés. Il serait important de vérifier s'ils fonctionnent normalement avec un boyau d'arrosage et s'ils sont protégés contre les refoulements d'eau.



Systeme électrique

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Les composantes électriques de ce présent rapport se limite aux composantes installées à l'extérieur seulement.*
- LIMITE : *Nous n'avons pas visualisé un panneau électrique de service. Possiblement aucun panneau ou présent dans le garage indépendant. Nous avons utilisé un testeur de polarité sur certaines prises de courant extérieures, afin d'établir un échantillonnage représentatif.*

Observations et commentaires :

Prise de courant et interrupteur

23. SÉCURITÉ : La prise de courant extérieure de type DDFT installée sur la terrasse arrière de l'unité 2, n'a pas répondu au test de déviation de courant. Pour votre sécurité, nous vous recommandons de la remplacer. Raison inconnue. *À corriger.*



Finition intérieure (espaces communs)

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE** : Nous avons accédé à la cage d'escalier commune intérieure pour visualiser toutes les surfaces, murs et plafonds.
L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes intérieures inspectées.
- **LIMITE** : Les considérations relatives à l'acoustique et à l'insonorisation sont exclues de l'inspection, car elles nécessitent l'utilisation de méthodes exhaustives et d'instrumentation sophistiquée. Seul un spécialiste peut effectuer cette évaluation.

Observations et commentaires :

Escalier intérieur commun

24. **SÉCURITÉ** : Nous avons constaté que les mains courantes avaient été installées trop bas. Pour cette raison, cela rend difficile la bonne prise de ces dernières pour les grandes personnes. Pour assurer la sécurité, tout escalier doit posséder une main courante facilement accessible comprise entre 31 et 38 pouces à partir du nez des marches. Apporter les correctifs nécessaires. *À corriger.*



25. SÉCURITÉ : Nous avons constaté que les mains courantes de l'escalier commun avaient été installées trop près des murs, soit à moins de 40 mm. Pour cette raison, il a peu d'espace entre les murs et ces mains courantes, ce qui rend difficile la bonne prise de ces dernières. Pour assurer la sécurité, tout escalier doit posséder une main courante facilement accessible. Apporter les correctifs nécessaires. À *corriger*.



26. SÉCURITÉ : Dans l'escalier commun, il y a des contremarches inégales et certaines ont plus de 8 pouces et un quart de hauteur, soit au-delà des tolérances acceptables, en jonction avec le plancher du 4 et le palier intermédiaire de cet escalier. Une tolérance de $\frac{1}{4}$ de pouce de différence est normalement acceptée et jamais plus d'une hauteur de huit pouces et quart. Présentement, +/- 1 pouce et +/- $1\frac{1}{2}$ pouce de différence a été observé. Résultat lors de la construction, d'un mauvais calcul au sujet de la construction ou du positionnement de la structure de l'escalier entre le palier intermédiaire et le plancher des étages. Apporter tous les correctifs nécessaires. À *corriger*.



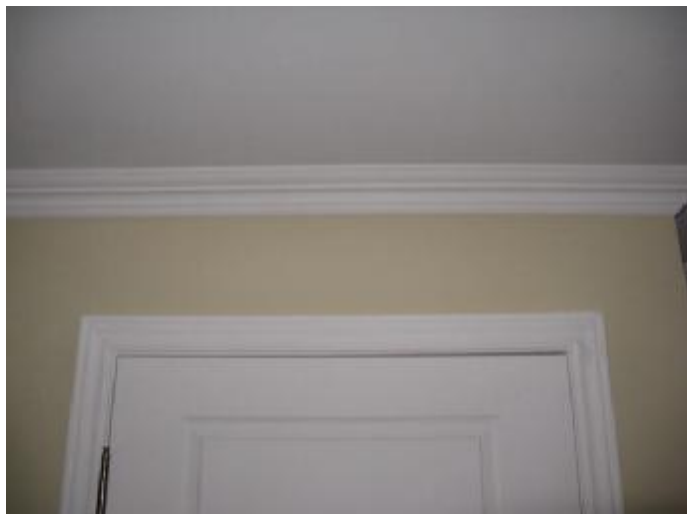


27. Nous avons remarqué un espacement trop large entre les éléments de fixation de la plus longue main courante de l'escalier commun. Installer un autre élément de fixation comme les normes de la construction l'exige.
À corriger.



Porte intérieure

28. La porte intérieure qui sépare la porte intérieure de l'unité 3 de l'escalier commun avant n'est pas d'équerre avec son cadrage et entre en contact avec son cadre. Même s'elle ferme et se verrouille bien, des ajustements sont requis pour qu'elle puisse bien être étanche avec son futur coupe-bise, lorsque fermée. *À corriger.*



Infiltration d'eau à l'intérieur des espaces communs

29. NOTE : Nous n'avons noté aucun signe apparent d'infiltration d'eau sur les revêtements de finition intérieure visibles dans les espaces communs (garages et l'escalier avant). 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.

Garage commun et indépendant

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE :** *Nous avons accédé au garage commun et au garage indépendant pour visualiser toutes les surfaces, murs et plafonds. L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes intérieures inspectées.*
- **LIMITE :** *Les considérations relatives à l'acoustique et à l'insonorisation sont exclues de l'inspection, car elles nécessitent l'utilisation de méthodes exhaustives et d'instrumentation sophistiquée. Seul un spécialiste peut effectuer cette évaluation.*
- **INSPECTION LIMITÉE.** *Beaucoup de marchandises entreposées dans les deux garages, a limité l'inspection des surfaces de finition intérieures. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sur les revêtements de finition non visibles.*

Observations et commentaires :

Plancher de béton

30. **NOTE :** Nous avons noté des fissures à la dalle de béton et ce, visible dans le garage commun et le garage indépendant. Situation courante. 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. Suggère de sceller les fissures apparentes.



Signe d'infiltration d'eau dans les garages

31. **NOTE :** Dans les deux garages, nous n'avons noté aucun signe apparent d'infiltration d'eau sur les revêtements de finition intérieure visibles et accessibles. 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.

Commentaires unités privées

Câblage électrique

32. À l'extérieur, nous avons observé des filages électriques de type NMD, servant au branchement des climatiseurs individuels. Mais ce type de filage n'est pas conçu pour être installé à l'extérieur et résister au soleil, ce qui pourraient entraîner des dommages et usure prématurée aux filages électriques et des problèmes d'ordre électrique. Mauvais branchement électrique. Apporter tous les correctifs appropriés. À *corriger*.



Commentaires additionnels

Cette section s'adresse uniquement au syndicat et sont généralement des constats divers, des observations qui sont d'ordre esthétique et des suggestions d'entretien préventif, personnalisée à l'immeuble.

Extérieur

1. **AVERTISSEMENT** : Lors des prochains travaux de terrassement/nivellement du terrain autour de l'immeuble, assurez-vous que la pente du terrain autour de l'immeuble permette un écoulement efficace de l'eau vers le côté opposé de la maison (pente positive). Dans le cas contraire, une pente négative peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol.

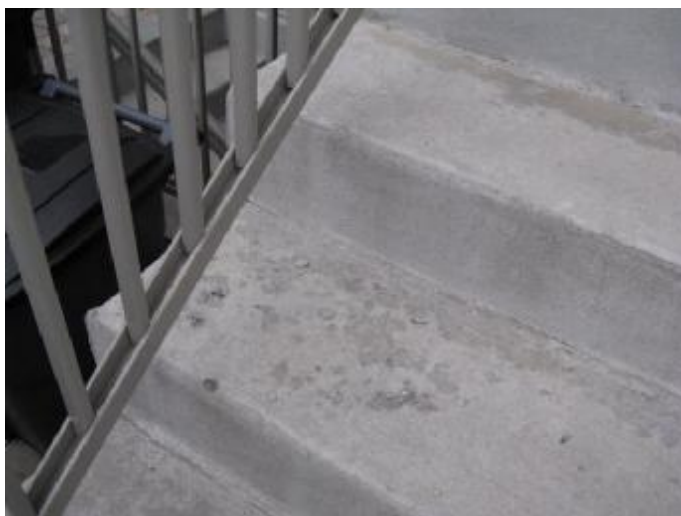
Il est également important de maintenir un espace minimal de 6 pouces (150 mm) minimum entre le bas du revêtement extérieur et le sol. La proximité du sol risque de permettre l'infiltration d'eau entre la base du mur et le haut des fondations ce qui maintiendra les composantes du mur (derrière la brique) en contact avec l'humidité et accélèrera la décomposition de ces dernières.



2. **PRIORITAIRE** : Peinture à faire sur la face supérieure des portes extérieures qui séparent les balcons et la terrasse arrière avec la cage d'escalier commune arrière. Protéger les surfaces de bois à l'aide d'une protection hydrofuge quelconque (peinture, teinture, vernis), afin d'empêcher leur détérioration rapide et la pourriture



3. **AVIS** : Nous avons noté une détérioration partielle de la surface en béton du perron avant et de l'escalier commun. Cette situation a été occasionnée par un emploi de sel déglacant en hiver, selon M. Dussault. Vous pouvez procéder à un resurfaçage à l'aide d'un enduit spécialement conçu pour cet usage et appliquer par la suite une protection hydrofuge adéquate à base de silicone.



Attestation d'inspection

L'inspecteur soussigné atteste avoir effectué l'inspection pré réception des parties communes de l'immeuble détenu en copropriété sis au 78 Vinet à Repentigny, selon la convention de service, au meilleur des moyens disponibles lors de la visite et au meilleur de ses connaissances.

Les observations ont été rédigées sans aucune influence extérieure avec impartialité et n'avoient omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection.

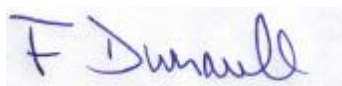
Un duplicata de ce présent rapport, à l'exclusion de l'annexe, a été envoyé au représentant du syndicat par courrier électronique, en version PDF.

Avec le rapport écrit incluant une annexe, il vous a été donné une autre copie couleur sans l'annexe, servant à remettre et à envoyer par la poste au bureau de l'entrepreneur en construction.

L'annexe de votre copie du rapport écrit est constituée de conseils et d'informations supplémentaires. Cette annexe est un complément utile au rapport d'inspection principal et fait partie intégrante de ce rapport. Il sera important d'en prendre connaissance ultérieurement. Cette partie du rapport n'est donc pas pertinente et utile pour les autres intervenants.

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 mes sentiments les meilleurs.



François Dussault, T.P.

Inspecteur en bâtiment

30 février 2010