

PROPRIÉTÉ SISE AU

1701, rue Principale  
, QC

Dossier: 200116SP

## RAPPORT D'INSPECTION PRÉ ACHAT



Préparé pour:  
**Client Client**

Préparé par:  
**HAMID DOUZIDIA**  
**INSPECT H12**

, Quebec

16 janvier 2020

# LETTRE D'INTRODUCTION

Client Client

24 janvier 2020

Cher(e) client(e),

Vous trouverez ci-joint le rapport d'inspection de la propriété dont vous nous avez confié le mandat. Tel que stipulé dans notre convention de service, l'inspection a été effectuée selon la norme de pratique reconnue. Il est convenu que l'inspection de votre propriété s'effectue dans le contexte de la préparation de votre bâtiment à la vente.

Le rapport comporte plusieurs observations et recommandations faites par l'inspecteur dont il est important que vous preniez connaissance. Certaines de ces recommandations nécessitent des interventions de votre part qu'il est de votre responsabilité de mettre en action

Nous vous invitons à nous contacter afin de revoir les détails du rapport ou d'obtenir des clarifications si requises. Il nous fera plaisir de préciser ou de clarifier nos explications aux besoins.

**Notez que ce rapport est strictement confidentiel et à l'usage exclusif de son destinataire.**

Nous vous remercions pour votre confiance.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.



**HAMID DOUZIDIA**  
Inspecteur en Biens Immobiliers  
**INSPECT H12**

, Quebec  
**(514) 900-2517**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>LETTRÉ D'INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
<b>CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES.....</b>	<b>5</b>
<b>CONVENTIONS ET SYMBOLES.....</b>	<b>6</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>DÉCLARATION DU VENDEUR.....</b>	<b>8</b>
<b>STRUCTURE.....</b>	<b>9</b>
Fondations du bâtiment	
Dalles de béton	
Plafonds et planchers	
Murs porteurs	
Poutres et colonnes	
Structure du toit	
<b>EXTÉRIEUR.....</b>	<b>15</b>
Revêtements extérieurs	
Linteaux et allèges	
Solins et scellants	
Portes permanentes	
Stationnement et trottoirs	
Terrasses, balcons et porches	
Marches et balustrades extérieurs	
Entrée et portes de garages	
Avant-toits, fascias et sous-faces	
Aménagements et terrassements extérieurs	
Évacuation des eaux	
<b>TOITURE.....</b>	<b>26</b>
Revêtements de toit	
Gouttières et descente pluviales	
Cheminée	
Émergences de toit	
<b>PLOMBERIE.....</b>	<b>29</b>
Valve principale	
Appareils et robinets	
Conduits de distribution	
Conduits d'évacuation et de ventilation	
Drain de plancher	
Dispositif antirefoulement	
Puisards et fosses de retenue	
Système de chauffe eau	
<b>ÉLECTRICITÉ.....</b>	<b>36</b>
Alimentation principale	
Mise à la terre	
Panneau de distribution	
Câbles et circuits de dérivation	

Interruppteurs et prises de courant	
<b>CHAUFFAGE</b> .....	<b>40</b>
Générateur de chaleur	
Contrôle de la température	
<b>INTÉRIEUR</b> .....	<b>41</b>
Revêtement de finition des murs	
Revêtement de finition des plafonds	
Revêtement de finition des planchers	
Escaliers, marches et balustrades	
Armoires et comptoirs	
Portes et fenêtres	
<b>ISOLATION ET VENTILATION</b> .....	<b>46</b>
Isolation des combles	
Ventilation de la toiture	
Isolation des fondations	
Ventilateurs de plafond	
Hotte de cuisinière	
Sortie de sécheuse	
<b>SÉCURITÉ DES PERSONNES</b> .....	<b>49</b>
Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)	
<b>CERTIFICAT</b> .....	<b>50</b>
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>51</b>

## CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

L'inspection de votre bâtiment a été effectuée conformément à la norme d'inspection de l'AIBQ. Tel que mentionné à l'article 6 de cette norme, une inspection visuelle a pour but de donner à un client les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état du bâtiment principal décrit à la convention de service d'inspection, tel que constaté au moment de l'inspection. De plus, l'inspection de bâtiments consiste à faire un examen visuel de l'état physique des systèmes et des composantes installés, facilement accessibles et prévus à la Norme de pratique, et à en faire rapport.

L'inspection de bâtiments effectuée selon la présente Norme est une inspection visuelle et attentive, qui n'est cependant pas techniquement exhaustive. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment.

L'inspecteur n'a pas l'obligation de soulever tous les défauts mineurs qui ont pu être observés lors de l'inspection, cependant, les déficiences et anomalies visibles qui peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande du bâtiment seront mentionnées au rapport.

Vice caché : Selon l'article 1726 du code civil (CCQ), « **le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus...** »

Un vice caché ou un défaut caché (non apparent) est une déficience qu'un examen visuel et sommaire (non approfondi), sans déplacement d'objet, sans excavation, sans prélèvement et analyse, sans calcul ou sans test, ne permet pas de détecter ou de soupçonner.

Vice apparent : (suite de l'article 1726 du CCQ) « **...Il n'est cependant pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.** »

Ces vices ne sont pas garantis par le vendeur. L'inspecteur vous aide à identifier les vices apparents avant la transaction et vous guide dans l'analyse de l'importance du problème noté et de ses conséquences.

Il est important que vous preniez connaissance de la norme de pratique et que vous preniez note des limitations de l'inspection.

L'objectif de l'inspection et du présent rapport est de vous fournir un portrait objectif de l'état général du bâtiment et de vous fournir l'information requise afin de vous permettre de prendre une décision éclairée sur votre offre transaction. Étant donné que nous effectuons une inspection visuelle, nos constats et commentaires ne peuvent être utilisés pour commenter les éléments cachés. Par conséquent, le rapport ne constitue pas une garantie de l'absence de défauts cachés.

Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si vous notez de tels éléments, n'hésitez pas à contacter votre inspecteur afin d'obtenir un complément d'information ou des recommandations

Certaines informations peuvent avoir été mentionnées par les intervenants présents lors de l'inspection. L'inspecteur n'a pas à valider ou infirmer les informations en en assurant la véracité.

# CONVENTIONS ET SYMBOLES

Afin de clarifier les indications fournies dans le rapport, la convention suivante a été établie. Les orientations utilisées assument que l'observateur est localisé dans la rue et qu'il fait face au bâtiment. Le côté droit du bâtiment est donc situé à sa droite lorsqu'il observe le bâtiment. Veuillez vous référer au schéma pour une meilleure compréhension.



## Symboles utilisés

Votre rapport d'inspection comporte des constats qui sont catégorisés par type et sont identifiés par des symboles afin de faciliter la lecture et la navigation à l'intérieur du celui-ci. Vous trouverez ici-bas une description des symboles utilisés:



La condition soulevée par l'inspecteur mérite une attention particulière et doit être prise en considération par l'acheteur.



L'inspecteur recommande une expertise exhaustive qui dépasse le cadre de l'inspection visuelle afin d'investiguer plus à fond la situation.



L'inspecteur met en évidence qu'un correctif doit être apporté ou qu'une intervention est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



La santé et la sécurité des personnes sont mise en cause. Une intervention immédiate est requise.



L'inspecteur soulève une information d'ordre général concernant la composante décrite.



L'inspecteur recommande un suivi de la condition afin d'évaluer son évolution dans le temps. Une intervention subséquente pourrait être nécessaire.



Une intervention rapide est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur est limité dans son travail et n'a pas pu procéder avec l'inspection sur une section donnée.

## Images numériques disponibles

Votre rapport d'inspection comporte des images et des schémas qui ont pour objectif de préciser les constats et éléments soulevés par l'inspecteur. Ces images ont été compressées afin d'alléger le rapport. Une version numérique des images est disponible et peut vous être transmise à votre demande. Veuillez contacter votre inspecteur si vous souhaitez obtenir une copie des images non compressées de votre rapport.

# SOMMAIRE

Nom du requérant:  
Date et heure de l'inspection: 16 janvier 2020 à 14:30  
Durée de l'inspection: 2 h  
Conditions climatiques: Nuageux, -2°C  
Intervenants présents: le client - le courtier collaborateur

## Coordonnée de la propriété

Adresse: 1701, rue Principale  
, QC

Date de construction: 1968

## Description du bâtiment inspecté

Le bâtiment est une maison unifamiliale avec garage intégré de construction 1968. Les murs de fondation sont en béton coulé et le revêtement est de brique sur les quatre façades. Les fenêtres sont à manivelle et coulissantes et en PVC. La propriété est pourvue d'une toiture deux versants .

Ce bâtiment possède également:

- 1) Une entrée d'eau en **cuivre**
- 2) Une distribution d'eau en **cuivre** et en **PEX**
- 3) Un système de chauffage à plinthes électriques.
- 4) Un disjoncteur électrique principal de 200 ampères

Dans les jours qui précèdent la transaction notariée, nous vous recommandons de mettre en marche et de vérifier avec soin tous les systèmes (chauffage, climatisation, etc.), la plomberie et les appareils reliés à la plomberie.

Assurez-vous également qu'aucun acte de vandalisme n'a été commis sur l'immeuble entre le moment de l'inspection et celui où vous en prendrez possession.

# DÉCLARATION DU VENDEUR

Le formulaire Déclaration du Vendeur a été rempli et signé par le propriétaire et une copie a été remise à l'inspecteur. L'inspecteur a pris connaissance du document et a soulevé les éléments suivant :

- À la section D5.1, le vendeur mentionne qu'il y a déjà eu un refoulement d'égouts en 2005 et a été corrigé par l'ancien propriétaire. Or nous n'avons pas localisé un clapet anti-retour au sous-sol. Compte tenu de l'importance de cette mention et l'absence de détails et de précision sur la situation, nous vous recommandons de contacter le vendeur afin de connaître les détails de la situation et de contacter un plombier licencié afin d'établir avec lui le plan d'intervention requis. Compte tenu que l'absence d'un clapet anti-retour peut avoir des conséquences importantes et représenter un coût de mise en place significatif, nous vous recommandons de procéder à cette expertise avant l'acceptation de la condition d'inspection de votre offre d'achat

- À la section D5.2, le vendeur déclare qu'il y a eu des fissures sur la fondation et ont été réparées par l'ancien propriétaire, or, nous avons noté la présence de fissures sur les trois façades. Nous avons également noté la présence de fissures déjà réparées.

- À la section D7.1, le vendeur déclare que la toiture a été refaite en 2014. Nous n'avons pas été en mesure d'inspecter le toit lors de l'inspection à cause de la neige qui couvre toute la surface de la toiture, assurez-vous d'obtenir auprès du vendeur tout les documents relatifs à la garantie et aux travaux effectués.

- À la section D 8.2.b , le vendeur mentionne qu'il n'y a pas de présence de dépôt jaunâtre ou d'eau rouillée dans le bassin. Or, lors de nos observations dans le bassin de la pompe situé au sous-sol, celui-ci contient un dépôt orangé au fond du puisard.

- À la section D14, le vendeur mentionne que des travaux importants ont été effectués sur le bâtiment. Assurez-vous d'obtenir auprès du vendeur les factures et les documents pertinents associés à ces travaux. Assurez-vous aussi d'obtenir les documents relatifs aux garanties applicables.

Nous vous recommandons de faire corriger la Déclaration du vendeur afin de refléter les éléments identifiés.

Notez que ce document contient des informations importantes quant à l'état de la propriété ou des informations concernant divers éléments qui pourraient affecter la valeur de la propriété. Il est primordiale que vous en preniez connaissance.

# STRUCTURE

## Fondations du bâtiment

Les fondations du bâtiment sont faites de béton recouvert d'un crépi.

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle.

### MÉTHODE D'INSPECTION

De l'extérieur, nous avons pu observer la fondation tout autour du bâtiment. Avec le manche d'un tournevis, nous avons frappé légèrement à quelques endroits pour vérifier l'adhérence du crépi à la fondation. De l'intérieur, nous n'avons pas pu examiner la fondation puisque celle-ci est recouverte d'un revêtement. Nous vérifions si il y a présence de fissures, cambrure, écaillage, cernes d'eau et efflorescence.



### PRÉSENCE DE FISSURES DU MUR DE FONDATION

Nous avons noté la présence de quatre (4) fissures sur les murs de fondation extérieurs visibles.

La fondation a pour rôle de protéger le bâtiment contre les infiltrations d'eau et offre une assise solide au bâtiment. Il supporte le poids de la structure du bâtiment.

Nous vous recommandons de contacter un professionnel afin de vérifier toutes les fissures et d'effectuer des travaux correctifs.



PRÉSENCE D'UNE FISSURE DU MUR DE FONDATION



PRÉSENCE D'UNE FISSURE DU MUR DE FONDATION



### FISSURES DU MUR DE FONDATION RÉPARÉES

Nous avons noté la présence de fissures réparées sur la façade principale, arrière et latérale gauche de la fondation. Selon la déclaration du vendeur, les fissures ont été réparées par l'ancien propriétaire.

La fondation a pour rôle de protéger le bâtiment contre les infiltrations d'eau et offre une assise solide au bâtiment. Il supporte le poids de la structure du bâtiment.

Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment et peut s'élargir avec le cycle de gel/dégel. De plus, la présence de l'eau dans des matériaux putrescibles peut favoriser l'apparition de moisissures et de pourritures, nuisibles pour les occupants.

Nous vous recommandons d'obtenir du vendeur une copie des factures de réparation et de valider si les réparations sont sous garantie.



FISSURE RÉPARÉE



FISSURE RÉPARÉE

### ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

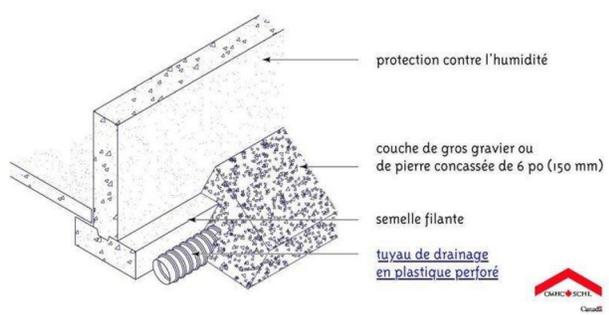
La structure des fondations sert de base d'appui principale des planchers, murs extérieurs et de la toiture. Les fondations de béton du bâtiment doivent normalement être sans fissure et/ou bombement (courbure). Celles-ci doivent être appuyées sur une semelle adéquate afin de supporter correctement le bâtiment en relation avec le type de sol présent et qui est enfoui suffisamment profondément pour résister à l'effet de gel en saisons froides.

Un imperméabilisant ou membrane d'étanchéité ainsi qu'un système de drainage fonctionnel devrait être présent sur la partie extérieure sous le niveau du sol, afin de protéger les fondations des infiltrations d'eau ou d'humidité excessive.

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle.

La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée (entre 25 et 30 ans en moyenne) et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle (nature du sol, niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.). Seul un examen approfondi peut nous confirmer l'existence et l'état d'un drain français autour d'une propriété.

L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure du bâtiment peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation. Une évaluation distincte sera nécessaire pour confirmer cette option.



LE DÉTAIL DU DRAIN FRANÇAIS



## EXPERTISE RECOMMANDÉE

Le vendeur a déclaré qu'il y a eu un affaissement de la structure. Il est fortement recommandé de consulter un ingénieur en structure afin d'établir une expertise plus approfondie et d'effectuer des travaux correctifs si nécessaire.

### Dalles de béton

Le bâtiment comporte une dalle de béton au sous-sol. Nous observons la dalle afin de vérifier sa stabilité et sa solidité. Nous vérifions s'il y a présence de fissures, d'efflorescence et de soulèvement. Nous nous assurons qu'une pente est présente se dirigeant vers un drain de plancher.

#### MÉTHODE D'INSPECTION

notre inspection de la dalle du béton est visuelle du sous-sol.



#### DALLE DE BÉTON RECOUVERTE D'UN FAUX PLANCHER

Lors de notre inspection, nous n'avons pu évaluer et inspecter une section représentant environ 95% de la dalle de béton du sous-sol puisque celle-ci était recouverte par un faux plancher. Seules les parties situées sous le chauffe-eau (au sous-sol) étaient visibles.

Des dommages peuvent exister sur ces éléments que seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir une copie du formulaire "Déclaration du vendeur" afin de prendre connaissance des déclarations qui concernent ces éléments non inspectés.



#### AUCUN DOMMAGE OBSERVÉ

Une dalle de béton doit normalement être lisse et sans fissures et ne pas comporter de signes d'infiltration ou d'humidité. Celle-ci doit être d'une épaisseur suffisante et installée sur un lit de pierre nette recouvert d'un pare-vapeur afin de favoriser le drainage et de réduire l'effet d'humidité et de gel (le cas échéant).

Aucun dommage n'a été observé sur les sections visibles de la dalle de béton.

### Plafonds et planchers

La structure du plancher est faite en bois. Le support du plancher est fait de planche.

Lorsque visible, nous vérifions les composantes structurales des planchers (solives ou poutrelles) et s'assurons que ceux-ci ne soient pas sectionnées, tordues, fissurées, percées, pourries ou affaissées. Nous veillons à ce que les appuis soient solidement fixés aux poutres ou sur la lisse d'assise au-dessus de la fondation. Au RDC et à l'étage, nous portons attention aux vallonements des planchers et vérifions si ceux-ci grincent ou craquent.

#### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection de la structure du plancher est visuelle du sous-sol.



#### AUCUN DOMMAGE APPARENT

Dans le cadre de notre inspection, nous n'avons décelé aucune déficience (fissures majeures, bombements, affaissements ou contraintes, etc.) sur les planchers et les plafonds.



LA STRUCTURE DU PLANCHER

## Murs porteurs

Le mur porteur n'est pas visible.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection du mur porteur est visuelle du sous-sol.



### LIMITATION - REVÊTEMENT DE GYPSE SUR LES MURS PORTEURS

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des murs porteurs. En effet, les murs porteurs sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés.

Les murs porteurs supportent la charge des éléments structuraux qui s'appuie sur eux.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.



### ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Toute ouverture, que l'on désire pratiquer dans un mur porteur, doit être réalisée en installant une poutre et des colonnes afin de redistribuer les charges.

Ces colonnes doivent être convenablement appuyées et supportées. Contacter un entrepreneur spécialiste licencié en structure avant d'entreprendre des travaux de nature à modifier la structure des murs porteurs.

Les murs extérieurs sont généralement des murs porteurs, qui supportent une partie des charges en provenance des planchers aux étages et de la toiture. À l'intérieur, il est plus difficile de les identifier. Pour ce faire, il peut être nécessaire de démanteler une partie des revêtements intérieurs de finition afin de voir les éléments de la structure.

## Poutres et colonnes

Les poutres et les colonnes ne sont pas visibles.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des poutres et des colonnes est visuelle du sous-sol.



### **GYPSE CACHANT LES POUTRES ET LES COLONNES**

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des poutres et des colonnes, car ces dernières sont recouvertes d'un revêtement de finition. De plus, il ne nous a pas été possible d'inspecter la jonction entre la poutre et le béton de la fondation, car celle-ci n'était pas visible. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de vérifier l'intégrité de ces éléments qui sont cachés.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.

## **Structure du toit**

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible de confirmer la nature de la structure du toit car celle-ci n'était pas visible et qu'aucune trappe d'accès n'est disponible pour permettre l'accès à l'entre-toit.

### **MÉTHODE D'INSPECTION**

La trappe d'accès est inaccessible.



### **DÉGAGEMENT INSUFFISANT POUR PÉNÉTRER À L'INTÉRIEUR DE L'ENTRETOIT**

L'inspection de l'entretoit s'est effectué à partir de la trappe d'accès car le dégagement ne permet pas d'accéder à celui-ci de façon sécuritaire.

Notre inspection des combles est par conséquent limitée aux éléments qui sont visibles à partir de la trappe d'accès et certains défauts pourraient être présents et ne pas avoir été vus en raison de l'angle d'observation.

Si des défauts existent dans l'entretoit, il devraient être décrit par le vendeur dans la déclaration du vendeur.

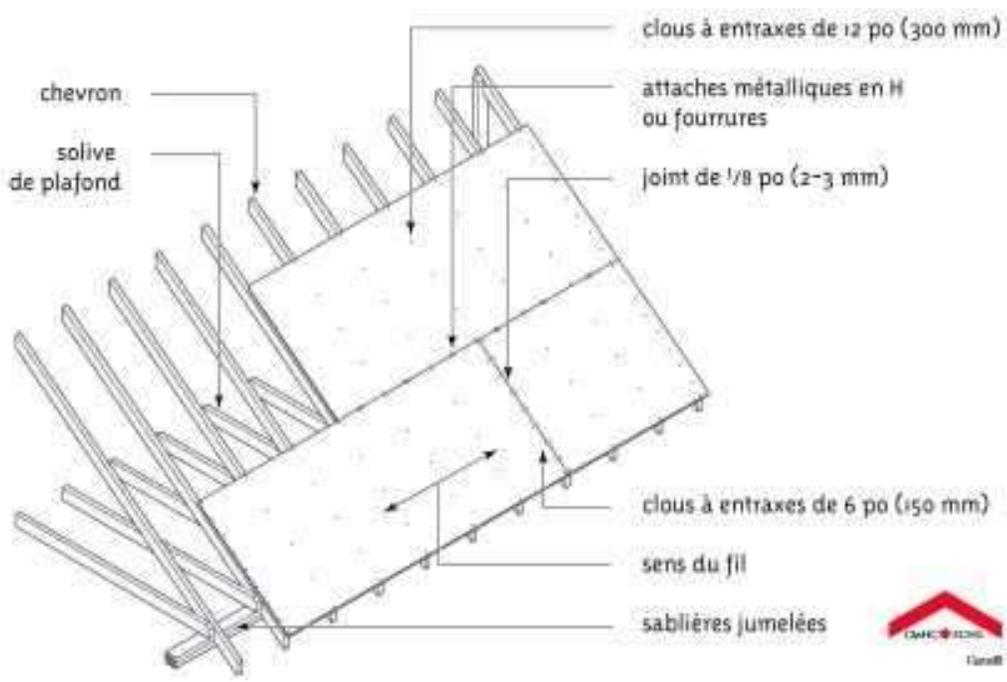


### **ÉNONCÉS GÉNÉRAUX**

Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.

Il est recommandé de déneiger les toitures à faibles pentes et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calculs des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver sur la toiture.

Lors du remplacement du revêtement de toiture (bardeaux d'asphalte, membrane, métallique, etc.), nous recommandons de vérifier l'état du support de couverture (pontage), surtout les débords de toit, et de remplacer les parties trop endommagées le cas échéant. (Voir illustrations types, informations générales)



# EXTÉRIEUR

## Revêtements extérieurs

Le revêtement extérieur du bâtiment est de brique.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des composantes extérieures est visuelle à partir du niveau du sol et par les endroits facilement accessibles (balcons, escaliers, etc.). L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces élevées à l'aide d'une échelle, à moins de déceler, au préalable, un indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.

Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur les quatre(4) faces du bâtiment, à partir du niveau du sol.



### PRÉSENCE DE FISSURES DU MORTIER DES BRIQUES

Nous avons observé des fissures dans le mortier du mur en brique des façades principale et arrière. Les revêtements contribuent à la protection de la structure des murs contre les intempéries; l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Maintenir le revêtement en bonne condition préviendra la détérioration des composantes internes des murs.

Bien que la fissure observée soit mince, au fil du temps et du cycle gel/dégel, elle peut s'ouvrir davantage et éventuellement représenter un risque d'infiltration d'eau et de dommage aux composantes internes ainsi que l'apparition de moisissures nocives pour les occupants.

Nous vous recommandons de consulter un professionnel pour réparer les fissures présentes, identifier l'origine de ces fissures et suivre les recommandations de l'expert.



FISSURE DU MORTIER DE BRIQUE



FISSURE DE MORTIER DE PIERRE



### OUVERTURE DE LA JONCTION ENTRE LES MURS EXTÉRIEURS

Lors de l'inspection, nous avons noté que la jonction entre le mur de brique du garage et celui de la maison crée une ouverture sur toute la hauteur.

Présence d'une ouverture entre le mur de la maison et la cheminée, en arrière, a été observée également.

Les ouvertures dans le revêtement extérieur exposent des éléments putrescibles aux intempéries qui ont tendance à se dégrader au fil du temps. La dégradation du bois peut permettre des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment et favoriser l'apparition de moisissures ou de pourriture à l'intérieur des murs.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur qualifié afin d'effectuer des travaux correctifs.



OUVERTURE DE LA JONCTION ENTRE LE MUR EXTÉRIEUR ET CELUI DU GARAGE



OUVERTURE DE LA JONCTION ENTRE LE MUR EXTÉRIEUR ET CELUI DE LA CHEMINÉE



### **PRÉSENCE DE VIGNES SUR LE MUR DE BRIQUE**

Lors de l'inspection, nous avons la présence de vigne sur la façade arrière du bâtiment, au dessous de la terrasse.

Contrairement à ce que l'on croit souvent, les vignes n'endommagent pas le mortier et encore moins la brique, à moins que ceux-ci soient déjà en très mauvais état. Les vignes utilisent des ventouses qui vont simplement se coller aux surfaces poreuses. D'autres ont des vrilles qui pourraient s'insérer dans du mortier de mauvaise qualité ou déjà désagrégé.

Les vignes ont cependant le désavantage de cacher le parement de brique et ses possibles défauts. Certaines variétés sont particulièrement envahissantes, obstruer une fenêtre, recouvrir le condenseur d'un climatiseur ou obstruer des sorties de ventilation.

On suggère l'utilisation de variétés de vignes moins agressives, qui n'auront pas à être taillées aussi souvent.



### **Linteaux et allèges**

Le bâtiment comporte des allèges de béton à la base des fenêtres.

Les linteaux des fenêtres du bâtiment sont en acier.

## MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des allèges et des linteaux est visuelle à partir du niveau du sol.



### FISSURE DE L'ALLÈGE

Nous avons noté que le joint entre les deux sections d'allèges de la fenêtre avant est fissuré. Absence de joint en mortier entre les deux sections de l'allège a été observée également.

L'allège jointoyée est un élément de maçonnerie situé au bas de la fenêtre, qui permet d'éloigner l'eau du cadre et de l'ossature de celle-ci. Le joint situé entre deux sections d'allèges, permet de maintenir les allèges entre elles et bloque le passage de l'eau entre les deux composantes.

Dans sa condition actuelle, le joint n'offre pas de protection contre les infiltrations d'eau et peut permettre le passage de l'eau derrière la maçonnerie et être la cause de la détérioration de l'ossature et même l'apparition de pourriture ou de moisissure.

Nous vous recommandons de faire réparer le joint de l'allège par un entrepreneur qualifié et licencié.



FISSURE DE L'ALLÈGE



ABSENCE DE JOINT ENTRE LES DEUX SECTIONS DE L'ALLÈGE



### LINTEAUX DES FENÊTRES À ENTREtenir

Le linteau est un élément structural qui permet de soutenir la charge des matériaux situés au-dessus de celle-ci (ici la brique) et la reporter sur chacun de ses côtés. Le cycle du gel-dégel, jumelé à la corrosion et la rouille provoquée par la présence d'humidité en permanence sur ces pièces, affaiblissent le linteau et lui enlèvent sa capacité de support.

Le parement de brique déposé sur un linteau corrodé qui prend de l'expansion pourrait devenir instable, créer des fissures dans le mortier et créer des ouvertures susceptibles de laisser pénétrer les insectes et petits animaux nuisibles ainsi que l'eau pouvant affecter les composantes structurales du bâtiment et favoriser la prolifération des moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de sabler les linteaux et de les peindre avec une peinture extérieure prévue pour cet usage, au besoin.

### Solins et scellants

Le revêtement extérieur, les fenêtres, les portes et les autres ouvertures du bâtiment sont scellés avec du scellant synthétique flexible. Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être en bon

état. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés.

---

## MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des scellants est visuelle à partir du niveau du sol.



### SCELLANT AUTOUR DE LA FENÊTRE À ENTREtenir

Lors de l'inspection, nous avons fait le tour de la propriété et nous avons identifié plusieurs endroits où le scellant est déficient. Le scellant de la fenêtre, façade principale, est détérioré.

Le calfeutrage autour des ouvertures de la maison (portes, fenêtres, registre de ventilation, etc.) joue un rôle important dans l'étanchéité de celle-ci. Les joints de calfeutrage ont pour fonction de bien colmater les ouvertures pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment empêchant l'eau et les petits animaux nuisibles de pénétrer.

Des fuites ou des ouvertures peuvent permettre l'intrusion d'insectes et risquent de provoquer des infiltrations d'eau dans les composantes internes du mur endommageant celles-ci et favorisant la prolifération de moisissures nocives pour la santé des gens.

Notez que la vérification du scellant du bâtiment fait partie des activités d'entretiens réguliers sur un bâtiment et devrait être vérifiée 2 fois par année.

Notez aussi qu'il faut retirer le vieux scellant avec un solvant approprié et rendre les surfaces propres avant de procéder à la pose d'un nouveau scellant.



SCELLANT AUTOUR DE LA FENÊTRE DÉTÉRIORÉ



## ENTRETIEN DU SCELLEMENT

Calfeutrer les fenêtres, les sorties et les percements dans l'enveloppe doit se faire en respectant quelques étapes avec rigueur afin que le travail soit efficace et dure aussi longtemps que possible. Un bon calfeutrage utilise des produits scellant professionnels et la pose respecte les spécificités d'application. La suite dépend de l'outillage utilisé, du temps qu'il ne faut pas compter et d'un bon tour de main.

### Enlever le vieux joint de calfeutrage

Tout le vieux scellant, sans exception, doit être ôté. Utiliser un outil professionnel qui vient à bout des plus vieux joints, qu'ils soient très secs ou très enfoncés autour du cadre de la fenêtre.

### Dépoussiérage des joints

Les parcelles de vieux produits scellant et les poussières sont ensuite évacuées avec une simple brosse, cette opération est très importante, car les poussières restantes empêcheraient, plus tard, le nouveau joint d'adhérer parfaitement à l'espace qui lui est attribué. Ce manque d'adhérence entraînerait rapidement la création de fissures par lesquelles l'air trouverait son chemin, rendant l'opération vaine et inefficace.

### **Nettoyage de l'espace de calfeutrage**

Les cadres des portes et des fenêtres à calfeutrer, ainsi que toutes surfaces qui vont recevoir le nouveau scellant doivent être nettoyés afin d'éliminer toutes traces de vieux produits. Ceci va optimiser le facteur d'adhérence du nouveau calfeutrage.

### **Remplissage des espaces à calfeutrer**

Les interstices trop larges prêts à recevoir le produit scellant doivent être comblés ou remplis avec des tiges à alvéoles (backer rods) afin d'ajuster et de contrôler la profondeur des joints conformément aux spécifications techniques des différents produits. Le respect de ces normes, va garantir la densité du produit appliqué tout étant certain qu'il ne coulera pas, au fond de l'espace, entre le cadre de la fenêtre et la brique de parement ou la structure de la maison. En appliquant une couche dense en quantité appropriée, le joint sera étanche autant à l'eau qu'à l'air.

### **Application des joints de scellant**

Les nouveaux joints de calfeutrage (Sonneborn SP1 ou Mulco) doivent être appliqués à l'aide d'outils professionnels conformément aux spécifications techniques des différents types de scellant utilisés. Selon les marques et les recommandations, certains scellants peuvent être appliqués en toutes saisons. Cela ne signifie pas que l'on puisse calfeutrer par tous les climats, toutes les températures, mais le froid est aujourd'hui beaucoup moins limitant que d'antan.

Source - <https://calfeutrage-elite.com/calfeutrer-fenetre-photos/>

## **Portes permanentes**

Les portes d'entrée et celle du patio sont en PVC.

### **MÉTHODE D'INSPECTION**

Les portes permanentes extérieures ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des portes et de leurs mécanismes. Nous les ouvrons, s'assurons qu'il n'y a aucun frottement, aucune résistance et aucun jeu d'air. Nous vérifions les coupe-bises, la quincaillerie (les poignées, les loquets et les pentures).



### **AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE**

Lors de l'inspection, nous n'avons noté aucune déficience apparente sur les portes extérieures.



### **ÉNONCÉS GÉNÉRAUX**

Une fois par année, appliquer un lubrifiant en silicone aux coupe-froid en caoutchouc, en vinyle ou en néoprène pour en maintenir la souplesse.

Remplacer le coupe-froid lorsqu'il s'effrite, est craquelé ou s'il a perdu de son élasticité.

En période hivernale, il est recommandé de retirer les moustiquaires des portes et des fenêtres afin d'éviter qu'ils ne s'endommagent par la glace ou la neige.

## **Stationnement et trottoirs**

L'entrée du stationnement est faite d'asphalte.

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection de l'entrée de stationnement est visuelle à partir du niveau du sol.

---



#### **ENTRÉE DE STATIONNEMENT CACHÉ PAR LA NEIGE**

Lors de l'inspection, une couche de neige recouvrait l'entrée de stationnement. Notre inspection de son intégrité se trouve par conséquent limitée.

Dans l'éventualité où des dommages existeraient sur l'entrée de stationnement, ces derniers devraient être décrits par les propriétaires dans le formulaire de déclaration de vendeur. Nous vous recommandons d'en prendre connaissance ou de vérifier auprès des vendeurs si de tels dommages existent.

## Terrasses, balcons et porches

Le bâtiment est pourvu d'une terrasse en bois traité située sur la façade arrière. Celle-ci repose sur des colonnes de béton de type "Sonotube" (6) et des cales de bois massif permettant de la maintenir à niveau. La structure de la terrasse est faites de solives en bois et d'ancrage en acier.

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection de la terrasse et du porche est visuelle à partir du niveau du sol.

---



#### **TERRASSE CACHÉE PAR LA NEIGE**

Lors de l'inspection, une couche de neige recouvrait la terrasse du bâtiment. Notre inspection de son intégrité se trouve par conséquent limitée.

Dans l'éventualité où des dommages existeraient sur la terrasse, ces derniers devraient être décrits par les propriétaires dans le formulaire de déclaration de vendeur. Nous vous recommandons d'en prendre connaissance ou de vérifier auprès des vendeurs si de tels dommages existent.

## Marches et balustrades extérieurs

Les marches et le balustrade extérieures sont faites de bois traité.

Les balustrades extérieures de la terrasse sont en PVC.

Les balustrades extérieures du porche sont en fer.

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des marches et balustrades extérieurs est visuelle à partir du niveau du sol.

---



#### **ABSENCE DE MAIN COURANTE DE L'ESCALIER DU PORCHE**

Nous avons noté que le palier de l'escalier du porche n'est pas équipé d'une main courante .

La balustrade et sa main courante assurent la protection des usagers en offrant une retenue en cas de chute. Elle doit se prolonger sans interruption sur toute la longueur et au-delà de la partie inférieure et supérieure de l'escalier. Elle doit aussi permettre à un adulte de la saisir et assurer un appui solide à une personne ayant besoin d'assistance et résister solidement à la tension en cas de chute.

Cette situation comporte un risque de blessures ou de chute pour les occupants.

Nous vous recommandons de faire corriger immédiatement la main courante par un entrepreneur qualifié.



ABSENCE DE MAIN COURANTE

## Entrée et portes de garages

La porte du garage est en PVC.

### MÉTHODE D'INSPECTION

La porte du garage n'a pas été opérée afin de confirmer le bon fonctionnement de la porte.



### PORTE DE GARAGE VERROUILLÉE

Lors de l'inspection, nous n'avons pas été en mesure de vérifier le fonctionnement de la porte du garage car celle-ci est fermée et nous n'avons pu avoir les clés pour l'ouvrir. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de confirmer son bon fonctionnement et d'inspecter l'intérieur du garage.

Noter inspection de la porte du garage et de l'intérieur de celui-ci est par conséquent limitée.

Dans l'éventualité où des dommages existeraient sur la porte et son mécanisme d'ouverture, ces derniers devraient être décrits par les propriétaires dans le formulaire de déclaration de vendeur. Nous vous recommandons d'en prendre connaissance ou de vérifier auprès des vendeurs si de tels dommages existent.

## Avant-toits, fascias et sous-faces

Les avant-toits, fascias et sous-faces du bâtiment sont en aluminium. Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs. À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des avant-toits, fascias et sous-faces est visuelle à partir du niveau du sol.



### OUVERTURE DANS LES SOUS FACES

Lors de l'inspection, nous avons noté que les sous-faces du bâtiment situé du côté gauche de la façade sont déformées et comportent des ouvertures.

Le soffite d'aluminium est un revêtement de finition qui, en plus d'avoir une fonction esthétique, protège le bâtiment contre les infiltrations d'eau et de vermines à l'intérieur de la structure du bâtiment.

Les ouvertures des sous-faces peuvent, s'ils ne sont pas bouchés ou colmatés, permettre l'infiltration d'eau ou l'entrée de rongeurs ou autres animaux indésirables. Des dommages ultérieurs pourraient ensuite être occasionnés avec la dégradation de la structure interne du comble ou l'apparition de moisissures nuisibles à la santé des occupants.

Nous vous recommandons de faire colmater l'orifice par une personne habile et compétente.



OUVERTURE DANS LES SOUS FACES



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin de bloquer la voie aux insectes, oiseaux ou rongeurs. À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.

Un soffite extérieur est situé sur la travée sous les queues de chevrons, tandis que le fascia est la bande horizontale exposée à l'extrémité des chevrons. Ces éléments architecturaux aident à protéger l'extérieur de votre maison en empêchant les insectes nuisibles comme les chauves-souris, les oiseaux et les écureuils d'envahir votre grenier.

Si vous vivez dans un secteur avec des vents violents qui entraînent la pluie sous les avant-toits, votre soffite empêche l'eau de pénétrer dans votre maison. S'il n'est pas bien entretenu, c'est un endroit où l'eau doit s'accumuler. Une fois par an, lorsque vous nettoyez et inspectez vos gouttières, c'est le moment d'inspecter votre fascia et votre soffite pour corriger les situations problématiques.

## Aménagements et terrassements extérieurs

Lors de l'inspection, compte tenu de la présence de neige sur le sol, il ne nous a pas été possible d'inspecter et d'observer le terrassement extérieurs.



## TERRASSEMENT CACHÉ PAR LA NEIGE

Lors de l'inspection une importante couche de neige recouvrait le terrain du bâtiment. Nous ne sommes par conséquent, pas en mesure de nous prononcer sur cette composante et d'identifier les malfaçons qui pourraient être présentes sous la couche de neige.

Dans l'éventualité où des dommages existeraient sur le terrassement, ces derniers devraient être décrits par les propriétaires dans le formulaire de déclaration de vendeur. Nous vous recommandons d'en prendre connaissance ou de vérifier auprès des vendeurs si de tels dommages existent.



### **ARBRE À PROXIMITÉ DU BÂTIMENT**

Nous avons constaté la présence d'un arbre à proximité du bâtiment.

La végétation doit être maintenue loin du bâtiment afin d'éviter les dommages causés par les branches et les racines. En poussant, les racines des arbres peuvent aspirer l'humidité du sol et ainsi modifier la qualité portante du sol aux abords de la fondation (en asséchant le sol et l'argile) ou créer pressions latérales qui pourraient endommager la fondation ou occasionner l'apparition de fissures.

Les branches d'arbres peuvent aussi frotter sur le bâtiment et la toiture et les endommager. Finalement, les racines des arbres, lorsqu'ils sont situés près de la fondation, peuvent bloquer le drain français et en affecter la performance et la durée de vie.

Nous vous recommandons d'entretenir régulièrement les arbres et arbustes présents et de faire émonder ou abattre selon l'évolution. Nous vous recommandons aussi de consulter un spécialiste en aménagement paysager afin d'évaluer les options d'aménagements à considérer.



### **PROPRIÉTÉ LOCALISÉE EN BORDURE D'UN COUR D'EAU**

Nous avons noté que le terrain du bâtiment est situé très près de la rivière.

La construction d'un bâtiment résidentiel en bordure d'une rivière comporte des risques d'inondations et de dommages pouvant découler des glaces et des débris provenant de la rivière.

Nous vous recommandons de contacter les autorités municipales afin de confirmer que le bâtiment n'est pas situé en zone inondable et que vous êtes au fait des risques inhérents à cet emplacement.

## **Évacuation des eaux**

Le drainage de la propriété se fait naturellement par écoulement des eaux à la surface du terrain.

### **MÉTHODE D'INSPECTION**

Notre inspection de l'évacuation des eaux est visuelle à partir du niveau du sol.



## PENTE DU SOL NÉGATIVE EN ARRIÈRE DE LA MAISON

Lors de notre inspection, nous vérifions les pentes de terrain, les dégagements de certaines composantes du bâtiment par rapport au sol, la végétation qui pourrait être nuisible au bâtiment. L'eau est un ennemi important pour l'intégrité du bâtiment et nous nous assurons à ce que celle-ci soit éloignée vers l'extérieur pour qu'il n'y ait pas de risque d'infiltration et de dommage pour les composantes du bâtiment.

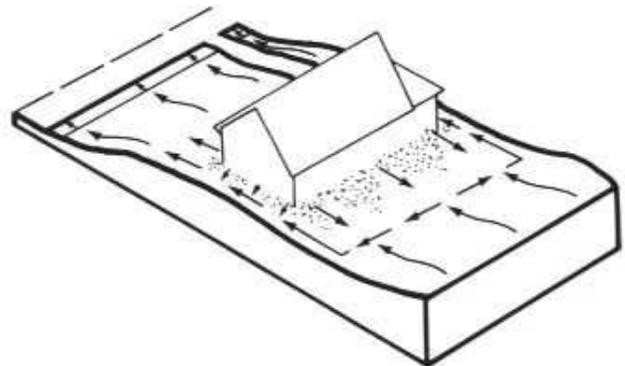
Nous avons constaté que les pentes de sol sur la façade du bâtiment ne favorisaient pas l'écoulement de l'eau loin de la fondation. L'eau doit être éloignée du bâtiment de sorte que la fondation ne soit pas constamment en contact avec l'eau.

Nous vous recommandons de consulter un spécialiste en aménagement paysager afin d'élaborer des stratégies d'aménagement permettant d'éloigner l'eau du bâtiment. Certaines des stratégies à considérer sont entre autres:

- la mise en place d'une tranchée permettant de recueillir l'eau de surface
- la mise en place d'un muret de soutènement
- la mise en place d'un drain



PENTE DU SOL NÉGATIVE



Pente de sol négative drainant vers le bâtiment



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

La topographie générale du terrain et des environs de la maison devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elle peut être absorbée sans problèmes dans le sol.

L'ensemble des composants formant les aménagements extérieurs d'une propriété est soumis aux conditions climatiques et subit les dommages occasionnés par le gel. La qualité générale du drainage d'un terrain aura une incidence déterminante sur la longévité de ces composants et préviendra les dommages occasionnés par le gel et l'érosion.

L'eau doit être éloignée du bâtiment de sorte que la fondation ne soit pas constamment en contact avec l'eau. Négliger le drainage de l'eau de surface fait en sorte que l'eau s'accumule le long de la fondation. L'eau est une menace pour la fondation et pour le système de drainage souterrain (drains périmétriques ou drains français). De plus, une quantité de l'eau qui se draine le long de la fondation se vide sous la dalle de béton du plancher du sous-sol, contribuant ainsi à augmenter le taux d'humidité à l'intérieur de l'immeuble. Car l'eau s'imprègne dans le béton (infiltration par capillarité) pour ensuite s'évaporer dans l'air du sous-sol.

Dans certains cas, une mauvaise pente de drainage se crée lorsqu'il y a affaissement du sol le long de la fondation. Ce phénomène d'affaissement du sol se produit lorsque, suite à la construction, la terre utilisée pour le

remblai autour de la fondation se tasse et l'eau érode le sol. L'affaissement du terrain est donc une réaction normale et prévisible : après les premières années de la construction, une dénivellation se crée, permettant à l'eau provenant des gouttières et du drainage de la surface de la cour de s'accumuler le long des murs de la fondation. Or, malgré cette menace, les gens négligent souvent cet entretien fondamental de la pente d'écoulement. Pour prévenir les problèmes importants causés par la présence de l'eau, il faut donc améliorer le contrôle de l'eau de ruissellement.

Certaines des stratégies à considérer sont entre autres:

- la mise en place d'une tranchée permettant de recueillir l'eau de surface
- la mise en place d'un muret de soutènement
- la mise en place d'un drain

# TOITURE

## Revêtements de toit

Le revêtement du toit n'est pas visible.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Le revêtement de toit, la cheminée, et les émergences de toit ont été observés à partir du toit. Nous avons accédé à celui-ci par une échelle appuyée sur le pourtour de la toiture.



### TOITURE RECOUVERTE DE NEIGE ET INACCESSIBLE

Compte tenu de l'importante quantité de neige, le revêtement, les solins et les aérateurs n'ont pas pu être observés.

Dans l'éventualité où des dommages existeraient sur la toiture, ces derniers devraient être décrits par les propriétaires dans le formulaire de déclaration de vendeur. Nous vous recommandons d'en prendre connaissance ou de vérifier auprès des vendeurs si de tels dommages existent.

À la fonte de la neige, nous vous recommandons de procéder à une inspection de la toiture, des solins et des émergences du toit afin de vous assurer de l'intégrité de ces composantes.



LE REVÊTEMENT DU TOIT COUVERT DE NEIGE



LE REVÊTEMENT DU TOIT COUVERT DE NEIGE



### ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Notre évaluation du toit vise à identifier les parties manquantes et/ou détériorées, pouvant permettre l'infiltration d'eau. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas visibles et ne peuvent être évaluées par notre inspection visuelle. Notre inspection n'est donc pas une garantie d'étanchéité ni de certification du toit.

L'inspecteur n'est pas tenu de déneiger et de déglacer la toiture pour en inspecter le revêtement.

La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs.

L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement, la chute d'objets, etc.

La qualité de l'installation des membranes en sous-couches est impossible à évaluer par l'inspecteur et aura une incidence prépondérante sur l'étanchéité de la toiture.

L'inspection de la toiture n'est donc pas une garantie d'étanchéité ou de certification du toit. 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)

## Gouttières et descente pluviales

La toiture est équipée d'un système de gouttières en aluminium et de descentes pluviales.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des gouttières et descentes pluviales est visuelle à partir du niveau du sol.



#### AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE AUX GOUTTIÈRES

Aucune déficience apparente n'a été observée sur les gouttières et descentes pluviales du bâtiment.



#### ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fils des saisons et que les descentes de gouttière du toit se déversent en surface sur le terrain en s'éloignant de la fondation.

Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol.

Afin d'éviter l'accumulation ou une saturation d'eau contre la fondation, la SCHL recommande un dégagement d'environ 1,8 m (6 pieds) de la fondation. Vous trouverez plus d'informations au [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca).

Dans le même ordre d'idée, il est important de nettoyer régulièrement les gouttières afin de permettre un écoulement fluide de l'eau vers le sol.

Il est en général interdit de relier les descentes de gouttières au drain de fondation d'une résidence. En augmentant le volume d'eau directement acheminé au drain de fondation, on augmente considérablement les risques d'inondation du sous-sol, particulièrement lorsqu'un clapet antiretour raccordé sur le branchement d'égout du bâtiment de la résidence est maintenu fermé lors d'un refoulement de l'égout public.

## Cheminée

La cheminée du bâtiment est en brique.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection de la cheminée est visuelle à partir du niveau du sol.



#### AUCUN DOMMAGE APPARENT

Aucun dommage apparent n'a été observé sur la cheminée extérieure. Cependant, tel que mentionné lors de l'inspection, nous vous recommandons de contacter un spécialiste accrédité en chauffage afin de procéder à une inspection exhaustive du système de chauffage d'appoint afin d'en confirmer l'intégrité, et ce, avant d'en faire l'usage.

## Émergences de toit

Aucun aérateur n'est visible sur le toit.

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Le revêtement de toit, la cheminée, et les émergences de toit ont été observés à partir du toit. Nous avons accédé à celui-ci par une échelle appuyée sur le pourtour de la toiture.

---



### LIMITATION - SOLINS DES ÉMERGENCES DE TOIT NON VISIBLES

Les solins au pourtour des émergences n'ont pas pu être vérifiés sur la toiture. Il faut s'assurer que ceux-ci soient bien installés afin d'empêcher l'eau de s'infiltrer par la toiture. Bien colmater les joints afin de maintenir une bonne étanchéité.

Nous vous recommandons de faire inspecter ses composantes de façon régulière pour un entretien optimal de votre toiture.

---

### AUCUN AÉRATEUR VISIBLE SUR LE TOIT

Lors de l'inspection, nous n'avons noté aucune sortie d'air visible sur le toit du bâtiment. Effet, bien que le bâtiment soit équipé de soffites perforés permettant l'entrée d'air à la base de la toiture, aucune ouverture ne permet à l'air de s'évacuer.

Nous vous recommandons la pose d'aérateur surélevé pour améliorer l'aération, ce qui est un facteur important de la durée de vie d'une toiture. Nous vous conseillons de suivre les recommandations du fabricant quant au choix du ventilateur et son installation.



AUCUN AÉRATEUR VISIBLE SUR LE TOIT

# PLOMBERIE

## Valve principale

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau en laiton, située sur le mur extérieur de la façade avant, au sous-sol. La valve principale est de type « à poignée ».



### AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE

Aucune déficience n'a été notée sur la valve principale d'entrée d'eau.

Tous les occupants de la maison devraient connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence. En effet, en cas de bris ou de fuite, celle-ci devra être actionnée rapidement afin de limiter les dégâts causés par l'eau.

Notez que dans le cadre de notre inspection, la valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée afin d'éviter le risque d'occasionner des fuites.



LA VALVE PRINCIPALE D'ENTRÉE D'EAU

## Appareils et robinets

Le bâtiment comporte les appareils sanitaire usuels pour un bâtiment résidentiel (toilettes, éviers, douche, bains, etc.) et ont été inspecté selon la méthode décrite ici-bas.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de l'inspection, l'inspecteur met à l'essai les chasses d'eau des toilettes, les robinets intérieurs et les robinets des bains et des douches, et ce, par l'entremise de leur robinetterie usuelle. Les robinets extérieurs sont aussi mis en fonction lorsque la température le permet.

Nous avons actionné les robinets, les chasses d'eau afin de percevoir les variations de l'écoulement d'eau lorsque plusieurs appareils sont activés en même temps. Nous observons l'intérieur des cabinets pour constater toute fuite ou signe de fuite d'eau. Nous vérifions les tuyaux, les jonctions fautives, la ventilation, les valves d'arrêt si présentes.



### CONDUIT DE LA POMME DE DOUCHE COULE

Nous avons noté que le conduit de la pomme de douche, salle de bains au sous-sol, coule. Nous vous recommandons de contacter un plombier licencié afin de procéder à la réparation du conduit de la pomme de douche.



CONDUIT DE LA POMME DE DOUCHE COULE

## Conduits de distribution

Le bâtiment est muni de conduits de distribution d'eau en cuivre.

Le bâtiment est muni de conduits de distribution d'eau en polyéthylène réticulé, souvent appelé PEX.

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des conduits de distribution est visuelle du sous-sol et sous l'évier de cuisine et sous le lavabo de salle de bains.



#### AUCUNE ANOMALIE OBSERVÉE.

Lors de notre vérification, aucun dommage, fuite ou anomalie n'a été observé sur les conduits de distribution d'eau.

## Conduits d'évacuation et de ventilation

Le bâtiment est muni de conduits d'évacuation des eaux et de ventilation du système de plomberie en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styrène).

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des conduits d'évacuation et de ventilation est visuelle du sous-sol et sous l'évier de cuisine et sous le lavabo de salle de bains.



#### AUCUN DOMMAGE OU FUITES APPARENTES

Lors de notre vérification, aucun dommage ou fuite d'eau n'ont été observé sur les conduits d'évacuation et de ventilation, et sur les événements de plomberie. Nous n'avons observé aucune problématique apparente avec l'efficacité de l'écoulement du système d'évacuation des eaux.



LE SYSTÈME DU RENVOIS DANS LA SALLE DE BAINS



LE SYSTÈME DU RENVOI DANS LA CUISINE

## Drain de plancher

Le drain du plancher n'est pas visible.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Le drain du plancher n'est pas visible.



### **DRAIN DU PLANCHER ABSENT OU NON VISIBLE**

Lors de l'inspection du sous-sol du bâtiment, il ne nous a pas été possible d'inspecter le drain de plancher, car celui-ci était soit absent, ou caché par du revêtement de sol ou de l'entreposage.

Le drain de plancher permet d'évacuer vers le système d'évacuation de la ville, l'eau qui pourrait s'accumuler sur le plancher du sous-sol. Il est généralement muni d'un grillage et d'un siphon munis d'une garde d'eau afin de prévenir des odeurs qui pourraient provenir des conduites d'égouts.

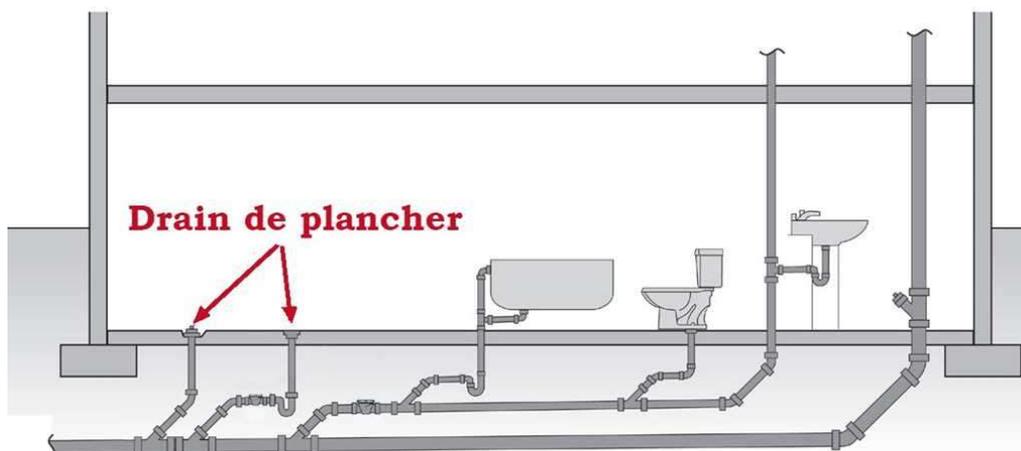
Nous vous recommandons de contacter les propriétaires afin qu'ils vous identifient l'emplacement du drain afin que nous puissions en faire l'inspection. Dans l'éventualité où le bâtiment n'en serait pas équipé, nous vous recommandons de contacter un plombier licencié afin d'en faire l'installation.



### **ÉNONCÉS GÉNÉRAUX - DRAIN DE PLANCHER**

Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher et tout appareil de plomberie installé au sous-sol afin d'éviter d'éventuels refoulements d'égout. Veuillez vous assurer de maintenir un niveau d'eau dans la garde d'eau du drain de plancher du sous-sol afin d'éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans la maison.

Maintenir ce drain accessible et libre de tout débris.



Installation type du drain de plancher

## Dispositif antirefoulement

Il ne nous a pas été possible de localiser le dispositif anti-refoulement au sous-sol.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection du dispositif antirefoulement est visuelle du sous-sol.



### CLAPET ANTI-RETOUR NON VISIBLE OU ABSENT

Nous avons noté l'absence de système antirefoulement au sous-sol.

Le clapet anti-retour permet le passage des égouts et des eaux usées vers la ville, mais empêche celle-ci de revenir dans le bâtiment advenant la remontée de l'eau dans les égouts.

Le clapet anti-retour est généralement localisé au sous-sol. Il doit être accessible facilement et en tout temps afin de permettre son inspection régulière.

Nous vous recommandons de contacter un plombier licencié afin de confirmer la présence d'un clapet antiretour et d'en faire l'installation advenant qu'il soit effectivement absent.



### ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

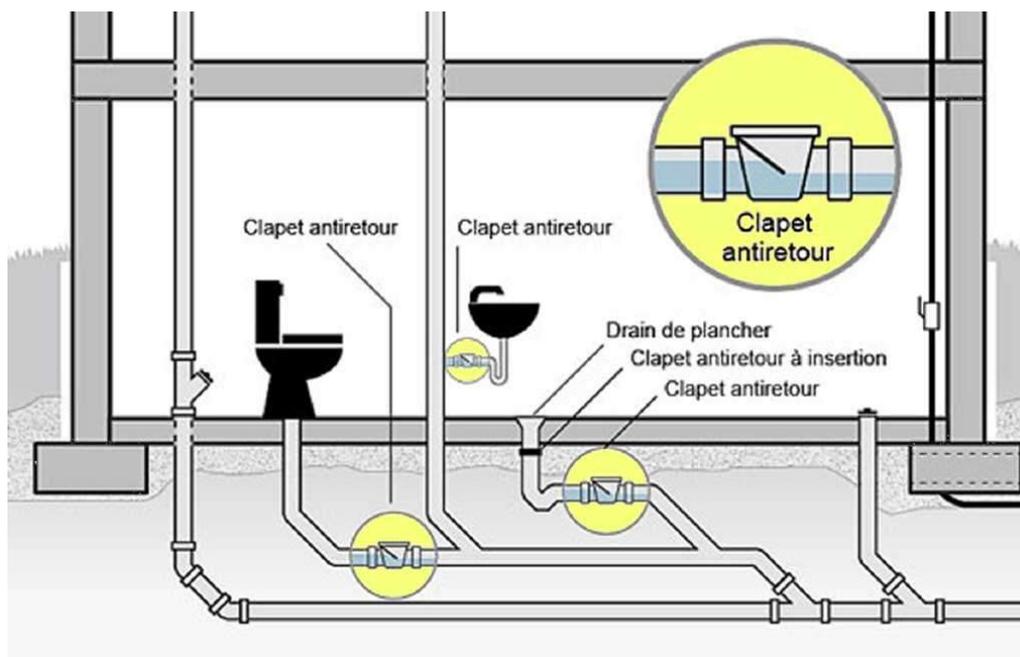
La présence des dispositifs anti-refoulement et le fait que les clapets fonctionnent ou non, ou que le système de drainage français est bouché ou non, peuvent influencer votre couverture d'assurance.

Lors d'une inspection visuelle, l'inspecteur n'ouvre pas les bouchons de regards de nettoyage et les clapets anti-refoulement. Il ne déplace pas les meubles et les objets personnels et, selon le cas, peut ne pas localiser ces dispositifs.

Il est donc de votre responsabilité de consulter immédiatement votre assureur afin de connaître ces exigences sur ce point. Si l'assureur exige une vérification plus poussée (inspection exhaustive), il faudra déplacer des meubles, parfois percer ou endommager les planchers, excaver partiellement la fondation et engager un entrepreneur plombier licencié ou un spécialiste en conduits de drainage, qui doit être muni d'une caméra

montée sur câble afin de procéder à la vérification de ces dispositifs.

Cette recherche devient donc une expertise exhaustive des composantes du système de plomberie et du système de drainage, ce qui excède la portée d'une inspection visuelle seulement.



Installation type

## Puisards et fosses de retenue

Le bâtiment possède un puisard au sous-sol. Le puisard est recouvert par un couvercle perforé qui n'est pas scellé et qui n'est pas fixé.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons mis en marche la pompe du puisard.



### **PRÉSENCE D'UNE BOUE VISQUEUSE ORANGE**

Nous avons noté la présence d'eau orangée dans le bassin de captation du sous-sol.

L'eau orangée dans le bassin de captation s'apparente à un dépôt ocre. Le dépôt d'ocre est une boue visqueuse résultant d'une réaction chimique et/ou bactériologique dans le sol au pourtour du bâtiment.

Si sa présence est confirmée, ce dépôt est susceptible d'obstruer les conduits et systèmes servant à évacuer l'eau au pourtour de la fondation. Cette situation peut provoquer des problèmes d'humidité et possiblement de moisissures nocives pour les occupants.

Nous vous recommandons de procéder à une expertise afin de confirmer la présence de l'ocre et d'évaluer les impacts et le coût des travaux correctifs si requis, et ce avant la levée de la condition d'inspection de l'offre d'achat.



PRÉSENCE D'UNE BOUE VISQUEUSE ET ORANGE

**i** INFORMATION POUR PRÉVENTION

Nous vous recommandons de nettoyer le bassin périodiquement. À l'aide d'une pelle, ramassez les sédiments au fond du bassin et avec un boyau d'arrosage, faites couler de l'eau dans le bassin jusqu'à ce que l'eau soit renouvelée et propre.

Il est aussi recommandé de vérifier le bon fonctionnement de la pompe submersible de tant à autre.

**Système de chauffe eau**

Le bâtiment est équipé d'un système de chauffe-eau électrique de capacité de 279 litres . Celui-ci est localisé au sous-sol. Il est alimenté par le haut et est muni d'une valve d'arrêt située au-dessus du réservoir sur l'amenée d'eau froide. Le système comporte une soupape de sécurité Température et Pression (TP) et un conduit d'évacuation en plastique dirigé vers le drain de plancher localisé près de sa base.

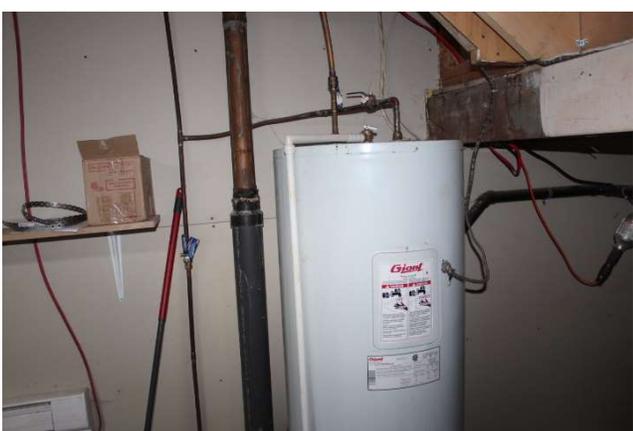
Selon la plaque signalétique de l'appareil, le chauffe-eau a été manufacturé en 2011.

**MÉTHODE D'INSPECTION**

Notre inspection

**AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE SUR LE CHAUFFE-EAU**

Aucune déficience n'a été observée sur le chauffe-eau.



LE CHAUFFE-EAU



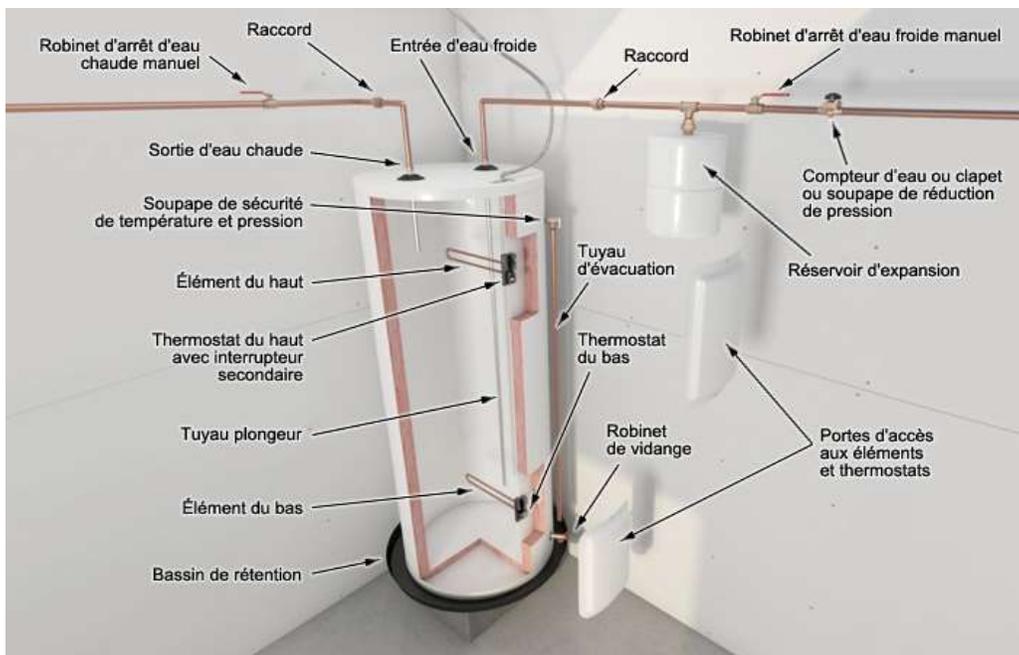
## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX - CHAUFFE-EAU

En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 à 15 ans, mais selon la qualité de l'alimentation en eau et les habitudes de consommation des usagers, il pourrait cesser de fonctionner plus tôt et même fuir et occasionner des dommages importants.

Notez que la plupart des assureurs demandent qu'ils soient remplacés après 10 ans afin d'éviter les dégâts. Assurez-vous de vérifier auprès de votre assureur les conditions qui s'appliquent.

Les fabricants recommandent de surélever le chauffe-eau et de l'isoler de la dalle de béton avec des morceaux de bois afin que celui-ci ne soit pas en contact direct avec l'humidité et le froid en provenance de la dalle. En effet, ces derniers peuvent occasionner de la condensation et même de la rouille.

Il est aussi recommandé de vider une fois par année le chauffe-eau afin d'éviter la création de dépôt ou de contaminant à la base de celui-ci. Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un maximum de 135 F/57 C.



Installation type d'un chauffe-eau électrique

# ÉLECTRICITÉ

## Alimentation principale

L'alimentation principale du bâtiment est de type « aérienne ».

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection de l'alimentation principale est visuelle à partir du niveau du sol.



### AUCUNE ANOMALIE OBSERVÉE

Aucun dommage ou anomalie n'ont été observé sur le mat et les installations de branchement électrique.



L'ALIMENTATION PRINCIPALE

## Mise à la terre

Le branchement de mise à la terre a été observé sur la conduite d'eau.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection de la mise à la terre est visuelle au sous-sol.



### AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE SUR LA MISE À LA TERRE

Aucune déficience n'a été observée sur la mise à la terre. Son collet était ferme et solidement fixé. Celui-ci était branché en amont de la valve principale d'entrée d'eau.

## Panneau de distribution

Le panneau de distribution est d'une capacité de 200 Ampères selon sa plaque signalétique. La protection des circuits de dérivation se fait par des disjoncteurs sur chacune des dérivations.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection, nous procédons à l'ouverture du panneau afin de procéder à son inspection.

Notre inspection consiste principalement à vérifier le raccord des dérivations aux différents disjoncteurs,

confirmer la compatibilité des câblages avec l'intensité des disjoncteurs auxquels ils sont raccordés, vérifier la présence de dommages, d'infiltrations ou toutes autres défauts apparentes.

 **AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE**

Aucune déficience apparente n'a été observée sur le panneau de distribution et son coffret de branchement intégré.

Les câbles ne présentaient aucun signe d'échauffement, le panneau ne comportait aucune ouverture ou des disjoncteurs sous-dimensionnés.



LE PANNEAU ÉLECTRIQUE

**Câbles et circuits de dérivations**

Le câblage électrique du bâtiment est en cuivre.

**MÉTHODE D'INSPECTION**

Nous avons ouvert le panneau électrique et nous avons vérifié les câbles et les circuits de dérivation.

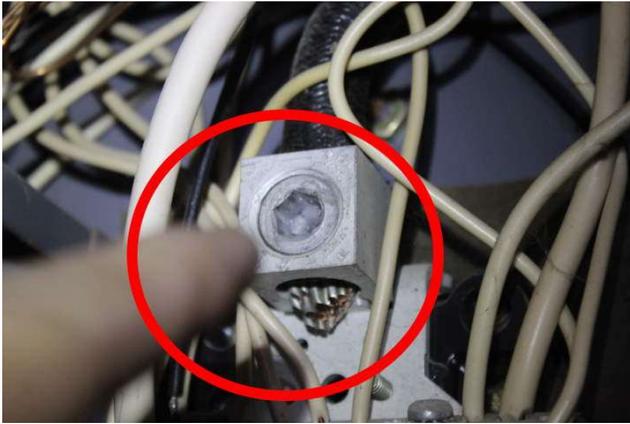
 **PRÉSENCE DE CÂBLAGE EN ALUMINIUM**

Lors de l'inspection du dessous de la terrasse, nous avons cependant noté la présence de câbles et dérivations en aluminium.

Le fil d'aluminium était utilisé dans les années 1970 à cause de son coût d'utilisation avantageux. Il est aujourd'hui réservé à des usages spécifiques.

Le câblage d'aluminium requiert des connecteurs et des bornes de branchement spécialement conçues pour ce type de câblage et requiert une formation spécialisée pour son installation. Il a tendance à se dilater lorsqu'il chauffe et peut causer des risques d'incendie ou de surchauffe des circuits.

Nous vous recommandons de faire appel immédiatement à un maître électricien afin de vérifier les branchements d'aluminium et confirmer leur intégrité.



PRÉSENCE DE CÂBLAGE EN ALUMINIUM

## Interrupteurs et prises de courant

Le bâtiment inspecté comporte des interrupteurs et des prises de courant standard avec mise à la terre. Des prises DDFT (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) ont été observées à l'extérieur du bâtiment.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection, nous avons procédé à la vérification et à la mise à l'essai de toutes les prises munies d'un dispositif DDFT (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) dans la cuisine, les salles de bain et à l'extérieur.

Nous avons aussi procédé à la vérification des prises de courant, sur un nombre représentatif, afin de valider la polarité des prises, la mise à la terre et leur bon fonctionnement. Nous avons aussi procédé à la vérification du fonctionnement d'un nombre significatif d'interrupteurs et de luminaires (intérieur et extérieur).

La réglementation régissant les normes d'installation des systèmes électriques évolue constamment afin d'augmenter la sécurité des usagers des appareils électriques. De nouvelles normes concernant l'installation de prises de type DDFT et de disjoncteurs anti-arcs sont maintenant en vigueur.

Si vous prévoyez procéder à des modifications sur le bâtiment, des ajouts ou des travaux sur les installations électriques, nous vous recommandons de consulter un maître-électricien afin de vous conformer à la nouvelle réglementation.



### **PRISE DE COURANT SANS MISE À LA TERRE**

Nous avons constaté une prise de courant sans mise à la terre.

Les prises de courant permettent la connexion des divers appareils électriques au réseau de distribution du bâtiment. Elles sont généralement munies d'une mise à la terre qui protège les usagers contre les risques d'électrification ou d'électrocution.

Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.



PRISE DE COURANT SANS MISE À LA TERRE

**i ÉNONCÉ GÉNÉRAL - PRISES DDFT**

De nouvelles normes et réglementations sont mises en application régulièrement par le code du bâtiment. Ces nouvelles réglementations sont ajoutées en guise de sécurité et touchent particulièrement l'usage de prises DDFT (Dispositif de détection de fuites à la terre).

Si vous prévoyez procéder à des modifications et/ou transformations, sur le bâtiment, ou l'ajout de ces prises, il est recommandé de faire appel à un maître électricien licencié afin de vous assurer de respecter les nouvelles normes en vigueur.

**PRISE DE COURANT NE FONCTIONNE PAS**

La prise de courant située dans le salon , ne fonctionne pas . Nous vous recommandons de contacter un maître électricien pour réparations .



LA PRISE DE COURANT NE FONCTIONNE PAS

## CHAUFFAGE

### Générateur de chaleur

Le bâtiment est chauffé grâce à un système par plinthes électriques.

---

#### MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons mis en marche les plinthes électriques.

---



#### **SALLE À MANGER SANS SOURCE DE CHAUFFAGE PERMANENTE**

Nous avons noté que la salle à manger n'est pas équipée d'un système de chauffage permanent.

Cette situation rendra les lieux inconfortables, lors des périodes hivernales et contribuera à une augmentation des frais de chauffage.

Nous vous recommandons de faire installer une source de chauffage permanente dont le calcul en puissance (watts) correspond à la superficie habitable de chaque appartement.

### Contrôle de la température

Le système de contrôle des plinthes électriques est de type électrique et est situé dans chacune des pièces. Lors de notre inspection, les systèmes de contrôle ont été mis en marche afin de confirmer leur bon fonctionnement.

---

#### MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons mis en marche les plinthes électriques.

---



#### **AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE**

Aucune déficience n'a été observée sur le système de contrôle du chauffage.

# INTÉRIEUR

## Revêtement de finition des murs

Les murs du bâtiment sont recouverts de lambris (latte de bois).  
La finition intérieure des murs est en placoplâtre (gypse).

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre examen de l'intérieur se limite à une inspection visuelle et nous l'évaluons en comparant à des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous empêcher de déceler une défektivité. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des items inclus à l'inspection.

La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

Notre méthode d'inspection, sur les revêtements de sol, les murs et plafonds se limite à une vérification détaillée mais aux endroits accessibles et visibles. En présence de cernes d'eau ou lorsque l'inspecteur le juge utile, un détecteur d'humidité sera utilisé afin de confirmer la présence ou non d'humidité derrière les composantes de finition.

Notez toutefois que ce détecteur comporte certaines limites. En absence de signes d'infiltrations d'eau derrière les murs, plafonds et planchers, ce détecteur pourrait ne pas les détecter. Il est donc important de comprendre qu'il pourrait y avoir présence d'eau ou de condensation derrière des éléments de finition qui ne peuvent malheureusement pas être détectées. Vous devez questionner les propriétaires sur toutes intrusions d'eau pouvant avoir été observées durant la prise de possession et vous assurer de la véracité des informations transmises, à l'intérieur du formulaire intitulé "Déclarations du vendeur sur l'immeuble".



### GONFLEMENT DE LA PEINTURE AU COIS DU MUR

Dans l'armoire située à l'entrée de la façade latérale gauche, nous avons constaté gonflement de la peinture dans le coin du mur.

Il est recommandé de contacter un professionnel afin de vérifier la cause de ce gonflement et d'effectuer des travaux correctifs.



GONFLEMENT DE LA PEINTURE



## COMPOSANTE SANS DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucun dommage (ou déficience) significatif n'a été observé sur les revêtements de murs et de plafonds du bâtiment.

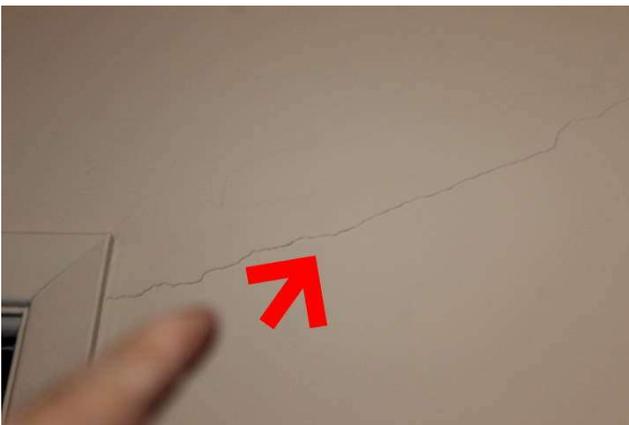


## REVÊTEMENT DU GYPSE FISSURÉ

Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'une fissure sur le mur, au dessus de l'Amoire de la chambre d'enfants.

La présence de fissures à la surface du gypse peut être un indice de mouvement de la structure du bâtiment. Des fissures peuvent aussi apparaître sur les revêtements de gypse suite à des changements des conditions environnemental (humidité, température, etc.). Ces dernières n'ont généralement que des conséquences esthétiques.

Étant donné que les fissures seraient présentes depuis plusieurs années, qu'elles sont stables et n'ont pas évolué; étant donné que nous n'avons pas observé d'autres fissures sur le revêtement du mur, nous vous recommandons procéder à la réparation des fissures et de maintenir une surveillance régulière de celle-ci.



PRÉSENCE D'UNE FISSURE DU MUR INTÉRIEUR

## Revêtement de finition des plafonds

La finition intérieure plafonds est en placoplâtre (gypse). Les plafonds du sous-sol sont cependant en tuiles suspendues.

Lors de l'inspection visuelle, celles-ci ne sont pas soulevées à moins qu'elles ne présentent des cernes, des déformations ou des signes d'infiltrations.

## MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection du revêtement de finition des plafonds est visuelle de l'intérieur du bâtiment.



## FISSURE DANS LE GYPSE DU PLAFOND

Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'une fissure au plafond du corridor. Nous notons que les fissures suivent la jonction entre deux feuilles de gypses.

Nous vous recommandons de consulter un entrepreneur licencié afin d'effectuer les réparations requises, selon les règles de l'art.



FISSURE DANS LE GYPSE DU PLAFOND



### **PLÂTRE POURRAIT CONTENIR DE L'AMIANTE**

Le plâtre utilisé dans la fabrication des plafonds et autres éléments de la plupart des bâtiments construits avant 1980 pourrait contenir de l'amiante. Il est fortement recommandé de contacter un spécialiste pour un test amiante, pour le plafond du sous-sol, par un laboratoire qualifié .



LE PLAFOND AU SOUS-SOL

## **Revêtement de finition des planchers**

Les revêtements de sol sont composés de lattes de bois pour toutes les pièces du rez-de-chaussée et de l'étage.  
Les revêtements de sol des salles de bain sont fait de carreaux de céramiques.  
Les revêtements de sol de la salle à manger et celui de la cuisine sont en vinyle. .

### **MÉTHODE D'INSPECTION**

Notre inspection du revêtement de finition des planchers est visuelle de l'intérieur du bâtiment.



### **PLANCHER PRÉSENTE UNE FAIBLE PENTE**

Nous avons noté présence d'une pente du plancher de la salle à manger et du corridor. Nous vous recommandons de consulter un ingénieur en structure pour une expertise afin de déterminer la cause de cette pente et d'effectuer des travaux correctifs si nécessaire.



PRÉSENCE D'UNE FAIBLE PENTE

### Escaliers, marches et balustrades

Les escaliers intérieurs, les marches, les balustrades et les mains-courantes menant au premier étage et au sous-sol sont en bois.

#### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des escaliers, marches et balustrades est visuelle de l'intérieur du bâtiment.

**AUCUNE DÉFICIENCE SUR L'ESCALIER INTÉRIEUR**

Aucune déficience n'a été observée sur l'escalier du sous-sol et celui menant à l'étage. Ils comportent une main-courante sur la longueur de l'escalier et les balustres sont solides et bien fixés.

### Armoires et comptoirs

Les comptoirs de la cuisine sont faits de tuile de céramique collées.  
Les armoires de la cuisine sont en bois

#### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des armoires et comptoir est visuelle de la cuisine.

**AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE**

Lors de notre vérification, nous n'avons décelé aucune déficience ou anomalie significative sur les comptoirs ou sur les armoires et sur leurs quincailleries.

### Portes et fenêtres

Les fenêtres du bâtiment sont faites de vinyle (PVC).  
Les fenêtres sont de type coulissante et à manivelle.

#### MÉTHODE D'INSPECTION

Les fenêtres ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des fenêtres et de leurs mécanismes. L'inspection des fenêtres a été faite sur un nombre représentatif de fenêtres, tel que prescrit par la Norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ). La vérification s'est fait, de l'extérieur, par une inspection visuelle des fenêtres, des cadres, des solins et des scellants, puis de

l'intérieur, par la mise en fonction des fenêtres et de leurs mécanismes d'ouverture.

Nous procédons à une vérification des portes intérieurs par un échantillonnage représentatif. La vérification comporte entre autres la vérification du bon fonctionnement des poignées, des loquets, des serrures, de l'absence de frottement ou de coincement, et une opération facile des portes. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections. Notez que chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.



### **FENÊTRE DE LA SALLE À MANGER NE S'OUVRE PAS**

Nous avons constaté que la fenêtre de la salle à manger, ne s'ouvre pas.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé dans l'entretien des fenêtres afin de faire vérifier le mécanisme de cette fenêtre et de le remplacer au besoin.



LA FENÊTRE NE S'OUVRE PAS

# ISOLATION ET VENTILATION

## Isolation des combles

L'isolation des combles n'est pas visible. Aucune accessibilité à l'entre toit.

### MÉTHODE D'INSPECTION

La trappe d'accès n'est pas accessible.



#### TRAPPE D'ACCÈS INACCESSIBLE

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible de pénétrer dans l'entre toit . La trappe d'accès est située dans l'armoire où le passage est étroit.

## Ventilation de la toiture

Aucun accès à l'entre toit.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Aucun accès à l'entre toit.



#### ENTRETOIT NON-ACCESSIBLE

La trappe d'accès à l'entre toit est inaccessible. Nous ne sommes pas en mesure d'inspecter l'entre toit et de vérifier la qualité de la ventilation du toit.

Tel que stipulé plus tôt au rapport, nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé afin de pratiquer une coupe exploratoire sur le plafond de l'étage afin de pouvoir vérifier l'intégrité du comble et la qualité de l'isolation et la ventilation du toit.

## Isolation des fondations

L'isolation des murs de fondation n'est pas visible car ces derniers sont recouvert de gypse.

### MÉTHODE D'INSPECTION

L'isolation des fondation n'est pas visible.



#### ISOLATION ET PARE-VAPEUR DES MURS NON VISIBLES

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'isolation et le pare-vapeur sur les murs du sous-sol et sur les murs des étages. Il ne nous a pas été possible non plus, de vérifier la présence d'isolation sur la solive de rive et entre cette dernière et la fondation (entre le bois et le béton). En effet, les murs extérieurs du bâtiment sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier les éléments qui sont cachés.

Nous ne pouvons, par conséquent, fournir d'appréciation sur l'isolant ou le pare-vapeur de ces composantes.

## Ventilateurs de plafond

Ventilateur de salle de bains

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons mis en marche le ventilateur de la salle de bains du sous-sol.

---



### ABSENCE DE VENTILATEUR DANS LA SALLE DE BAIN

Nous avons noté l'absence de ventilateur de salle de bains dans la salle de bains de l'étage. Notez que puisque cette salle de bain n'est pas munie d'une fenêtre, elle ne bénéficie pas d'une ventilation naturelle.

Le ventilateur de salle de bains permet d'extraire l'excès d'humidité couramment généré par l'activité humaine dans les salles de bains.

L'excès d'humidité et l'absence de ventilation dans un endroit clos comme celui-ci peuvent favoriser l'apparition d'odeurs, de cernes et même de moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé et licencié afin de faire installer un système d'extraction et de ventilation dans la salle de bains.

## Hotte de cuisinière

Le ventilateur d'extraction de la cuisine est de type convertible et est situé sous les armoires au dessus de la cuisinière. Le ventilateur a été mis en fonction lors de l'inspection.

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons mis en marche de la hotte de cuisine.

---



### AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE À LA HOTTE DU POÊLE

Aucune déficience n'a été observée sur la hotte du poêle. Celle-ci a été mise en marche et nous avons confirmé qu'elle évacuait l'air efficacement.



LA HOTTE DE CUISINE

---



### ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

La présence et le bon fonctionnement d'une hotte de cuisinière rejetant son air à l'extérieur sont indispensables au maintien d'une bonne qualité d'air dans la résidence.

La hotte de cuisine fait partie intégrante de la ventilation du bâtiment. L'occupant doit être sensibilisé à son utilisation et doit en comprendre son importance. Une hotte de cuisine bien installée limitera les accumulations de graisses et d'humidité excessives, provenant de la cuisson. Le nettoyage des filtres est essentiel au bon fonctionnement de l'appareil.

Aussi, si un appareil à combustion est en cours d'utilisation à l'intérieur de l'habitation, le fonctionnement d'une hotte de cuisinière puissante pourrait provoquer une dépressurisation et des refoulements des gaz de combustion. Afin d'éviter cette situation, ouvrir une fenêtre dans l'habitation pendant la combustion.

## Sortie de sécheuse

La sortie de sécheuse est constituée d'un conduit flexible en aluminium.

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection du conduit de l'évacuation de la sécheuse est visuelle derrière la sécheuse.

---



### AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Un tuyau de sécheuse doit être en aluminium flexible ou en métal rigide. La course de la conduite doit être la plus courte et la plus directe possible vers le clapet. Il est important de garder le clapet propre.

Aucune déficience n'a été observée lors de notre inspection.

# SÉCURITÉ DES PERSONNES

## Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)

Nous avons noté la présence d'avertisseurs de fumée sur chacun des étages.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des détecteurs d'incendie est visuelle à chaque niveau.



### AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE AUX AVERTISSEURS DE FUMÉE

Nous n'avons noté aucune déficience apparente aux avertisseurs de fumée lors de notre inspection. Notez que les avertisseurs ne sont pas mis en fonction lors de l'inspection.



### AVERTISSEURS DE FUMÉE

L'avertisseur de fumée constitue le meilleur moyen de sauver des vies en cas d'incendie. Ces dispositifs permettent d'avertir les occupants de la présence de fumée ou de feu par l'émission d'un signal sonore fort et aigu.

Voici quelques recommandations concernant ces dispositifs:

- Vérifiez régulièrement son fonctionnement, qu'il soit à pile ou électrique.
- Remplacez périodiquement sa pile ou utilisez, si possible, une pile longue durée comme une pile au lithium.
- Ne retirez jamais la pile de l'avertisseur et ne le débranchez pas, même s'il se déclenche inutilement. Utilisez plutôt la touche de sourdine de l'appareil.
- Tout avertisseur de fumée doit être remplacé 10 ans après la date de fabrication indiquée sur le boîtier. Si aucune date de fabrication n'est indiquée, l'avertisseur de fumée doit être remplacé sans délai (Source : Code de sécurité du Québec (CBCS))

Les récentes modifications au code du bâtiment ont introduites de nouvelles exigences quant aux avertisseurs de fumée. En particulier, un avertisseur doit être installé à chaque étage et dans chaque chambre. Aussi, les avertisseurs installés doivent être raccordés de façon permanente à un circuit électrique et posséder une pile en cas de panne. Bien que ces exigences sont requises pour les bâtiments construits après 2018, nous vous recommandons tout de même de vous conformer aux nouvelles normes.

Pour voir toutes les recommandations, visitez :

<http://www.securitepublique.gouv.qc.ca/securite-incendie/prevenir-incendie/conseils-prevention/avertisseur-fumee.html>



24 janvier 2020

Adresse de la propriété: 1701, rue Principale  
, QC

L'inspecteur déclare:

- n'avoir aucun intérêt sur la propriété inspectée dans le cadre de la présente transaction;
- n'avoir aucun lien familial ou sentimental ou toutes autres relations ou intérêt communs avec le vendeur ou son courtier;
- n'a pas consenti, recherché, cherché à obtenir, ou accepté, d'avantage financier ou autre, en faveur ou de la part d'une quelconque personne constituant une pratique illégale ou relevant de la corruption, directement ou indirectement, en tant qu'incitation ou récompense liée à la présente transaction ;
- avoir déclaré l'ensemble des éléments qu'il juge important ou qui, à sa connaissance, peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande de la propriété.

**HAMID DOUZIDIA**  
**Inspecteur en Biens Immobiliers**  
**INSPECT H12**

. Quebec  
**(514) 900-2517**

## CONCLUSION

Cher client,

Vous nous avez récemment mandaté afin que nous procédions à une inspection visuelle des composantes facilement visibles et accessibles de la propriété située au :

1701, rue Principale  
, QC

L'inspection couverte par cette norme de pratique ne comprend pas d'examens techniquement exhaustifs. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices indique une déficience ou un défaut potentiellement important dans un système ou un composant du bâtiment. "

Il vous appartient donc de suivre les recommandations formulées dans ce rapport et de consulter un spécialiste lorsque cela est stipulé.

Nous vous invitons à lire la norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec et à comprendre sa portée et ses limites.

Nous vous remercions de votre confiance et espérons que vous avez bénéficié de votre expérience et de vos conseils.

Pour toute question ou clarification, n'hésitez pas à nous contacter au **(613) 218-5985**, **(514) 900-2517** ou par courriel à **his12@hotmail.ca** Il nous fera plaisir de vous aider.



**HAMID DOUZIDIA**  
Inspecteur en Biens Immobiliers  
**INSPECT H12**

. Quebec  
**(514) 900-2517**