Habitat Consult

INSPECTIONS • EXPERTISES • PLANS ET DEVIS

Membre certifié

Ordre des Technologues Professionnels du Québec

CAA Québec Recommandé

AIBQ

RAPPORT D'INSPECTION

Dossier : 00-000000

Préparé pour : Nom du client

Bâtiment situé au : 1234, rue sans nom
Ville (Province)

Préparé par : Jeffrey Bibaud

Date de l'inspection : Année/mois/jour

209, rue Latour, Repentigny, Québec, J6A 5T1
Téléphone : (514) 909-8390, Courriel : habitatconsult@hotmail.com
Site Internet : www.habitatconsult.ca

TABLE DES MATIÈRES

INFORMATION GÉNÉRALE 2
LETTRE D'INTRODUCTION 3
HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES 4
SOMMAIRE 5
STRUCTURE 7
AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR 12
EXTÉRIEUR 16
PORTES ET FENÊTRES 22
PERRONS, BALCONS ET TERRASSES 26
CALFEUTRAGE 30
TOITURE 31
SOUS-SOL 34
ISOLATION ET VENTILATION 38
PLOMBERIE 42
ÉLECTRICITÉ 49
CHAUFFAGE ET CLIMATISATION 55
INTÉRIEUR 58
ATTESTATION 61

INFORMATION GÉNÉRALE

Numéro de dossier :	00-000000
Inspection du bâtiment sis au :	1234, rue Sans Nom, Ville (Province)
Requérant(s) :	Coordonnées du client
Fournisseur de service :	Habitat Consult 209, Latour Repentigny (Québec) J6A 5T1 Téléphone : (514) 909-8390 Courriel : habitatconsult@hotmail.com Site internet : www.habitatconsult.ca
Inspecteur :	Jeffrey Bibaud
Personnes présentes :	Le client Les propriétaires Les courtiers immobiliers
Date de la visite :	Année/mois/jour
Date du rapport:	Année/mois/jour
Type de bâtiment :	Batiment résidentiel unifamilial (bungalow)
Année de construction :	1980's
Heure et durée de l'inspection :	9:00 à 12 :00 (3 heures)
Conditions météorologiques :	20 C, ensoleillé

LETTRE D'INTRODUCTION

Cher client,

À votre demande, une inspection visuelle du bâtiment désigné a été exécutée. Habitat Consult est heureux de vous remettre le rapport ci-joint. Merci d'avoir choisi Habitat Consult, nous avons apprécié l'occasion de vous servir. Il me fait donc plaisir de vous présenter dans ce présent document, mes observations et mes commentaires rédigés pour le(s) requérant(s) avec toute impartialité. Le rapport qui suit vous apprendra beaucoup sur la condition générale du bâtiment tel que constatée lors de l'inspection.

Nous obéissons aux normes de pratique de l'Ordre des technologues professionnels du Québec et de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec.

Cette inspection a été faite selon des normes nationales reconnues et avait pour but de détecter et de rapporter les défauts ou déficiences majeures étant apparentes lors de l'inspection et qui pourraient influencer votre décision dans la transaction (selon le cas). Bien que des défauts mineurs sont rapportés au rapport, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous puisqu'il s'agissait d'une inspection générale et visuelle seulement. Tous les immeubles pourraient comporter des défauts qui ne sont pas identifiés dans ce rapport. Les conditions météorologiques, l'accessibilité restreinte des lieux du à la présence de meubles, d'articles personnels, tapis, etc. sont des facteurs à considérer qui limite le travail de l'inspecteur. Advenant qu'un défaut soit découvert dans le futur, un appel téléphonique pourrait vous aider à décider quelles mesures prendre pour corriger ce défaut et votre inspecteur pourrait vous conseiller dans l'évaluation des corrections ou moyens proposés par les entrepreneurs.

Notre inspection prend en considération l'âge de l'immeuble où il faut s'attendre que les caractéristiques soient 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 selon la situation. Certaines composantes pourraient avoir atteintes la fin de leur durée de vie utile et présenter une désuétude physique normale.

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.

N'hésitez pas à communiquer avec nous, si vous avez des questions concernant ce rapport ou sur la condition générale de ce bâtiment. Vous pouvez toujours me rejoindre au numéro de téléphone indiqué à la page frontispice. Il me fera un plaisir de répondre à vos questions.

_____

Jeffrey Bibaud, T.P. #10551
Technologue Professionnel
Habitat Consult

HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES

Les conclusions de ce rapport d'inspection sont exprimées sous réserve des hypothèses et conditions limitatives suivantes, ainsi que selon toute autre condition qui pourrait être mentionnée dans le rapport et à la convention de service.

Nous attirons votre attention sur la CONVENTION DE SERVICE. Elle délimite spécifiquement la portée de l'inspection et la limite des responsabilités de Habitat Consult dans l'exécution de son inspection.

Les différentes composantes de l'immeuble sont également inspectées dans la mesure où elles ont été visibles et/ou accessibles. Les améliorations extérieures (terrassement, cabanon, clôtures, piscines, etc.) ne sont pas décrites et ne font pas parties du rapport écrit.

Tenant compte que tout bâtiment subit un certain degré d'usure, les considérations esthétiques ne seront pas traitées dans ce rapport. Même l'inspection la plus exhaustive ne pourrait révéler chacune des conditions que vous pourriez considérer significatives pour en faire l'acquisition.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Il 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 pourrait vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport.

De plus, l'acquisition de tout bâtiment implique des risques et alors que l'on peut fournir une excellente idée de l'ensemble de la condition du bâtiment, nous ne pouvons inspecter ce que nous ne voyons pas. Déplacer les meubles, démanteler ou encore remettre en fonction des équipements ne fonts pas partie du travail prévu par cette inspection. Ce rapport n'est pas une technique exhaustive d'inspection, de telles inspections nécessitant des professionnels ayant des compétences différentes, étant beaucoup plus coûteuses et nécessitant une plus longue durée de temps.

Nous n'avons pas fait de recherche à l'égard des conditions des titres, questions de zonage et conformité aux codes de construction municipaux.

Les descriptions et les opinions fournies par d'autres, bien que présumées exactes et de source fiable selon notre jugement, n'ont pas nécessairement été vérifiées et nous n'assumons aucune responsabilité quant à leur exactitude ou pour toute autre implication de nature légale s'y rattachant.

Nous n'assumons aucune responsabilité concernant la définition de ce qui constitue une perte partielle ou perte totale dans l'éventualité d'un sinistre.

L'inspection ne constitue aucunement une garantie quant à la conformité du bâtiment en cause aux différents règlements municipaux et/ou provinciaux, ni une garantie sur la condition générale du bâtiment visité.

Les croquis, dessins, schémas, photographies et autres pièces explicatives, selon le cas, présentés dans ce rapport ne sont inclus qu'à des fins d'illustration.

Ce rapport est conçu pour l'usage personnel du client et toute interprétation présentée par une autre personne ou organisme ne relève pas de notre responsabilité.

SOMMAIRE

BUT DE L'INSPECTION :

L'inspection consistait en un examen visuel des systèmes et composantes facilement accessibles du bâtiment 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. Lorsque des déficiences significatives 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.

CONDITION GÉNÉRALE DU BÂTIMENT:

Nous sommes d'avis que, de façon générale au meilleur de nos moyens disponibles et nos connaissances du bâtiment inspecté, ce bâtiment est en condition satisfaisante mais nécessite des travaux de réparations et correctifs expliqués et rapportés dans les sections du rapport d'inspection. Ci-après, nous relatons une liste sommaire de nos observations, des déficiences et(ou) travaux à prévoir :

- Drainage des fondations à faire expertiser pour déterminer sa condition et planifier un nettoyage puisque des indices de présence d'ocre ferreuse sont présents dans le regard de nettoyage au sous-sol;
- Fissuration sur les murs de fondation nécessite de planifier effectuer des travaux de colmatage;
- Membrure de bois à renforcer sur les fermes de toit dans le comble du toit;
- La charpente du toit nécessite une décontamination des moisissures observées dans le grenier;
- Détérioration prématurée des bardeaux d'asphalte sur la toiture et ventilation à améliorer;
- Déclin de vinyle endommagé par la chaleur à remplacer sur le mur extérieur à l'arrière;
- Dimensions de la fenêtre de la chambre du sous-sol inférieures aux standards;
- Calfeutrage extérieur à refaire par endroits autour des jonctions des composantes;
- Rehaussement de l'isolation à prévoir dans le grenier;
- Le ventilateur de salle de bains doit être remplacé par un modèle conçu pour grenier et un conduit de ventilation évacuant vers l'extérieur est manquant;
- Remplacement du réservoir d'eau chaude à prévoir puisqu'il approche de sa fin de durée de vie utile et pour satisfaire aux exigences des compagnies d'assurance;
- Clapet anti-refoulement à localiser et rendre accessible pour les sorties de plomberie au sous-sol;
- Étanchéité déficiente sur la jonction de la cabine de douche et mur dans la salle de bains;
- Emplacement du panneau de distribution électrique situé dans la salle de bains;

- Luminaire non protégé par une plaque de protection dans la cabine de douche;
- Protection absente autour de la piscine creusée dans la cour arrière comportant un risque de noyade;

Cette conclusion et résumé du présent rapport d'inspection ne représentent pas de façon détaillée, la condition générale de l'immeuble inspecté. Vous devez lire toutes les constatations et les explications 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.

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.

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

DÉCLARATION DU VENDEUR :

Le propriétaire vendeur a complété lors de notre visite une déclaration du propriétaire vendeur, au sujet des conditions cachées que seules ses connaissances de la propriété et son expérience passée pourraient révéler.

STRUCTURE

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées aux endroits accessibles à l'extérieur et à l'intérieur

LIMITES

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. Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est donc important de vérifier régulièrement l'état de la fondation et de réparer toute fissure qui pourrait détériorer l'état de la structure et son étanchéité à l'eau. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité de l'étanchéité et du drainage des fondations sans faire des tests d'arrosage et des sondages. Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle. En général, la durée de vie utile de l'efficacité de la membrane d'étanchéité et du drainage se situe autour de 25-30 ans. La capacité de la charpente d'un bâtiment n'est pas évaluée lors d'une inspection visuelle. Lorsque l'inspecteur soulève un problème d'intégrité de la structure du bâtiment, un ingénieur professionnel en structure doit être consulté pour obtenir des données précises à ce sujet. Notre appréciation de la structure est limitée par les matériaux de finition intérieure. 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.

DESCRIPTION

Murs de fondation	béton coulé
Murs extérieurs	non visible
Murs porteurs	non visible
Poutre	bois d'ingénieurie
Colonnes	acier ajustable (type télescopique)
Planchers	poutrelles de bois et panneaux de contreplaqué
Toiture	fermes de toit en bois et panneaux de contreplaqué

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante mais nécessite des travaux de réparations sur les fondations et la charpente du toit.

COMMENTAIRES

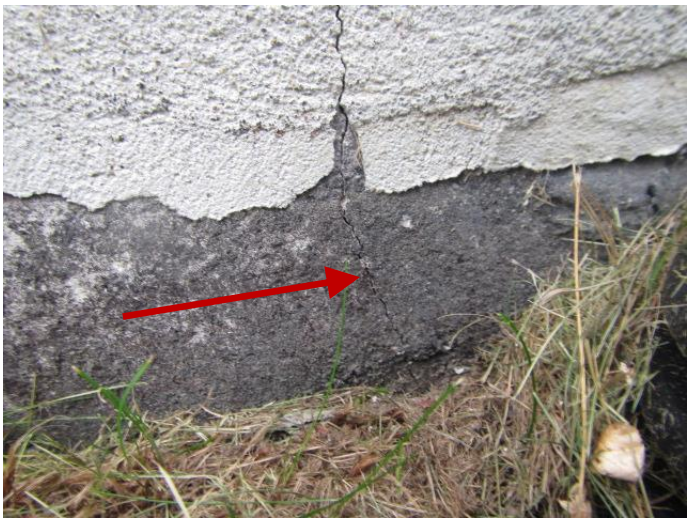
MURS DE FONDATION (NOTE)

Les murs de fondations des bâtiments causent parfois des problèmes d'humidité avec le temps se manifestant par des traces d'humidité et d'efflorescence à la base des murs. Cela peut être influencé par plusieurs facteurs tels que la durée de vie utile de la membrane d'étanchéité appliquée au moment de la construction qui devient moins performante avec le temps et les conduits de drainage (drains français) finissent par s'obstruer, les pentes de drainage du terrain, le drainage des descentes pluviales des gouttières à proximité, etc. En général, la durée de vie utile de l'efficacité de l'étanchéité et du drainage se situe autour de 25-30 ans mais dure normalement plus longtemps selon la qualité de l'installation au moment de la construction, la nature du sol, la croissance des racines par les arbres, le niveau de la nappe phréatique, etc. Il peut parfois en résulter par un sous-sol plus humide, surtout au printemps lorsque la neige fond et que la nappe phréatique remonte affectant le taux d'humidité dans le bâtiment le cas échéant. L'humidité excessive au sous-sol peut-être souvent réduite en éloignant l'eau du pourtour du bâtiment (pente de drainage du terrain opposée au bâtiment, descentes pluviales éloignées, réparations de fissures, etc.). Dans les cas problématiques où des infiltrations d'eau ou des excès d'humidité causeraient un problème, le cas échéant, la solution courante consiste à refaire l'étanchéité en excavant le remblai pour installer une membrane liquide (enduit bitumineux) ou d'une membrane flexible élastomère avec coupure capillaire composé d'une membrane Delta-MS et d'un remblai granulaire sous le remblai et un nouveau drain de fondation (drain français) longeant les semelles à la base du mur raccordé aux égouts ou un puisard de rétention au sous-sol.

Illustration type d'un système d'étanchéité recommandé en cas de travaux de réfection

MURS DE FONDATION (FISSURATION)

Une fissure fine est présente sur le mur de fondation de la façade latérale gauche. Les causes probables de la fissuration sont souvent le résultat du retrait initial du béton et parfois combiné à d'autres facteurs tels que des pressions par le remblai (gonflement du remblai), le tassement du sol sous les semelles, construction hivernale (gel et dégel)), flexion ou cisaillement; remblayage ou décoffrage hâtif des fondations après la coulée; etc. Toute fissure pourrait être susceptible de laisser l'eau et/ou l'humidité s'infiltrer à travers le béton variant selon l'épaisseur et la pression hydrostatique des eaux pluviales. Un test d'arrosage est recommandé afin d'exclure ou constater la présence d'infiltrations. Les fissures peuvent être réparées par l'extérieur nécessitant l'excavation du sol (recommandé) ou par l'intérieur lorsque les fondations sont apparentes (moins recommandé). La méthode de réparation varie selon le cas mais généralement peut se faire en effectuant une injection de résine de polyuréthanne à haute densité ainsi que des plaques d'acier, au besoin, combiné à la restauration du crépi de ciment sur les parties hors sol et la pose d'une membrane liquide (enduit bitumineux) ou d'une membrane flexible élastomère avec coupure capillaire composé d'une membrane Delta-MS et d'un remblai granulaire sous le remblai. Il est recommandé aussi de faire vérifier les semelles filantes (empattements) sous les murs de fondation durant les travaux afin de déterminer si des travaux de renforcement avec des pieux métalliques seraient nécessaires dans le cas où ces éléments présenteraient des déficiences (à vérifier). Contactez un entrepreneur spécialisé pour évaluer et effectuer les travaux.

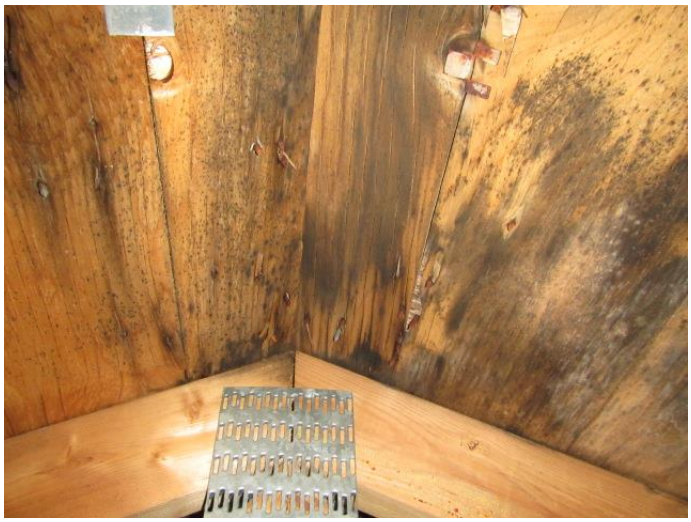


FERME DE TOIT (DOMMAGES)

Une membrure de bois est endommagée sur une ferme de toit dans la zone au-dessus du salon ce qui pourrait affecter la résistance structurale des composantes. Cela pourrait être réparé en renforçant l'assemblage avec des pièces de bois semblables (2x4) visés. Il faudrait donc procéder à des travaux correctifs en conséquence.

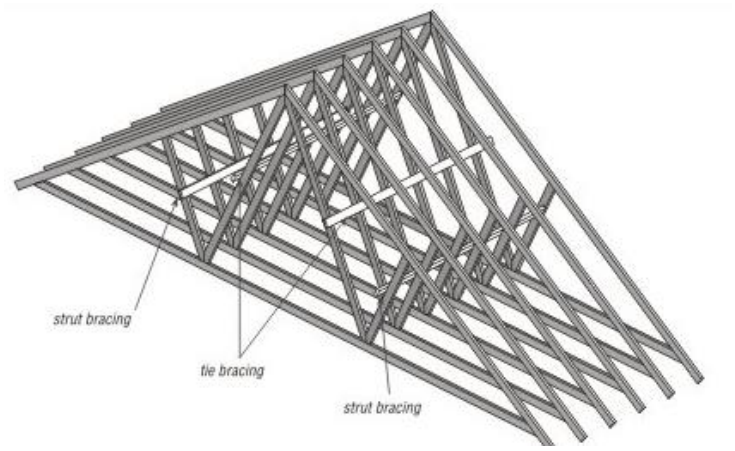
TOITURE (MOISISSURES)

La charpente de bois comporte des traces de moisissures dans le comble du toit à l'arrière gauche (+/- 25% du toit) dont les causes possibles pourraient être suite à de la condensation et/ou des infiltrations d'eau. Parmi des facteurs contribuant aux risques de formation de condensation sont des fuites d'air chaud par des jonctions mal scellés ou mal isolés, le ventilateur de salle de bains, la trappe d'accès, l'humidité et la vapeur produite par la salle de bains, un manque de ventilation, des infiltrations d'eau par le toit dans le passé, etc. Les moisissures pourraient favoriser parfois des risques de contamination vers d'autres endroits le bâtiment en cas de pression négative par les ouvertures (trappe d'accès, tuyaux, fils, etc.). Il faut donc faire nettoyer et décontaminer les surfaces pour restaurer la charpente ce qui peut se faire par diverses méthodes tels que le nettoyage par jet de glace sèche plus efficace ou par méthode mécanique en brossant et aspirant avec un boyau relié à un aspirateur muni d'un filtre certifié HEPA et puis désinfecter avec un nettoyant fongicide vaporisé. Le remplacement du support du toit affecté devrait toutefois être effectué lors de la prochaine réfection de la couverture. Contactez un entrepreneur spécialisé en décontamination pour évaluer et effectuer les travaux. Notre inspection exclu toute responsabilité à l'égard des contaminants provenant de l'air, l'eau, le sol, etc. tel que décrit dans les normes de pratique de L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. Un test de qualité de l'air peut aussi être effectué dans le bâtiment par mesure préventive pour s'assurer qu'il n'y a pas de prolifération dans l'aire habitable.



FERMES DE BOIS (CONTREVENTEMENT)

Les fermes de toit ne sont pas contreventées sur les longues membrures et sous les sections supérieures. Normalement, il devrait y avoir au moins une rangée sur les longues membrures et 2 rangs de pièces de bois (2x4) placés horizontalement entre les fermes principales et les fermes supérieures pour faire le lien mécaniquement. Cela a comme fonction de procurer une meilleure résistance structurale des fermes de toit contre les forces extérieures (vents). Il est donc recommandé d'effectuer des travaux correctifs pour renforcer l'assemblage structurel.



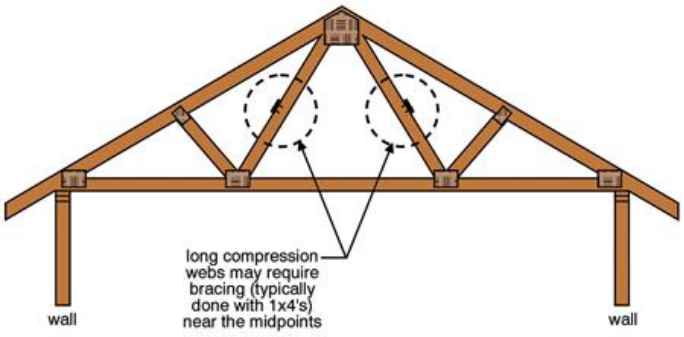


Illustration type de contreventement des fermes de toit

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées aux endroits accessibles sur le terrain

LIMITES

Nous n'avons pas vérifié les éléments distincts du bâtiment principal. Notre mandat vise à inspecter le bâtiment uniquement. Nous ne commentons donc pas sur les éléments concernant le terrain et les améliorations extérieures présentes tel que les pavages, murs de soutènement, clôtures, cabanons, piscines, garage détaché, aires de repos, étables ou tout autres éléments indépendants du bâtiment principal à moins que cela ne puisse affecter la condition du bâtiment.

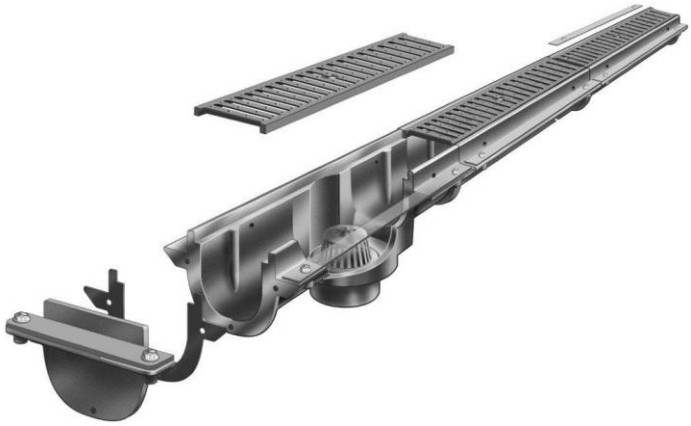
La topographie générale du terrain et des environs du bâtiment devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers les fossés ou vers d'autres parties du terrain où elle peut être absorbée sans problèmes dans le sol. L'ensemble des composantes formant les aménagements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

CONDITION

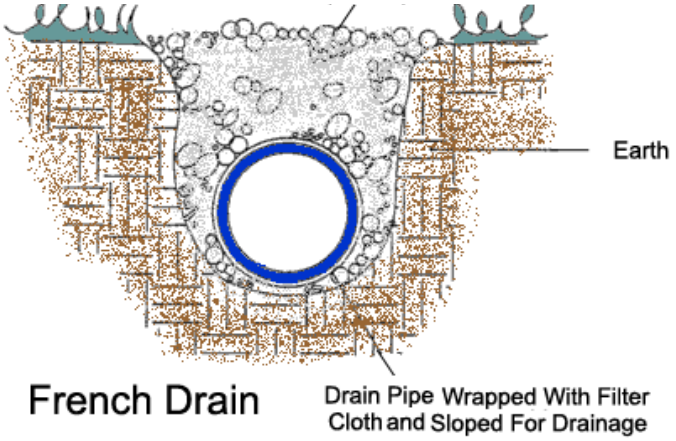
La condition générale du terrassement est satisfaisante mais nécessite des travaux correctifs et d'amélioration

COMMENTAIRES

NIVEAU DU TERRAIN (DÉGAGEMENT)
Un aménagement composé d'un remblai a été aménagé devant le bâtiment mais le dégagement est faible entre le niveau du sol fini et le dessus du mur de fondation. Normalement, il doit y avoir un dégagement d'au moins 6'' (150mm) entre le dessus du mur de fondation et le sol fini pour une marge de protection et réduire les risques de contact prolongé de la neige et l'eau avec la maçonnerie et la base de la charpente. Dans les circonstances, une attention particulière doit être prise afin de s'assurer de maintenir le terrain dégagé de toute accumulation d'eau et de neige excessive afin d'éviter toute remontée d'eau lors des périodes de dégel et de pluie verglaçant. Un remblai granulaire grossier (pierres 3/4'' nette ou pierres de rivières) avec un caniveau ou un drain perforé enfoui ainsi qu'une membrane Delta MS pour protéger et drainer le sol pourrait être utilisé dans le cas où il serait observé que le drainage n'est pas suffisant (à surveiller).



Système de drainage type avec caniveaux



Tranchée granulaire avec conduit de drainage

Type de membrane recommandée

NIVEAU DU TERRAIN (REMBLAI)

Il faudrait prévoir remettre au niveau le terrain sur la façade latérale droite pour assurer un drainage efficace puisque le remblai s'est affaissé légèrement suite à la compaction résiduelle depuis la construction ce qui est une réaction normale. Cette situation pourrait solliciter le drainage et la migration de l'humidité à travers les fondations et dans certains cas causer des infiltrations d'eau au sous-sol. Par mesure préventive, il faudrait vérifier et niveler adéquatement le terrain autour du bâtiment là où nécessaire afin que l'eau s'éloigne du bâtiment. N'oubliez pas d'appliquer, au besoin, un enduit d'étanchéité sur la fondation avant de remonter le sol afin d'éviter que le béton se détériore avec le temps.

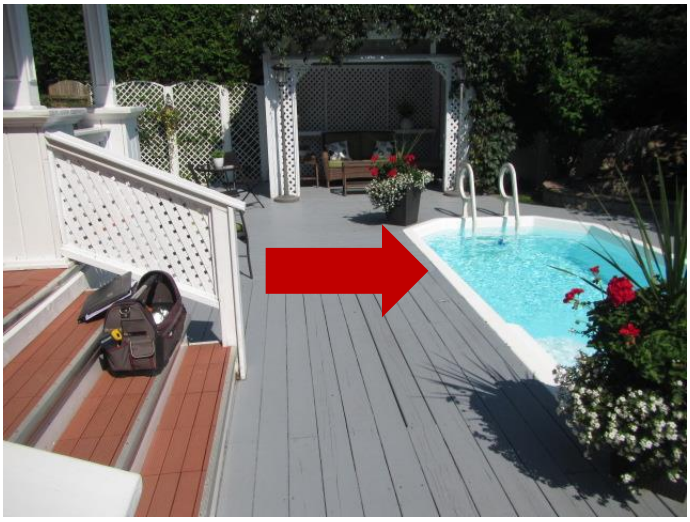
DRAINAGE DES GOUTTIÈRES (DESCENTES PLUVIALES)

Les descentes pluviales évacuent l'eau des gouttières près du bâtiment sur le gazon dans la zone située à l'avant droit et à l'arrière gauche ce qui pourrait solliciter plus le drainage des fondations et favoriser des risques d'humidité et parfois d'infiltrations d'eau au sous-sol. Pour ces raisons, il est recommandé d'éloigner autant que possible les eaux pluviales du bâtiment. Il est possible de raccorder les descentes pluviales à des conduits enfouies dans le sol s'évacuant plus loin sur le terrain dans un sol granulaire bien drainant, dans un fossé ou sur le pavage asphalté lorsque celui-ci est bonne état et la pente de drainage est adéquate. L'usage de câbles chauffants dans les descentes pluviales prévient les dommages dus à la formation de glace en hivers lors des cycles de gel et dégel.

Illustration type d'un système de conduits de drainage en PVC BNQ enfoui sous le terrain

SÉCURITÉ (PROTECTION DE LA PISCINE)

Nous avons noté que l'accès à la piscine n'était pas protégé par une clôture ou un élément quelconque pour limiter l'accès au restant de la cour arrière pour les occupants ou les visiteurs qui ont accès au terrain. Cela pourrait donc présenter potentiellement un risque de noyade pour les jeunes enfants. Tous les éléments devraient comporter un dégagement d'au moins 48'' avec le dessus de la piscine pour assurer la sécurité des lieux. Par mesure préventive, il serait plus prudent d'installer une clôture munie d'une barrière verrouillée pour améliorer la sécurité de l'accès à la piscine. Vérifier également auprès de la municipalité s'il n'y aurait pas de la réglementation en vigueur concernant ce sujet pour des installations existantes et auprès de votre compagnie d'assurance habitation.



EXTÉRIEUR

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées à partir du niveau du sol fini et des balcons

LIMITES

Notre évaluation des revêtements extérieurs est de nature visuelle et basée sur notre expérience et compréhension des méthodes de construction et matériaux usuels utilisés dans la construction d'un bâtiment. Notre examen ne tient pas compte de l'usure normale associée au vieillissement de tout bâtiment. 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. 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.

DESCRIPTION

Fondations	crépi de ciment
Murs extérieurs	briques, stuc acrylique et vinyle
Fascias et soffites	aluminium
Gouttières et descentes pluviales	aluminium

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante mais nécessite des travaux correctifs et(ou) de réparations

COMMENTAIRES

CRÉPI DE CIMENT (USURE)
L'enduit de ciment comporte des dommages partiels par endroits dispersés ce qui nécessiterait d'effectuer des réparations. Le crépi de ciment est une couche de finition qui a principalement une fonction esthétique mais il protège aussi les composantes des intempéries. Ce type de produit est sensible à l'eau et aux cycles de gel et dégel résultant fréquemment par de la fissuration et des plaques décollées. Il faut donc s'attendre à devoir réparer occasionnellement l'enduit de finition. Il existe comme produit alternatif l'enduit de stuc acrylique qui résiste beaucoup plus à l'eau, l'usure et la fissuration. Ce type de produit pourrait être envisagé lors d'une restauration globale de la finition.

MAÇONNERIE (ALLÈGES)

Les allèges des fenêtres sont constituées de briques placées sur-le-champ sur le parement extérieur. Les joints de maçonnerie sont moins résistants lorsqu'ils placés à l'horizontale car ils sont plus sensibles à l'absorption d'eau et la dégradation suite aux cycles de gel et de dégel. Il faudrait donc toujours s'assurer de maintenir le mortier en bon état pour prévenir les risques de problèmes et appliquer un enduit sur les joints pour prévenir l'absorption. Comme solution alternative lors de travaux de réfection futurs ou en cas de problèmes, il serait possible de les remplacer par des éléments en pierre usinée ou poser une tôle d'aluminium ou d'acier galvanisé sur la surface horizontale, munie d'un rejet d'eau à son extrémité.

MAÇONNERIE (CORNIÈRES D'ACIER)

Les cornières d'acier supportant le parement extérieur au-dessus des ouvertures nécessitent une réfection de la peinture puisque la corrosion commence à se développer. Cela résulte souvent dû à une usure normale puisque l'acier nécessite un entretien fréquent et au contact de l'eau et l'humidité lorsque les solins (membranes) n'excèdent pas les rebords d'au moins 7/32'' (5mm). Les composantes en acier doivent être repeintes à environ tous les 5 ans pour les maintenir en bonne condition. Il faudrait donc faire des retouches d'apprêt afin d'arrêter la progression de la corrosion et prévoir de les peindre.

STUC ACRYLIQUE (NOTE)

Une section du revêtement extérieur est composée d'un enduit de stuc acrylique qui est plus sensible aux risques de détérioration sous les composantes en cas d'infiltrations d'eau à travers la finition extérieure puisqu'il n'est pas conçu en majorité avec une chambre d'air efficace entre le substrat et la charpente. Normalement, l'enveloppe des murs extérieurs devrait comporter une chambre d'air pour maintenir un équilibre des pressions réduisant ainsi considérablement les risques d'absorption d'eau à travers la charpente mais un système appliqué sur des panneaux isolants n'est pas conçu de cette façon. Le stuc acrylique appliqué sur un isolant rigide est plus sensible aux chocs et aux accrochages ce qui requiert de faire attention pour ne pas l'endommager. Une couche de surfaçage de stuc acrylique pourrait être effectuée éventuellement lorsque la condition générale se dégradera avec le temps pour maintenir l'étanchéité des surfaces. Aussi, les joints de calfeutrant autour des ouvertures doivent être en bon état en tout temps pour réduire les infiltrations d'eau à travers les composantes. Vérifiez régulièrement l'état de l'enduit et réparer aussitôt qu'un dommage ou une fissure est noté pour assurer l'étanchéité du système. Il est recommandé aussi de protéger les jonctions des toitures avec des solins en aluminium au lieu du calfeutrage pour dégager les jonctions et mieux protéger contre l'eau et la neige et assurer un drainage plus efficace ce qui pourrait être fait lors de travaux de réfection éventuels ou en cas de problème.

DÉCLIN MURAL (DOMMAGES)

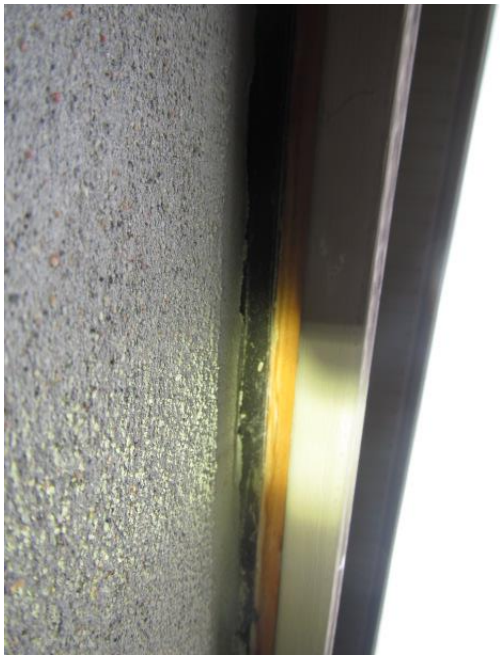
Le revêtement de vinyle est endommagé possiblement du à de la chaleur excessive produite par le barbecue situé trop près du bâtiment. Ce type de revêtement est sensible à la chaleur excessive alors il faut éviter de laisser un barbecue à proximité. Il faudrait donc procéder au remplacement de cette section du mur extérieur pour réparer les dommages.

DÉCLIN MURAL (COINS EXTÉRIEURS)

Une moulure est endommagée partiellement sur le coin extérieur du revêtement extérieur en vinyle. Cela ne comporte pas vraiment de risques pour la protection contre les intempéries. Pour remplacer cette moulure, il faudrait attendre de procéder à la réfection du revêtement extérieur puisque les sections du mur extérieur chevauchent les rebords de la moulure ce qui rend impossible son remplacement autrement.

DÉCLIN MURAL (VENTILATION)

La base du revêtement extérieur ne comporte pas un espace ouvert entre les fourrures de bois sous la bande de départ, sauf sur l'annexe, pour permettre le drainage et la ventilation de la chambre d'air entre le dessous du revêtement extérieur et la membrane pare intempéries du mur extérieur. Ce détail d'assemblage est courant sur les déclins muraux dans les constructions résidentielles mais ne procurent pas une efficacité optimale. Une circulation d'air est nécessaire afin de permettre d'équilibrer les pressions prévenant ainsi les risques d'infiltrations d'eau sous les composantes et une meilleure durabilité dimensionnelle des matériaux puisque l'humidité est ainsi réduite. Cela pourrait être corrigé normalement lors de travaux de restauration futurs en enlevant les fourrures de bois dans le sens horizontal et en posant une moulure ventilée pour permettre le mouvement d'air.



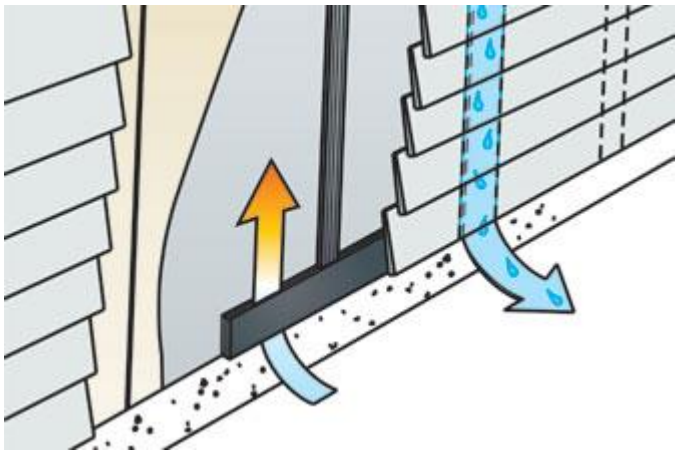


Illustration type du mouvement d'air normal derrière un déclin mural

DESCENTES PLUVIALES (DOMMAGES)

Les descentes pluviales sont endommagées et déformées notamment sur les coins avant gauche et arrière droit ce qui nécessitent de prévoir les remplacer. Cela pourrait avoir été causé suite à des accrochages (déneigement et circulation) et par le gonflement par le gel. Les eaux pluviales pourraient ainsi risquer de déborder et couler sur les revêtements extérieurs. Cela se produit bien souvent lorsque de la glace se forme à l'intérieur. Pour réduire les risques de formation de glace en hivers et de dommages sur les gouttières, il serait possible d'avoir recours à l'usage de câbles chauffants dans les gouttières, les descentes pluviales et au-dessus des corniches surplombant le mur extérieur.

DESCENTES PLUVIALES (PROTECTION)

L'installation d'adaptateurs en plastique doit être envisagée aux raccordements des descentes pluviales et des conduits ronds souterrains. Cela a pour but d'assurer une transition adéquate et étanche pour prévenir les risques d'obstructions par les feuilles, etc. Les descentes pluviales sont raccordées à des conduits enfouis sous le sol dont il n'est pas possible de déterminer comment ils sont raccordés. Par mesure préventive, il faudrait faire vérifier par caméra l'intérieur des conduits souterrains pour s'assurer qu'ils ne sont pas directement raccordés au drain de de fondation pour prévenir tout risque d'obstruction par les feuilles et autres. Dans le cas contraire, il faudrait modifier leurs raccordements pour ne pas risquer d'affecter le drain de fondation. Il est possible de raccorder les descentes pluviales à des conduits enfouies dans le sol s'évacuant plus loin sur le terrain dans un sol granulaire bien drainant, dans un fossé ou sur le pavage asphalté lorsque celui-ci est bonne état et la pente de drainage est adéquate. L'usage de câbles chauffants dans les descentes pluviales prévient les dommages dus à la formation de glace en hivers lors des cycles de gel et dégel.

Illustration type d'adaptateurs pour les descentes pluviales

PORTES ET FENÊTRES

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées à partir du niveau du sol fini et des balcons

LIMITES

Les conditions climatiques et/ou un accès limité peuvent être un empêchement à la manipulation des portes et des fenêtres permanentes. La vérification des fenêtres est effectuée selon une base représentative par échantillonnage. L'inspecteur ne tient pas compte nécessairement de la présence ou l'état des moustiquaires des portes et des fenêtres. 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.

DESCRIPTION

Portes	acier isolé

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante

DESCRIPTION

Portes coulissantes	pvc

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante

DESCRIPTION

Fenêtres	pvc (battant)
	pvc (coulissant)

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante

COMMENTAIRES

PORTES ET FENÊTRES (NOTE)

Généralement, il est avantageux de procéder au remplacement des portes et fenêtres à tous les 25-30 ans pour une meilleure efficacité énergétique et des considérations esthétiques. Il faut maintenir la condition des composantes en procédant lorsque nécessaire au remplacement du calfeutrage et des garnitures d'étanchéité. Les détails d'assemblages sous les bases des portes extérieures et les fenêtres sont bien souvent mal exécutés pour résister aux dommages en cas d'infiltrations d'eau par l'usure du calfeutrage aux jonctions des cadrages et des bases. Normalement, il devrait y avoir une membrane (solin) et un dispositif pour évacuer toute eau susceptible de s'infiltrer pour protéger la charpente du bâtiment en-dessous ce qui est rarement fait dans les constructions résidentielles standards. Il faudrait en profiter pour améliorer le détail d'étanchéité lors du remplacement futur de la (des) porte(s) extérieure(s) et des fenêtres pour un meilleur détail d'étanchéité.

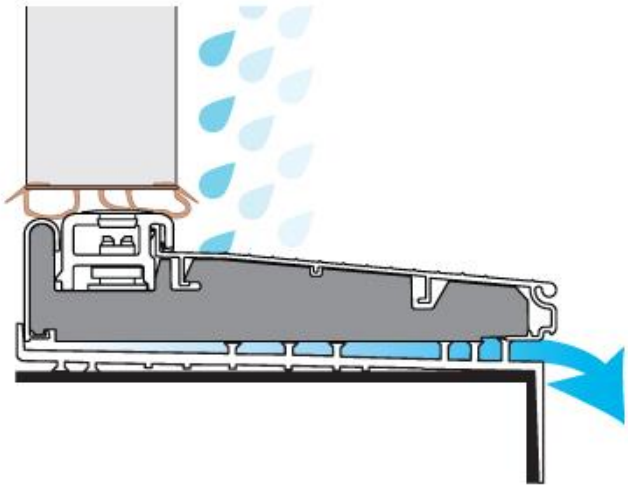
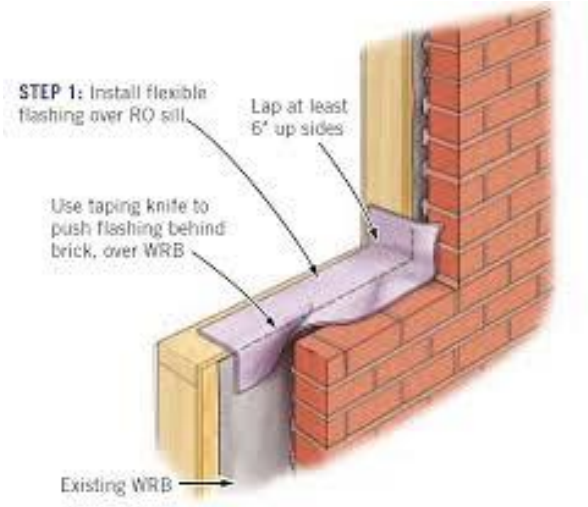


Illustration type d'un détail d'assemblage efficace sous un seuil de porte et sous une fenêtre



FENÊTRES (NOTE)

Il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver et 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 un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin afin d'éviter la condensation sur le vitrage.

FENÊTRES (ALUMINIUM)

Les fenêtres en aluminium de type à battant sont généralement résistantes et très durables mais pourrait causer parfois de la condensation lorsque les garnitures d'étanchéité s'usent avec le temps. Le remplacement des joints de scellant aux jonctions des cadrages et des vitres est à prévoir puisqu'ils commencent à s'user. Les cadrages en plastiques sont partiellement endommagés sur la fenêtre en baie ce qui résultent souvent dû la fragilité plus vulnérable durant l'hiver.

FENÊTRES (PVC) (TYPE COULISSANT)

Les fenêtres coulissantes composées de 4 volets en PVC avec verre simple (non énergétique) ne sont pas aussi efficaces que les autres par leur conception et elles sont propice à la formation de condensation en hivers. Il faut maintenir autant que possible toutes les vitres des fenêtres fermées avant de quitter pour éviter des infiltrations d'eau lors d'averses de pluies et pendant l'hiver, sauf pour ventiler, et sceller, au besoin, les coins intérieurs des cadres. Nous recommandons d'opter pour des fenêtres tel que le PVC ou l'aluminium avec du verre isolé pour les moderniser et obtenir une meilleure durabilité, un entretien réduit et une meilleure efficacité énergétique.

FENÊTRES (CHAMBRE)

La superficie d'ouverture brute de la fenêtre de chambre située au sous-sol est inférieure au minimum requis pour l'évacuation des occupants en cas d'incendie. Cela pourrait risquer de restreindre l'évacuation en cas d'incendie plus particulièrement pour des personnes de plus grandes tailles. Normalement, une chambre devrait avoir une surface d'au moins 0,35 m2 (542,50 pouce carré), sans qu'aucune dimension ne soit inférieure à 15'' (380mm). Il faudrait donc s'assurer que les occupants aient une taille adaptée pour évacuer et planifier modifier la conception lors d'une réfection future ou en cas de modification de l'usage du bâtiment.

PERRONS, BALCONS ET TERRASSES

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées à partir du niveau du sol fini et des surfaces des paliers

LIMITES

Les conditions climatiques et/ou un accès limité peuvent être un empêchement pour accéder aux endroits. La présence de mobiliers ou d'articles sur les surfaces pourrait limiter l'inspection des composantes. Les recouvrements de finition sous les balcons, s'il y a lieu, ne permettent pas à l'inspecteur d'observer les composantes structurales dissimulées.

DESCRIPTION

Perron	
Emplacement	entrée principale
Palier et escalier	béton préfabriqué
Support	non visible
Garde-corps et mains-courantes	aluminium

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfisante mais nécessite des travaux correctifs

COMMENTAIRES

PERRON PRÉFABRIQUÉ (NOTE)
Les surfaces de béton ont des propriétés poreuses ce qui le rend vulnérable aux risques de détérioration suite à l'exposition aux intempéries. Il faut réduire aussi autant que possible l'utilisation de sel déglaçant pendant l'hiver pour prévenir toute dégradation prématurée puisque cela affecte souvent les surfaces et utiliser des produits adaptés pour le béton moins dommageables. Pour améliorer la résistance de la surface et son aspect esthétique, il est possible d'appliquer une finition plus durable composée d'un type de béton avec des polymères à base d'acrylique recouvert d'une finition résistante à l'abrasion au lieu du ciment conventionnel. Cela pourrait être fait éventuellement lorsque les surfaces présenteront une usure plus avancée.

GARDE-CORPS (PEINTURE)
Il faudrait prévoir restaurer la peinture usée sur les garde-corps en aluminium pour restaurer la finition.

DESCRIPTION

Terrasse	
Emplacement	cour arrière
Palier	planches de bois
Support	sollives de bois et colonnes de bois
Garde-corps et mains-courantes	bois
Escalier(s)	bois

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante mais nécessite des travaux correctifs et(ou) de réparations

COMMENTAIRES

BOIS (NOTE)
Il faut appliquer régulièrement un enduit de protection sur les composantes extérieures en bois afin de prévenir la détérioration prématurée. La réfection de l'enduit protecteur doit être effectuée à environ tous les 2-3 ans. Cela peut être une teinture ou peinture à bois pour l'extérieur. Il existe d'autres types de matériaux sur le marché composés de planches, poteaux et balustres fabriqué avec des polymères imitant le bois sans l'inconvénient de l'entretien ou un palier et des marches d'escalier en fibre de verre avec garde-corps en aluminium ce qui pourrait être considéré comme option éventuellement lors de travaux de réfection.

GARDE-CORPS (SÉCURITÉ)
La hauteur du garde-corps est basse alors que celle recommandée est d'au moins 36'' (900mm) selon les standards actuels lorsque le dégagement est plus de 24'' (600mm) au-dessus du sol fini pour des raisons de sécurité. Il faudrait alors considérer cet aspect pour plus de sécurité lors de la réfection future des rampes.

SUPPORT (DÉTÉRIORATION)
Les planches et moulures de bois comportent des dommages (pourriture) sur les parois des colonnes et boîtes à fleurs ce qui peut se produire suite à l'exposition aux intempéries (eau et neige) et une manque d'entretien. Il faudrait donc prévoir remplacer tout le bois pourri et reconditionner l'enduit de protection.

SUPPORT (APPUIS)
La structure est supportée par des piliers appuyés au sol dont les empattements ne sont pas apparents. Il n'est donc pas possible de déterminer le comportement futur des piliers mais pour le moment il ne semble pas y avoir d'indications de mouvements selon ce que nous avons pu observer. Dans certains cas, il pourrait se produire des déformations suite aux cycles de gel et dégel selon la méthode utilisée sur les empattements. Pour prévenir ce risque de problème, il faut s'assurer que les bases soient appuyées sur des piliers de béton (sono tubes) coulés dans le sol sur des empattements jusqu'en dessous du niveau du gel ou sur des pieux métalliques visés (ex : Technopieux). Il serait donc possible de devoir améliorer les appuis dans le cas où des déformations se produiraient ce qui peut être observé principalement au printemps (à surveiller).

SUPPORT (SOLIVES DE BOIS)

Il est recommandé de protéger les solives de bois qui ont été entaillées à la jonction du mur extérieur avec un enduit de protection et de l'aluminium pour prévenir les risques d'infiltrations d'eau ou d'infestations par des fourmis charpentières.

CALFEUTRAGE

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées à partir du niveau du sol fini, des balcons et du toit

LIMITES

Notre évaluation des composantes est de nature visuelle. Il n'est pas possible pour l'inspecteur de déterminer s'il y a des dommages dissimulés sous les composantes de l'enveloppe extérieure du bâtiment résultant de l'usure des joints de scellant. 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. 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.

CONDITION

La condition générale du calfeutrage est satisfaisante mais comporte des joints fendillés et manquants ce qui nécessiterait d'effectuer des travaux correctifs et d'entretien.

COMMENTAIRES

SCELLANT (USURE ET(OU) JOINTS MANQUANTS)
La condition générale du calfeutrage est satisfaisante mais comporte de l'usure où des joints sont fendillés et(ou) manquants ce qui nécessiterait de procéder à sa réfection pour assurer l'étanchéité du bâtiment. 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. La durée de vie utile des joints de scellant se situe autour de 5 et 10 ans variant selon le type de produit utilisé, les conditions climatiques de service et la qualité de l'application.

TOITURE

Méthode utilisée pour l'inspection de la toiture:	Composantes inspectées sur le toit avec une échelle
Méthode utilisée pour l'inspection des combles:	Composantes inspectées en passant par la trappe d'accès

LIMITES

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. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas toujours visibles et ne peuvent pas être évaluées lors d'une inspection visuelle comme par exemple lorsqu'il s'agit d'un toit plat ou lorsque les combles ne sont pas accessibles. L'inspection de la couverture étant de type visuel seulement, il n'est pas possible de déterminer l'étanchéité de la couverture à moins d'avoir recours à une vérification approfondie sur le sujet (test d'arrosage). Notre inspection n'est donc pas une certification du bon état du toit, ni une garantie de son étanchéité et d'une ventilation adéquate.

DESCRIPTION

Membrane	bardeaux d'asphalte
Ventilation	ventilateurs statiques et soffites
Drainage	bordures du toit (gouttières)
Solins	acier et aluminium
Signes d'eau et(ou) d'humidité	non observé

CONDITION

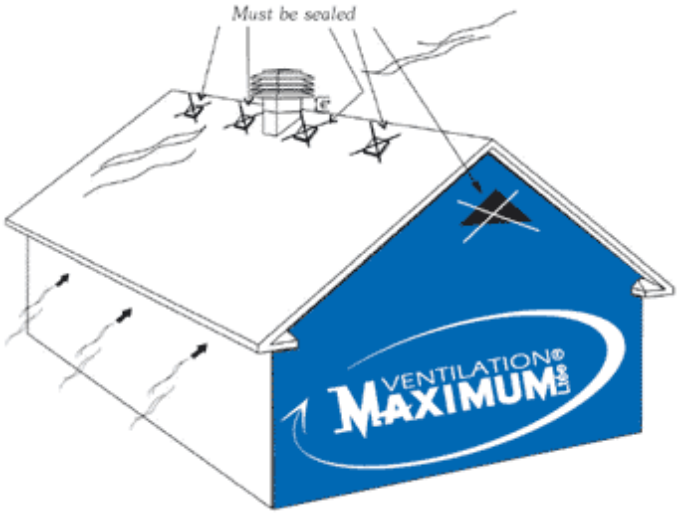
La condition générale des composantes comporte de l'usure prématurée ce qui nécessitera de procéder à une réfection plus tôt que prévu et il faut faire des travaux de correctifs pour le moment.

COMMENTAIRES

BARDEAUX D'ASPHALTE (NOTE)
La membrane de couverture se compose de bardeaux d'asphalte laquelle aurait été remplacé en 2010 selon les informations fournies par le vendeur. Toutefois, les bardeaux d'asphalte comportent déjà de l'usure (granules détachées et bosses) après seulement 7 ans ce qui n'est pas normal. Cette usure est prématurée ce qui peut se produire dû au type et la qualité des bardeaux d'asphalte combiné à d'autres facteurs possibles tels que l'exposition au soleil dominant et(ou) aux intempéries, les pertes de chaleur et l'efficacité de la ventilation, etc. En règle générale, la durée de vie des bardeaux d'asphalte se situe autour de 20 à 25 ans variant selon le type de bardeaux d'asphalte, les conditions climatologiques et la ventilation du toit. La membrane ne doit pas être exposée aux rayons UV puisqu'elle se détériore rapidement. Une réfection complète de la couverture devra probablement être nécessaire plus tôt que prévu normalement (à surveiller). Veuillez aussi suivre les autres recommandations dans le rapport pour aider à prolonger la toiture notamment la ventilation des combles et le scellement des fuites d'air.

VENTILATION (NOTE)

La ventilation des combles du toit se fait par les grilles de pignons et les soffites ce qui procure un certain rendement mais n'est pas le plus efficace. Il faudrait prévoir plutôt installer des ventilateurs statiques et des déflecteurs dans les corniches et puis bloquer les grilles sur les pignons afin de favoriser une ventilation équilibrée entre les ventilateurs et les soffites. Cela est recommandé pour aider à atténuer les problèmes observés sur les bardeaux d'asphalte et les moisissures sous le support.



SOLINS (ÉVENT DE PLOMBERIE)

Le détail d'étanchéité est à améliorer autour de l'évent de plomberie se prolongeant sur le toit puisqu'il n'y a pas de couvercle pour protéger la jonction alors que seule la tôle est repliée. Nous recommandons donc d'ajouter un couvercle protecteur sur la partie supérieure par mesure préventive.

Illustration type d'un couvercle pour solin d'évent de plomberie

DRAINAGE (ENTRETIEN ET PROTECTION)

L'entretien des gouttières doit être fait régulièrement pour assurer un fonctionnement efficace et les taches résultant de décomposition organiques ce qui requiert d'enlever les feuilles mortes. L'ajout de grillages de protection ou de déflecteurs spécialement conçus à cet effet pourrait être envisagé afin de réduire l'entretien et les risques de blocages. L'usage de câbles chauffants dans les descentes pluviales prévient les dommages dus à la formation de glace en hivers lors des cycles de gel et dégel. Il faut aussi éloigner les eaux pluviales provenant des descentes pluviales du bâtiment.

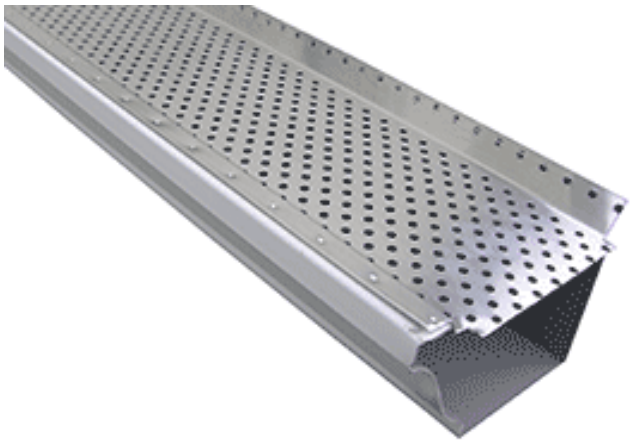


Illustration type de grillage de protection efficace

SOUS-SOL

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées dans les pièces intérieures aux endroits accessibles

LIMITES

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, peut limiter notre évaluation des fondations, de la dalle de béton et de la structure du plancher (s'il y a lieu). 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 dans le sous-sol.

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 inexistants ou non opérants, les risques d'humidité excessive et des infiltrations d'eau peuvent parfois causer des problèmes. Advenant, qu'une humidité excessive ou des infiltrations d'eau soit observée dans le futur, il faudrait alors consulter un professionnel du bâtiment afin de scruter les causes probables et trouver les solutions appropriées.

La prolifération des moisissures est une problématique fréquente dans les sous-sols des bâtiments. Généralement, pour réduire les risques de prolifération de moisissures, il faut maintenir une température intérieure d'au moins 21 C, une bonne circulation d'air autour des murs extérieurs en évitant d'entreposer du matériel et maintenir un taux d'humidité peu élevé. Il faut aussi s'assurer de corriger toutes sources d'infiltrations par les fondations, de fuites d'eau de plomberie et(ou) de fuites d'air de conduits de ventilation et s'abstenir de faire le séchage de lessives dans le bâtiment pour prévenir les risques associés aux moisissures et la qualité de l'air. Veuillez prendre note notre inspection exclu toute responsabilité à l'égard des contaminants provenant de l'air, l'eau, le sol, etc. tel que décrit dans les normes de pratique de L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. Nous rapportons seulement les indices de présences de moisissures apparents au moment l'inspection, le cas échéant, mais il faut toujours que le client contacte une entreprise spécialisée dans le domaine pour effectuer des inspections plus approfondies et des tests de qualité de l'air lorsque des indices ou des problèmes sont décelés au moment de l'inspection ou durant l'occupation.

DESCRIPTION

Planchers	finition des planchers (parties aménagées) et dalle de béton partiellement apparente
Murs	finition des murs (murs de fondation non apparents)
Plafonds	finition des plafonds (parties aménagées) et structure des planchers partiellement apparents
Ventilation	échangeur d'air et circulation naturellle (fenêtres)
Système de drainage	drain de plancher
Signes d'eau et(ou) d'humidité	non observé (limitée à la finition intérieure)

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante mais nécessite une inspection plus approfondie et un entretien du drain de fondation.

COMMENTAIRES

DRAINAGE SOUTTERAIN (INDICES DE PRÉSENCE D'OCRE FERREUSE)
Nous avons constaté la présence d'indices de présence d'ocre ferreuse dans les conduits d'égouts pluviaux connectés au drain de fondation. Dans les circonstances, il faudrait avoir recourt à une investigation plus approfondie (analyse des résidus par un laboratoire spécialisé et vérification du drain de fondation par caméra) sur le sujet pour déterminer la condition réelle de la situation et suivre les recommandations selon le cas. L'ocre ferreuse est un phénomène résultant d'une réaction bactérienne ou chimique se manifestant sous certaines conditions tel que dans des sols ferreux et où la nappe phréatique est élevée. Ce phénomène cause la formation de dépôts rougeâtres dans les drains de fondations ce qui les obstrue avec le temps à des degrés variables selon l'environnement. Généralement, le phénomène se produira durant toute la durée de vie utile du bâtiment ce qui fait que la condition du drain de fondation devra au moins être contrôlée pour assurer son fonctionnement. Les solutions pour réduire l'ampleur de ce phénomène nécessitent de faire un nettoyage régulier et des traitements aseptiques par injections de gaz chimiques. Contactez un entrepreneur spécialisé dans le domaine pour plus de support technique sur la problématique et les mesures de prévention possible pour prévenir le blocage des drains. Notre inspection exclu toute responsabilité à l'égard des contaminants provenant de l'air, l'eau, le sol, etc. tel que décrit dans les normes de pratique de L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. L'entretien des conduits de drainage doit être effectué sur une base régulière afin de prévenir les risques d'obstruction dans le tuyau de drainage.

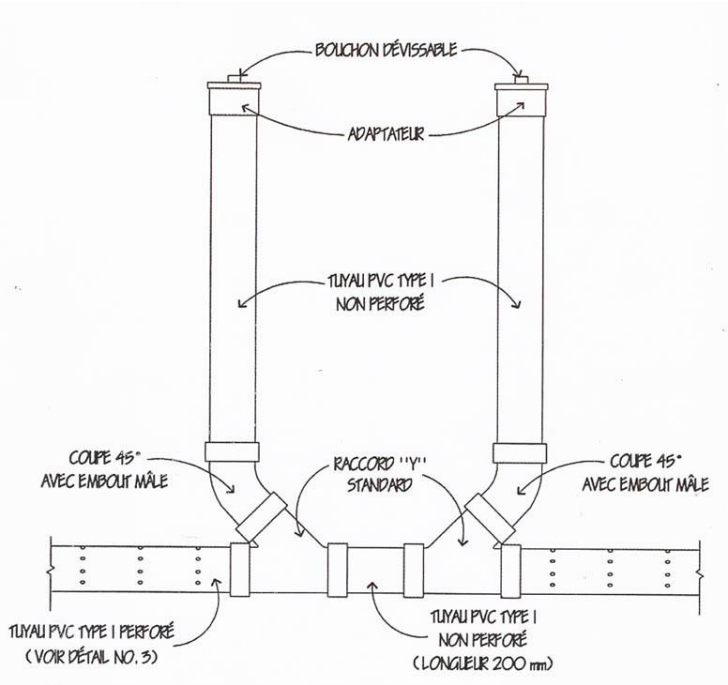


Illustration type d'un raccordement de drain de fondation avec des cheminées de nettoyage pour faire l'entretien

GAZ SOUTTERRAINS (RADON) (INSPECTION LIMITÉE)

La zone géographique où le bâtiment est construit comporte des historiques de cas concernant l'émanation de gaz souterrains (RADON) qui peuvent nuire à la qualité de l'air dans les bâtiments. Par mesure préventive, il serait plus prudent d'investiguer d'avantage sur le sujet avant de conclure la transaction afin de s'assurer qu'il n'y ait pas de problème potentiel à cet égard mais une analyse requiert normalement plusieurs semaines pour obtenir des résultats concluants. Notre inspection exclu toute responsabilité à l'égard des contaminants provenant de l'air, l'eau, le sol, etc. tel que décrit dans les normes de pratique de L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. Il existe des méthodes de solutions possibles pour contrôler les émanations de gaz souterrain dans le cas où une analyse démontrerait un niveau excédant les seuils de tolérance tels que des conduits de ventilation connectés au remblai sous la dalle de béton et le scellement de toutes les interstices.

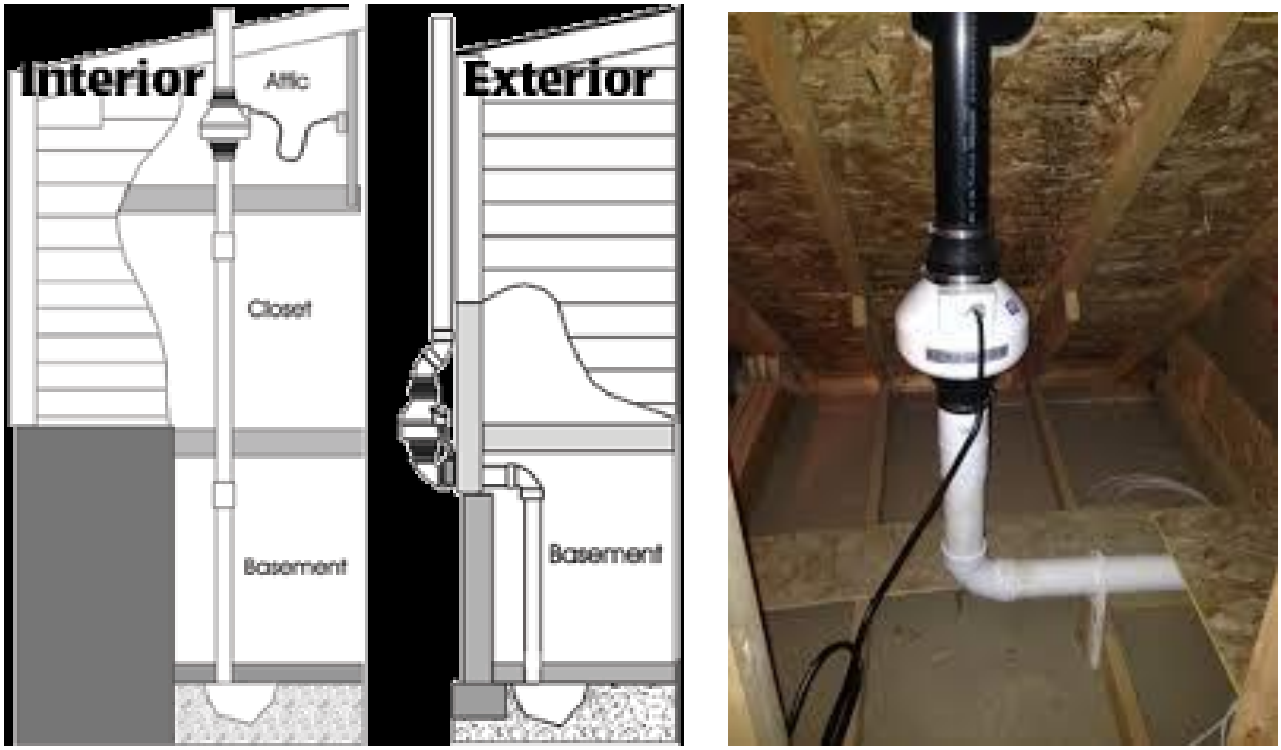


Illustration type de solutions correctives en cas de besoin

ISOLATION ET VENTILATION

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées aux endroits accessibles

LIMITES

Notre inspection de l'isolation et de la ventilation du bâtiment est de nature visuelle. Lorsque le bâtiment est aménagé ou que les espaces sont inaccessibles, notre évaluation de l'état de l'isolation et de la ventilation des parties dissimulées (s'il y a lieu) est impossible. La nature et la quantité d'isolant ne peuvent pas être évaluées lorsqu'il est recouvert de finition. Nous n'ouvrons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister derrière les revêtements de finition. Pour procéder à une évaluation de la condition de l'isolation thermique sans test destructif, il pourrait être possible d'avoir recours à une thermographie infrarouge effectuée par un professionnel qualifié.

DESCRIPTION

Murs extérieurs	non visible
Fondations	Laine en matelas et pare-vapeur en polyéthylène
Solives de rive	Laine en matelas et pare-vapeur en polyéthylène
Planchers	non visible
Toiture	fibre cellulosique et pare-vapeur en polyéthylène
Ventilation naturelle	portes et fenêtres
Ventilation mécanique	échangeur d'air avec récupérateur de chaleur (VRC), hotte de cuisine et ventilateurs de salles de bains
Conduits de ventilation	conduits en acier rigide et en plastique flexible
Bouches de ventilation	grilles en métal et en plastique

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfisante mais nécessite des travaux correctifs

COMMENTAIRES

MURS EXTÉRIEURS (NOTE)
Nous ne pouvons pas commenter sur l'isolation des murs puisqu'il s'agit d'éléments non apparents. Pour procéder à une évaluation de la condition de l'isolation thermique sans test destructif, il serait possible d'avoir recours à une thermographie infrarouge et infiltrométrie effectuée par un professionnel qualifié.

FONDATIONS (LAINE EN MATELAS ET POLYÉTHYLÈNE)
Les murs de fondation sont isolés avec de l'isolant en matelas et un pare-vapeur en polyéthylène aux endroits partiellement apparents ce qui est courant mais n'est pas le plus recommandé sur les puisqu'il est sensible à l'eau et l'humidité comportant ainsi plus de risques de prolifération de moisissures. Un isolant en panneau rigide (polystyrène expansé laminé d'une pellicule en aluminium) ou une mousse de polyuréthanne constitue un meilleur choix pour un usage sur des murs de fondation. Dans l'éventualité où il y aurait des travaux de rénovations effectués au sous-sol, il serait préférable de prévoir opter pour un autre isolant mieux adapté pour des endroits soumis aux conditions plus humides.

SOLIVES DE RIVE (LAINE EN MATELAS ET POLYÉTHYLÈNE)
Les surfaces sur les planchers sont souvent froides dans les bâtiments résidentiels de construction standard. Cela résulte normalement dû à une isolation thermique faible et des infiltrations d'air au niveau des jonctions des murs extérieurs et des planchers (solives de rive). Dans le cas où des inconforts et des planchers froids seraient une problématique, le cas échéant, il serait alors possible de faire gicler une mousse de polyuréthanne giclée au pourtour du bâtiment au niveau des planchers en démantelant les revêtements de plafonds par le dessous et en enlevant les plinthes murales aux bases des murs extérieurs pour sceller les lisses avec une mousse d'uréthanne ou du scellant acoustique. Selon nos observations faites au sous-sol, le pare-vapeur n'est pas scellé sur l'isolant situé du côté chaud entre les solives de plancher à la jonction des murs de fondation apparents partiellement au sous-sol. Le pare-vapeur protège les composantes de l'humidité en diminuant la diffusion de la vapeur d'eau dans l'air à travers les composantes. Il faudrait donc sceller la pellicule de plastique aux endroits accessibles ce qui peut se faire avec un scellant acoustique (gris) et des agrafes ou encore opter pour une mousse de polyuréthanne giclée en remplacement de la laine isolante pour plus d'efficacité mais cela nécessiterait alors d'enlever la finition du plafond au périmètre pour suivre cette recommandation.

TOITURE (FIBRE CELLULOSIQUE)

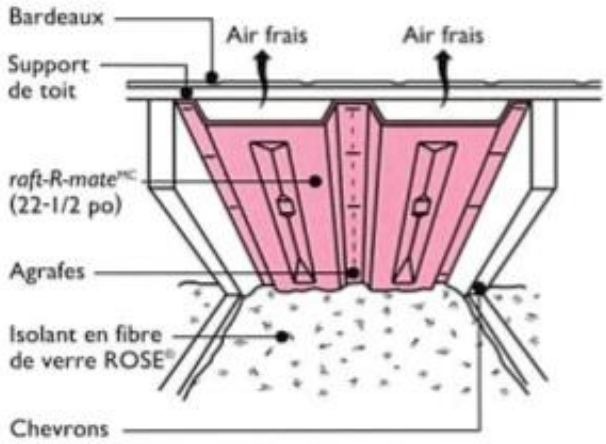
Il manque de l'isolant dans le comble du toit puisque l'épaisseur moyenne mesure autour de 5'' à 7'' ce qui est inférieur au standard de cette époque ce qui affecte l'efficacité énergétique (pertes de chaleur). Cela se produit souvent suite au manque d'isolation pendant la construction et la compaction naturelle avec le temps. Pour améliorer l'efficacité énergétique, il est recommandé de rehausser l'isolation existante en soufflant de la fibre cellulosique directement sur l'isolant existant pour obtenir une épaisseur moyenne de 12'' (R41).

TRAPPE D'ACCÈS (NOTE)

La trappe d'accès au toit n'est pas bien isolée et étanche aux fuites d'air ce qui nécessiterait d'améliorer l'isolation et l'étanchéité. Celle-ci a été ajoutée dans l'espace de rangement du vestibule alors que celle d'origine a été condamnée lors de travaux de rénovations. Normalement, il faut que les trappes d'accès soient localisées dans un espace facilement accessible et dégagé avec des dimensions rectangulaires minimales (28'' x 24''). Pour le moment, il faudrait au moins corriger la trappe existante en attendant de trouver un meilleur emplacement. Cela pourrait être fait avec un isolant rigide collé au panneau afin d'assurer sa stabilité, d'augmenter la résistance thermique et réduire les fuites d'air qui pourrait causer de la condensation. Il faudrait aussi installer des garnitures d'étanchéité autour de l'ouverture afin de diminuer les risques de fuites d'air dans le grenier. Un cadrage en bois (2x10 ou 2x12) serait plus adéquat pour éviter que l'isolant ne se déplace lorsque l'on doit pénétrer dans le comble du toit.

TOITURE (SOFFITES)

Il y a des retailles de tuyaux de plastique qui ont été installés entre l'isolant et le support de toit aux jonctions des soffites dans le comble du toit. Cette installation n'est pas adéquate puisqu'une partie de l'isolant touche à la structure ce qui pourrait causer de la condensation et des dommages aux composantes en bois et l'apport d'air n'est pas aussi efficace. Un déflecteur en carton ou styromousse conçu pour cet usage devrait être installé pour permettre de laisser un espace continue entre les fermes de toit.



ÉCHANGEUR D'AIR (NOTE)

L'entretien doit être effectué régulièrement afin d'assurer une bonne qualité d'air sinon l'air pourrait se contaminer par la prolifération de moisissures dans l'unité et dans les conduits. Il faut donc s'assurer de nettoyer les filtres régulièrement à tous les mois d'utilisation du système ou selon les spécifications du fabricant. Veuillez lire le guide d'utilisateur fourni par le fabricant pour en savoir plus sur le sujet.

BOUCHES DE VENTILATION (NOTE)

Il faut s'assurer de nettoyer régulièrement les bouches d'air dont celle de la hotte de cuisinière qui pourrait avoir tendance à accumuler de la graisse et celle de la sécheuse propice à la charpie afin de permettre d'obtenir le rendement maximal du débit d'évacuation d'air.

PLOMBERIE

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées aux endroits accessibles et appareils testés aux endroits accessibles

LIMITES

L'inspection des tuyaux d'eau et des égouts dissimulés dans les murs, les planchers et les plafonds ou non accessibles ne peut être effectuée lors d'une inspection visuelle et générale. Notre inspection du système de plomberie se limite à faire fonctionner les appareils sanitaires pour déterminer si leurs conditions de fonctionnement est normale et comparable à l'ensemble des bâtiments semblables. Toutefois, notre inspection n'est pas exhaustive et technique puisque nous n'avons pas l'équipement pour vérifier techniquement l'état de tout le système. Le client est avisé que l'inspection est limitée puisqu'elle est de nature visuelle seulement. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister derrière les revêtements de finition et aux endroits non accessibles au moment de l'inspection.

La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduits et des renvois d'eau. Les valves sous les éviers, lavabos, toilettes, etc. ne sont pas manipulées lors de l'inspection afin d'éviter tout dégât d'eau potentiel. La présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement ne sont pas vérifiées dans le cadre de cette inspection.

L'inspection des canalisations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée (drain principal, drains sous la dalle de béton, drains français). Un nombre insuffisant d'évents de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourrait occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeurs des égouts.

DESCRIPTION

Entrée d'eau	Type	Emplacement	
	cuivre	sous-sol	
Tuyaux de distribution	plastique (PEX)		
Pression	pression normale		
Robinets d'arrosage externe	robinet d'arrosage antigel		
Réservoirs d'eau chaude	Capacité	Alimentation	Date de fabrication
	50 gallons US	gaz naturel	2008
	Bassin de captation	non observé	
	Tuyau de suppression	observé	

Tuyaux de drainage	ABS
Puisards	non observé
Drains de plancher	observé
Drains extérieurs	non observé
Clapets anti-refoulement	observé (drain pluvial) et non visible (appareils sanitaires)
Appareils sanitaires	observé

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfisante mais nécessite des travaux correctifs

COMMENTAIRES

ENTRÉE D'EAU PRINCIPALE (VALVE D'ARRÊT)
L'inspection de la valve d'arrêt principale se limite à vérifier visuellement l'installation pour déterminer s'il y a présence de défauts et pour déceler des fuites d'eau et(ou) des dommages. La valve d'arrêt d'eau n'est pas manipulée durant l'inspection pour prévenir les risques de fuites s'il y a lieu.

VALVE D'ARRÊT PRINCIPALE (TYPE)
Il est recommandé de planifier faire remplacer éventuellement la valve d'arrêt avec poignée standard par un modèle avec poignée à bille et laiton forgé pour une meilleure efficacité, durabilité et résistance contre les risques de fuites.

Illustration type d'un robinet à bille avec laiton forgé

PRESSION (INFORMATION)
Une pression d'eau normale dans un bâtiment devrait se situer autour de 50-75 PSI et les débits d'eau sont réduits généralement avec des dispositifs aérateurs pour réduire la consommation aux champlures des éviers, lavabos et cabines de douche. Il faut parfois faire l'entretien afin de nettoyer ces dispositifs lorsque des sédiments s'accumulent dans les filtres et réduisent la pression. Il est usuel qu'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps.

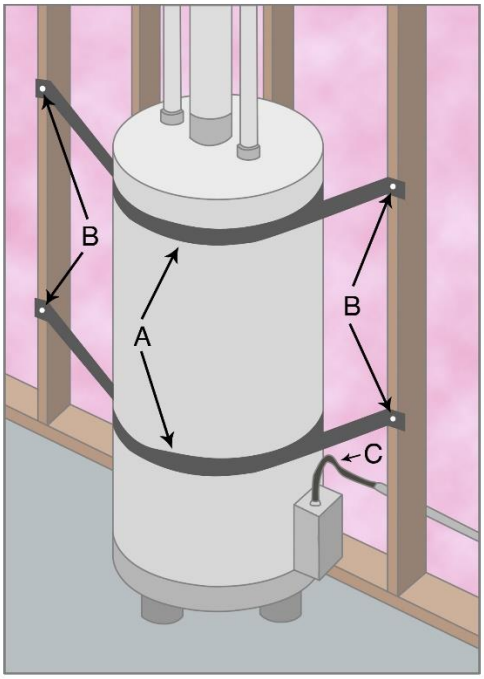
ROBINET D'ARROSAGE EXTERNE (FIXATION)
Le robinet d'arrosage extérieur situé sur le côté gauche n'est pas bien fixé mécaniquement au mur extérieur ce qui nécessite des correctifs pour prévenir les risques de bris et de dommages en cas de fuites d'eau.

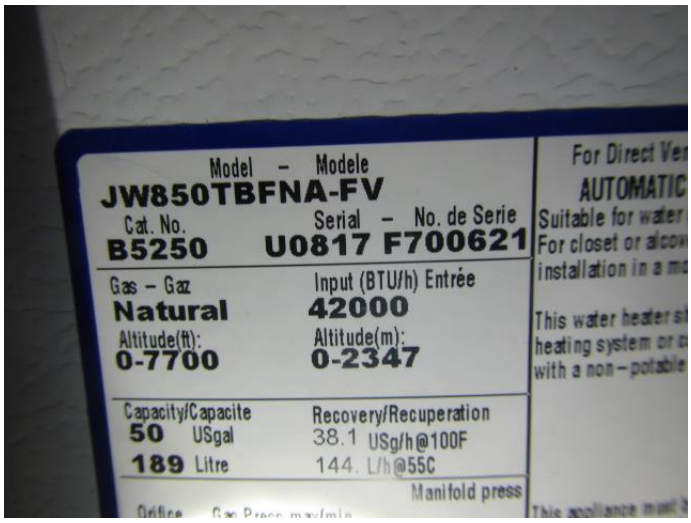
ROBINET D'ARROSAGE EXTERNE (FIXATION)

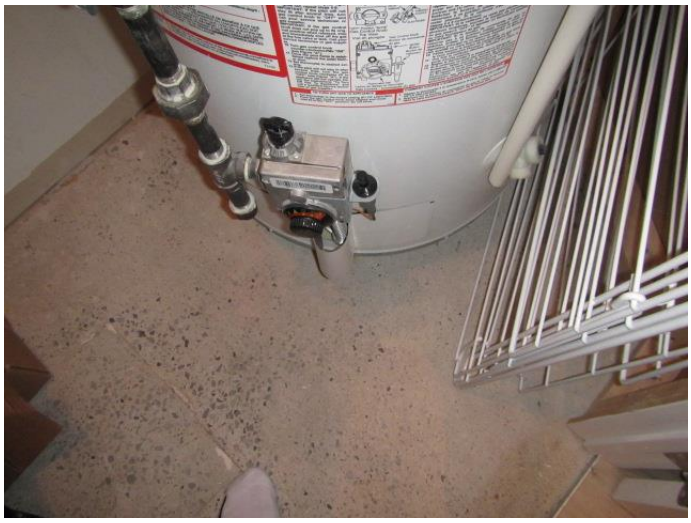
Il est recommandé de remplacer la vis standard qui est corrodée par une vis en acier inoxydable sur le robinet d'arrosage extérieur situé sur la façade arrière pour prévenir la formation de taches de coulisses sur le mur extérieur.

RÉSERVOIR D'EAU CHAUDE (NOTE)

Le réservoir d'eau chaude est âgé d'environ 9 ans selon la plaque signalétique (2008) ce qui nécessite de prévoir de remplacer à court terme (+/- 1 an) puisqu'il approche sa fin de vie utile et pour satisfaire aux exigences des compagnies d'assurances. Les compagnies d'assurance exigent pour la plupart de remplacer les appareils lorsqu'ils atteignent 10 ans. Il faudrait donc s'assurer de remplacer le réservoir d'eau chaude à tous les 10 ans pour assurer de maintenir une protection en assurance en cas de bris et de réclamation. 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. Par mesure de précaution, il faudrait prévoir installer un bassin de captation sous l'appareil relié au drain de plancher ou un conduit d'égout pour prévenir tout dégât éventuel en cas de déversement et un réservoir au gaz doit être attaché mécaniquement à la structure pour le maintenir en position verticale par mesure de protection en cas de séisme.







TUYAUX DE DRAINAGE (ÉVIER DE CUISINE)

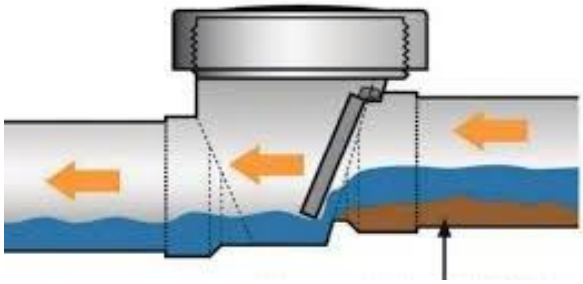
Le tuyau de drainage raccordé à l'évier de cuisine sur un îlot doit normalement avoir un diamètre de 2'' et être alimenté avec un dispositif d'admission d'air (V-200) ce qui devrait être modifié en cas de problème de drainage.

Illustration type d'un réseau de ventilation d'égouts et d'une prise d'apport d'air automatique

DRAINS DE PLANCHER (NOTE)
Il peut arriver parfois que les drains de plancher dégagent des odeurs nauséabondes. Cela se produit lorsqu'il manque d'eau dans le siphon du à l'assèchement dans l'air. Pour prévenir les odeurs, il s'agit alors d'ajouter de l'eau ou un liquide antigel à plomberie pour remplir le siphon.

CLAPETS ANTI-REFOULEMENT (DRAIN PLUVIAL)
Il faut s'assurer de faire un entretien périodique du clapet anti-retour afin de maintenir le conduit fonctionnel et prévenir les blocages qui pourraient risquer de causer des refoulements.

CLAPET ANTI-REFOULEMENT (SALLE DE BAINS)
Il n'a pas été possible d'inspecter le clapet anti-refoulement sur le conduit d'égout raccordé aux appareils de plomberie au sous-sol (salle de bains) puisqu'il n'est pas accessible et(ou) dissimulé sous la finition, les meubles, effets personnels, etc. Par conséquent, nous ne pouvons pas déterminer si les tuyaux d'égouts sont protégés contre les refoulements. Il faut s'assurer de faire un entretien périodique des clapets anti-retour sur les conduits d'égouts dans le bâtiment ce qui nécessite de les rendre accessibles. Cela a pour but de maintenir les conduits bien fonctionnels et prévenir les blocages qui pourraient risquer de causer des refoulements. Il faudrait donc faire une inspection plus approfondie afin de déterminer s'il y a un clapet anti-retour et pour dégager l'accès afin de faire l'entretien pour prévenir les blocages et d'y avoir accès en cas d'urgence. Une inspection par caméra peut être effectuée pour localiser et confirmer la présence de cet élément comme autre moyen lorsque les espaces ne sont pas accessibles autrement. En cas d'absence, il faudrait alors planifier faire installer un dispositif de protection pour protéger toutes les installations au sous-sol (drain de plancher, toilette, lavabo, etc.). Contactez un entrepreneur plombier afin de faire les vérifications et correctifs nécessaires.



Illustrations type d'un clapet anti-refoulement

APPAREILS SANITAIRES (NOTE)
L'inspection des appareils sanitaires est effectuée en utilisant les robinets et en vérifiant les endroits accessibles pour en déterminer leurs fonctionnements et pour déceler des fuites d'eau s'il y a lieu. Les valves d'arrêts d'eau aux raccordements des appareils sanitaires ne sont pas manipulées durant l'inspection pour prévenir les risques de fuites s'il y a lieu. L'inspecteur ne démonte pas les trappes d'accès aux baignoires (s'il y a lieu) à moins qu'il y ait des signes évidents de dommages ou de fuites et qu'il soit assuré qu'aucun dommage à la peinture ou aux murs n'en résulte.

ÉVIER (ROBINETTERIE)
Il faudrait effectuer des réparations sur la robinetterie de l'évier de cuisine puisqu'elle fuit ce qui pour prévenir des dommages aux autres composantes.

TOILETTE (ANCRAGE)
La toilette n'est pas bien fixée au plancher dans la salle de bains puisqu'elle est branlante. Il faudrait ancrer la toilette adéquatement au plancher afin de prévenir les fuites d'eau autour du raccord de plomberie. La bride métallique risque de ne pas être bien ancré au plancher ou encore les boulons pourraient ne pas être assez serrés (à vérifier).

CABINE DE DOUCHE (JOINT D'ÉTANCHÉITÉ)
Les joints de scellant doivent être refaits autour des jonctions de la cabine de douche et des panneaux dans la salle de bains principale puisque nous avons constaté la présence d'une fuite dans les jonctions ce qui a endommagé la finition intérieure. Cela pourrait présenter un risque de fuites d'eau sous les composantes et de dommages avec le temps. Nous ne pouvons pas déterminée l'étendu des dommages dissimulés puisque notre inspection est limitée aux composantes apparentes. Une inspection plus approfondie est recommandée afin de déterminer plus en détail la situation et les travaux correctifs nécessaires.

ÉLECTRICITÉ

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées et appareils essayés sur un échantillonnage représentatif

LIMITES

Notre inspection du panneau électrique est limitée. Nous n'avons ni les qualifications ni l'équipement pour vérifier techniquement l'état de toutes les composantes du système. L'inspection du système électrique dissimulée dans les murs, les planchers et les plafonds ou non accessible ne peut être effectuée lors d'une inspection visuelle et générale. 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 pas 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. Nous n'effectuons pas la vérification des installations téléphoniques, de télédistribution ou des systèmes d'alarmes. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister derrière les revêtements de finition et aux endroits non accessibles au moment de l'inspection. Si le client désire une inspection plus approfondie, nous recommandons de consulter un électricien licencié.

DESCRIPTION

Entrée électrique	type souterrain		
Disjoncteur principal	Emplacement	Capacité	Voltage
	sous-sol	200 ampères	120/240 volts
	Type	disjoncteurs	
Filage	cuivre et aluminium		
Mise à la terre	branchement du fil de la mise à la terre sur l'entrée d'eau		
	Mise à la terre fonctionnelle des prises de courant		
Prises électriques	Emplacement	Type	
	Cuisine	régulier	
	Salle(s) de bains (RDC)	DDFT	
	Salle(s) de bains (sous-sol)	régulier	
	Chambre (s)	AFCI	
	Extérieur	régulier	
Sorties électriques	Observé		
Éclairage	luminaires dans les pièces intérieures luminaires à l'extérieur		

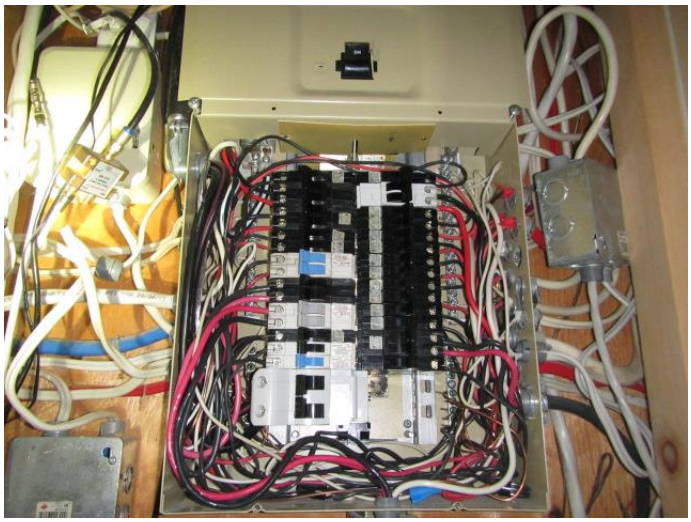
Carillons	observé
Détecteurs de fumé	observé
Détecteurs de monoxyde de carbone	observé

CONDITION

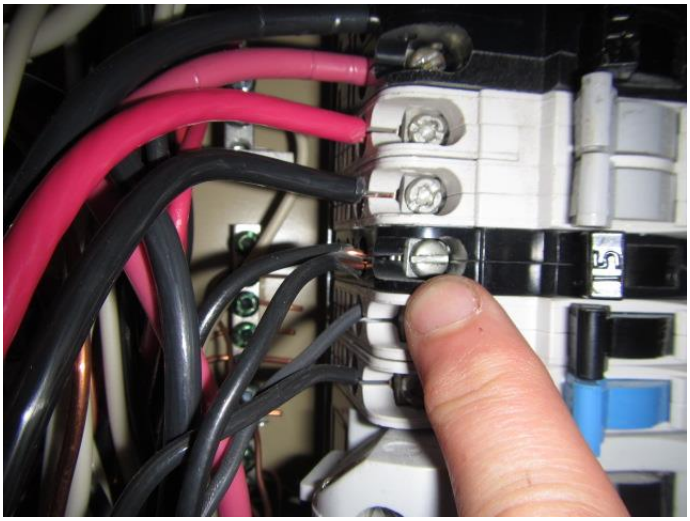
La condition générale des composantes est satisfisante mais nécessite des travaux correctifs

COMMENTAIRES

ENTRÉE ÉLECTRIQUE (NOTE)
L'inspection des installations électriques consiste à vérifier la condition du(des) coffret(s) de branchement, des circuits et du filage électrique afin de s'assurer de sa(leur) bonne condition et pour déceler la présence de défauts qui pourraient comporter un risque d'incendie.



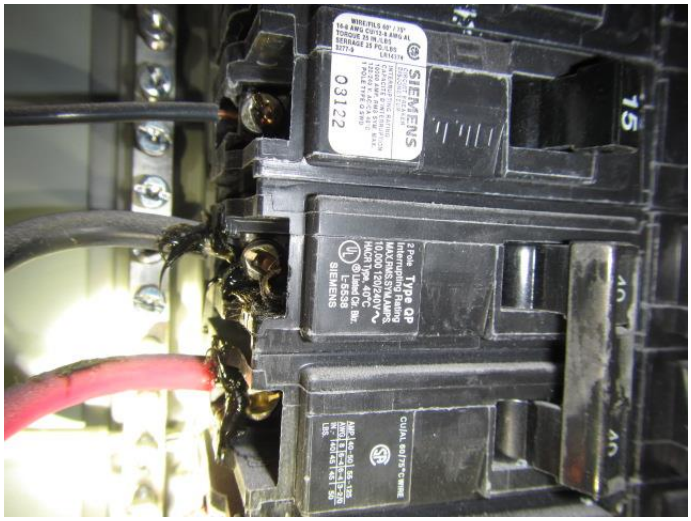
PANNEAU DE DISTRIBUTION (RACCORDEMENT MULTIPLE)
Un disjoncteur comporte des raccordements multiples de filage servant pour le branchement d'un circuit et des transformateurs à faible tension. Normalement, un transformateur devrait être installé sur un disjoncteur indépendant mais il s'agit tout de même d'une pratique courante et cela ne cause pas de problème la plupart du temps.

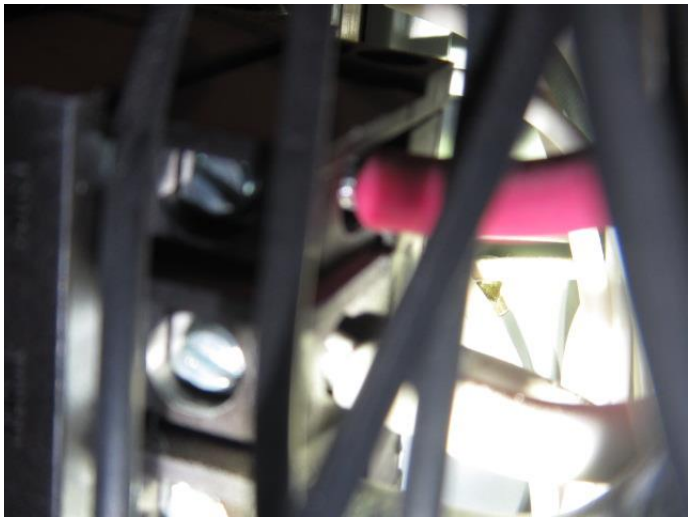


PANNEAU ÉLECTRIQUE (PORTE DE PROTECTION)
Il manque un couvercle ou une porte de protection pour protéger les disjoncteurs du panneau de distribution contre les risques de chocs physiques ou d'éclaboussures de liquides. Cela pourrait être obtenu en construisant un cabinet d'armoire avec une porte sur penture ou un couvercle du manufacturier du coffret si ce modèle est disponible.

PANNEAU ÉLECTRIQUE (PLEINE CAPACITÉ)
Le panneau électrique est utilisé à pleine capacité par les disjoncteurs ce qui nécessiterait d'ajouter un panneau de distribution secondaire ou redistribuer les dérivations en cas d'ajout additionnels.

FILAGE D'ALIMENTATION (ALUMINIUM)
Les câbles d'alimentation pour la cuisinière et la piscine sont composés de filage d'aluminium ce qui est courant et acceptable pour ces installations puisque le calibre est gros et résistent à l'expansion thermique qui est plus élevé que le cuivre comparativement aux circuits des prises, interrupteurs et luminaires dans les pièces intérieures qui doivent être en cuivre. Il est recommandé de faire vérifier les connexions à l'occasion (5 ans), de les enduire d'une pâte spécialement conçue pour prévenir l'oxydation et de les corriger au besoin.



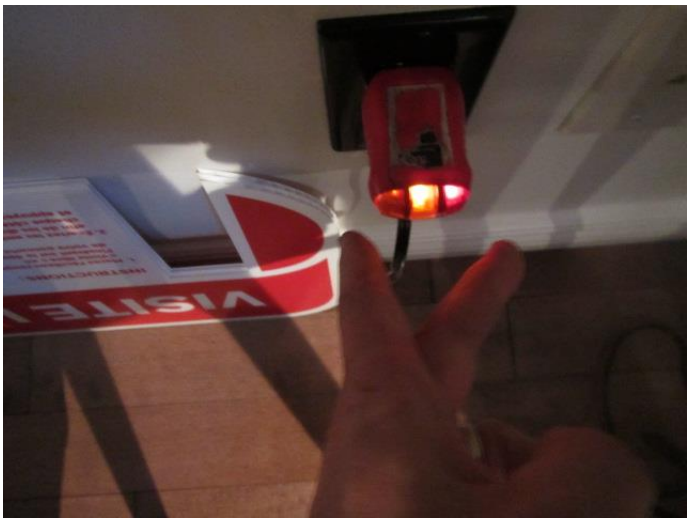


PRISES DE COURANT (CUISINE)
Il est recommandé de protéger les prises de courant au-dessus des comptoirs de cuisine qui sont situées à moins de 1.5 mètre de l'évier par un dispositif de protection de fuites à la terre (DDFT) pour prévenir les risques d'électrocution.

Illustration type d'une prise de courant protégée

PRISE DE COURANT (SALLE DE BAINS)
La prise électrique n'est pas protégée par un dispositif de protection dans la salle de bains au sous-sol et elle devrait se situer à la hauteur du comptoir de la vanité. Pour une protection adéquate, il faut que les prises dans les salles de bains soient munies de disjoncteurs différentiels avec des prises électriques de type DDFT. Par mesure préventive, il faudrait donc prévoir relocaliser et protéger cette prise de courant.

PRISES DE COURANT (SALON)
Il faudrait corriger le raccordement des prises de courant qui ne sont pas raccordées adéquatement puisque leurs polarités sont inversées (tension/neutre inversé) ce qui a été constaté dans le salon. Certains appareils ne pourraient bien fonctionner sur un tel branchement.



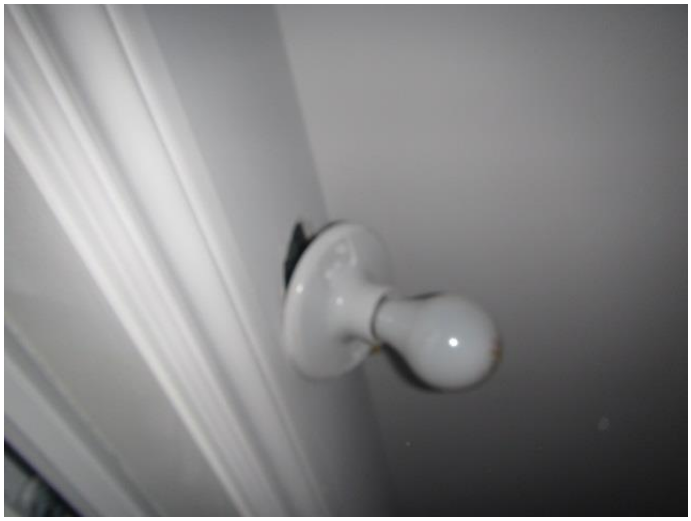
PRISE DE COURANT (SALLE MÉCANIQUE)
Il faudrait refixer la prise de courant et protéger la boîte à jonction avec une plaque de finition dans la salle mécanique.

PRISES DE COURANT (EXTÉRIEUR)
La(les) prise(s) de courant extérieure(s) n'est(ne sont) pas tous protégée(s) par un dispositif de protection. Pour obtenir une installation plus sécuritaire, il est recommandé que les prises extérieures soient munies de disjoncteurs différentiels avec des prises électriques de type DDFT lorsqu'elles sont situées à moins de 8.2 pieds (2500 mm) par rapport au niveau du sol fini. Par mesure préventive, il faudrait donc prévoir remplacer les prises de courant qui ne sont pas protégées par ce dispositif de protection.

LUMINAIRES (CABINE DE DOUCHE)
Il faudrait installer un luminaire encastrable avec couvercle étanche sur le luminaire intégré dans la cabine de douche située au sous-sol pour une installation sécuritaire afin que la vapeur ne pénètre pas dans la boîte encastrée et prévenir ainsi les risques d'arc électrique.

Illustration type d'un luminaire encastrable pour douche

LUMINAIRES (ESPACES DE RANGEMENT)
Les ampoules ne sont pas protégées par des luminaires avec couvercles présents à certains endroits dans les espaces de rangement. Il faut que les lumières soient protégés à moins de 2.1 M et dans les placards puisqu'ils pourraient causer des risques de bris ou de feu en cas de contact avec les ampoules et les articles entreposés et cela pourrait aussi être dangereux pour les yeux en cas d'éclats. Il faudrait envisager de remplacer ces luminaires par des luminaires protégés.



Exemples de luminaire acceptable

DÉTECTEURS DE FUMÉE (NOTE)
Une inspection périodique à tous les 6 mois des détecteurs de fumée doit être effectuée afin d'en assurer leur bon fonctionnement pour assurer la sécurité des occupants en cas d'incendie. Il est recommandé de remplacer les appareils à tous les 10 ans pour assurer leurs efficacités.

CHAUFFAGE ET CLIMATISATION

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées et fonctionnement vérifié en utilisant les thermostats

LIMITES

Notre inspection du système de chauffage se limite à faire fonctionner les appareils. Nous n'avons ni les qualifications ni l'équipement pour vérifier techniquement l'état de toutes les composantes du système. Le client est avisé que l'inspection est limitée puisqu'elle est de nature visuelle seulement. L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysée par l'inspecteur lors d'une inspection générale. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajoutant des unités de chauffage ou en modifiant celles déjà en place. 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.

DESCRIPTION

Chauffage	plinthes à convection	électricité
Chauffage et climatisation	thermopompe murale	électricité

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante

COMMENTAIRES

PLINTHES CHAUFFANTES (NOTE)
Un nettoyage doit être effectué occasionnellement pour assurer l'efficacité et prévenir les odeurs de surchauffe. Les plinthes électriques sont généralement durables mais elles doivent être remplacées à un certain moment afin d'obtenir une meilleure efficacité. Les ailettes métalliques endommagées pourraient rendre les sources de chauffage moins efficace le cas échéant. Le remplacement des thermostats mécaniques par des thermostats électroniques est recommandé pour une meilleure performance et des économies d'énergies étant plus précis.

Illustration type d'un thermostat électronique

PLINTHES CHAUFFANTES (GARAGE)

Une plinthe à convection procure un certain rendement de base mais il est possible de convertir pour un convecteur électrique «bloc chauffant» au plafond ou sur les côtés de la porte de garage pour une meilleure distribution de la chaleur dans le garage.

Illustration d'un convecteur au plafond

THERMOPOMPE (NOTE)

Une thermopompe de type mural est présente dans le bâtiment pour procurer du chauffage et climatisation. La durée de vie utile de ces appareils se situe généralement autour de 10-15 ans. L'entretien d'un système se limite principalement au nettoyage des filtres à air et au remplacement des composantes lorsqu'elles s'endommagent suite à l'usure (ex : bris des composantes telles que le compresseur, serpentin évaporateur, ventilateurs, fuites de gaz réfrigérant, etc.). Il manque un gaine métallique en aluminium et un joint de calfeutrage à ajouter sur le mur extérieur sous la corniche du toit pour finir adéquatement le détail d'assemblage sur les conduits du système.

DESCRIPTION

Poêles et foyers	foyer(s) au gaz naturel

CONDITION

La condition et la conformité des composantes n'est pas déterminée dans le cadre de notre inspection

COMMENTAIRES

POÊLES ET FOYERS (INSPECTION LIMITÉE)
L'inspection de conformité des foyers et des poêles qui constitue un chauffage d'appoint est exclue dans le cadre de ce mandat tel que stipulé dans la norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. La condition réelle du foyer ou du poêle, ainsi que la conformité, ne peuvent être évaluées que par une inspection approfondie fait par un spécialiste. Il est recommandé d'avoir recours à un spécialiste en contactant l'APC (Association professionnelle du chauffage) (www.poelesfoyers.ca ou (450) 748-6937) pour des références en inspection spécialisée à ce sujet et pour vous en assurer et ce, peu importe l'âge de l'installation. Il est aussi recommandé de contacter votre compagnie d'assurance habitation avant de conclure la transaction.

INTÉRIEUR

Méthode utilisée pour l'inspection des composantes:	Composantes inspectées dans les pièces intérieures aux endroits accessible sans bouger le mobilier

LIMITES

Nos commentaires sur la finition intérieure se limite aux parties qui nous semblons anormales considérant le type et l'année de la construction. Donc, nous ne commentons pas sur les sujets d'ordre esthétique. La présence de meubles et d'articles personnels dans les pièces intérieures et les rangements limite notre évaluation des murs, des plafonds et des planchers au moment de l'inspection. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister dans les endroits non visibles et non accessibles au moment de l'inspection.

L'inspection de la(les) cuisine(s) est tant visuelle que fonctionnelle. Les valves sous les éviers/lavabos ne sont pas manipulées ou vérifiées lors de l'inspection afin d'éviter tout dégât d'eau potentiel. Veuillez noter que la vérification des appareils électroménagers inclus dans la vente est exclue de notre inspection. Nous vous recommandons donc de tester ces items avant la prise de possession afin d'en vérifier le fonctionnement.

L'inspection de la(les) salle(s) de bain est tant visuelle que fonctionnelle. Les valves sous les lavabos et les toilettes ne sont pas manipulées ou vérifiées lors de l'inspection afin d'éviter tout dégât d'eau potentiel. Nous visons à identifier des signes visibles de dommages causés par l'eau et/ou des problèmes qui y sont reliés.

La prolifération des moisissures est une problématique fréquente dans les sous-sols, les espaces de rangement, les salles de bains, etc. Généralement, pour réduire les risques de prolifération de moisissures, il faut maintenir une température intérieure d'au moins 21 C, une bonne circulation d'air autour des murs extérieurs en évitant d'entreposer du matériel et maintenir un taux d'humidité peu élevé. Il faut aussi s'assurer de corriger toutes sources d'infiltrations par les fondations, murs extérieurs et toitures, des fuites d'eau de plomberie et(ou) de fuites d'air de conduits de ventilation et s'abstenir de faire le séchage de lessives dans le bâtiment pour prévenir les risques associés aux moisissures et la qualité de l'air. Veuillez prendre note notre inspection exclu toute responsabilité à l'égard des contaminants provenant de l'air, l'eau, le sol, etc. tel que décrit dans les normes de pratique de L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. Nous rapportons seulement les indices de présences de moisissures apparents au moment l'inspection, le cas échéant, mais il faut toujours que le client contacte une entreprise spécialisée dans le domaine pour effectuer des inspections plus approfondies et des tests de qualité de l'air lorsque des indices ou des problèmes sont décelés au moment de l'inspection ou durant l'occupation.

Tous les immeubles construits avant 1990 sont susceptibles de contenir des matériaux avec des particules d'amiante qui pourraient avoir été utilisés tels que dans les plâtres, les panneaux de gypse, les tuiles de fibre de bois pour les plafonds, les carreaux de vinyle pour planchers, les gaines isolantes pour systèmes de chauffage, la vermiculite, etc. Il est aussi fréquent de retrouver du plomb dans les peintures utilisées dans les anciennes constructions. Notre inspection de type visuelle ne peut pas identifier la présence de ces produits puisque cela nécessite la prise d'échantillons et des analyses par les laboratoires accrédités. En cas de rénovation, il faut donc faire tester les matériaux au préalable avant d'engager toute démolition afin d'identifier tout contaminant qui pourrait nécessiter des mesure de protection particulières pour protéger les ouvriers et l'air ambiant durant les chantiers ainsi que les dispositions nécessaires pour les déchets de constructions vers les sites d'enfouissement.

DESCRIPTION

Murs	gypse
Plafonds	gypse et tuiles acoustiques
Planchers	lattes de bois, tuiles de céramique et stratifié
Boiseries et moulures	bois
Portes	bois

Escaliers	bois
Garde-corps	bois et acier

CONDITION

La condition générale des composantes est satisfaisante

COMMENTAIRES

INSPECTION LIMITÉE
La présence de meubles et l'entreposage d'articles personnels encombrait partiellement le bâtiment au moment de notre inspection ce qui limitait notre évaluation des murs et planchers puisque l'inspecteur ne déplace pas tous les biens et meubles. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient exister derrière les parties non visible et non accessible au moment de l'inspection.

MURS (CHAMBRE PRINCIPALE)
Nous avons constaté des traces d'humidité et(ou) de moisissures sur les revêtements de finition dans l'espace de rangement situé dans la chambre principale. Cela résulte normalement suite à un pont thermique, des infiltrations d'air et(ou) un manque de chauffage dans les espaces exigus adjacents aux murs extérieurs. Les moisissures de surface pourraient être nettoyées mais elles pourraient risquer de réapparaître. Les causes probables pourraient être multiples : une infiltration d'air par un joint de pare-vapeur ou pare-air mal scellé qui refroidi les matériaux durant l'hiver combiné à une mauvaise circulation d'air sur les revêtements dû à la présence d'objets, l'humidité dans l'air, une basse température, un manque d'isolation, etc. Généralement, pour réduire les risques de prolifération de moisissures dans des espaces fermés, il faut dégarnir les matériaux de finition afin de refaire les joints de scellement sur les jonctions du pare-air/pare-vapeur et restaurer l'isolant si nécessaire (panneaux de polystyrène ou uréthanne) et puis refaire la finition. Il faut maintenir aussi une température intérieure d'au moins 20 C et une bonne circulation d'air autour des murs extérieurs en évitant d'entreposer du matériel contre le mur et maintenir un taux d'humidité peu élevé.

PORTE (CHAMBRE PRINCIPALE)
Il faudrait ajuster la porte de la chambre afin qu'elle s'ouvre et qu'elle ferme adéquatement puisqu'elle coince dans le cadrage. Cela pourrait être avoir été causé notamment dû à des pentures mal fixées, la variation dimensionnelle de la charpente du bâtiment affectée par les charges vives et mortes (occupants, meubles, etc.) et(ou) le taux d'humidité entre les saisons.

BOISERIES (NOTE)
Il faudrait remplacer la plinthe murale endommagée par les fuites d'eau dans la salle de bains à la jonction de la cabine de douche et tout autre dommage dissimulé qui pourrait être présent sous la finition s'il y a lieu.

ATTESTATION

L'inspecteur soussigné atteste avoir effectué l'inspection du bâtiment selon la convention de service au meilleur de ses moyens, n'avoir aucun intérêt présent ou futur dans la dite propriété, que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure et n'avoir omis ou négligé, volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

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.

En espérant le tout conforme,

_____

Jeffrey Bibaud, T.P. #10551
Technologue Professionnel
Habitat Consult