

PROPRIÉTÉ SITUÉE AU
1 Rue du Maroc
Candiac
Québec, J5R 5W8

Dossier: 26103009GL
Inspecté le: 30 octobre 2026

Rapport d'inspection préachat



PRÉPARÉ POUR
Gilmond Lapointe
Mary Jane
11 rue du Maroc
Candiac
J5R 5W8

PRÉPARÉ PAR
Gilmond Lapointe
Ing., Inspecteur en bâtiment
Inspections Vesta inc.
AIBQ 21453
23, rue Des chênes
Austin, Québec
J0B 1B0
438-825-7869
Produit le: 19 octobre 2026

LETTRÉ D'INTRODUCTION

Gilmond Lapointe
Mary Jane
11 rue du Maroc
Candiac
J5R 5W8
(438) 825-7869
Gilmond.Lapointe@gmail.com

19 octobre 2026

Objet: Inspection du 1 Rue du Maroc, Candiac, J5R 5W8

Cher 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 des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ).

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 recommandons de lire avec attention votre rapport . 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 et ne peut être transféré.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.



Gilmond Lapointe
Ing., Inspecteur en bâtiment
Inspections Vesta inc.
23, rue Des chênes
Austin, Québec
J0B 1B0
438-825-7869
Inspecteur.Professionnel@gmail.com

TABLE DES MATIÈRES

LETTRÉ D'INTRODUCTION.....	2
TABLE DES MATIÈRES.....	3
CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES.....	5
CONVENTIONS ET SYMBOLES.....	6
SOMMAIRE DU BÂTIMENT.....	7
DOCUMENTS CONSULTÉS.....	8
STRUCTURE.....	9
Fondations	
Dalles de béton	
Plafonds et planchers	
Murs porteurs	
Murs mitoyens	
Poutres et colonnes	
Structure du toit	
EXTÉRIEUR.....	18
Revêtements extérieurs	
Solins et scellants	
Portes permanentes	
Stationnement et trottoirs	
Terrasses, balcons et porches	
Marches et balustrades extérieures	
Avant-toits, fascias et sous-faces	
Aménagements et terrassements extérieurs	
Évacuation des eaux	
TOITURE.....	32
Revêtements de toit	
Gouttières et descentes pluviales	
Émergences de toit	
PLOMBERIE.....	37
Valve principale	
Appareils et robinets	
Conduits de distribution	
Conduits d'évacuation et de ventilation	
Drain de plancher	
Dispositif antirefoulement	
Système de chauffe eau	
ÉLECTRICITÉ.....	46
Alimentation principale	
Mise à la terre	
Panneau de distribution	
Câbles et circuits de dérivation	
Interrupteurs et prises de courant	
CHAUFFAGE.....	52

Générateur de chaleur	
Contrôle de la température	
CLIMATISATION ET THERMOPOMPE.....	53
Système de climatisation	
INTÉRIEUR.....	55
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	
ISOLATION ET VENTILATION.....	63
Isolation des combles	
Ventilation de la toiture	
Isolation des fondations	
Ventilateurs de plafond	
Hotte de cuisinière	
Sortie de sècheuse	
SÉCURITÉ DES PERSONNES.....	71
Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)	
AUTRES ÉLÉMENTS.....	72
Environnements	
CERTIFICAT.....	73
CONCLUSION.....	74

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. Nous vous recommandons d'obtenir tous les plans, devis, factures, garanties relatifs aux travaux et au bâtiment, et de faire une inspection plus poussée sur la conformité du bâtiment avant de procéder à la transaction d'achat. Nous vous recommandons de contacter la ville afin d'obtenir et valider l'année de construction du bâtiment, l'historique des propriétaires, les demandes de permis de rénovation, l'état de conformité et toute autre information pertinente concernant ladite propriété

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 d'achat. 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 assurer 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 de celui-ci. Vous trouverez ici-bas une description des catégories utilisées:



Avertissement

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



Danger

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



Défaut à corriger

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.



À surveiller

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



Information

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



Limitation

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



À corriger immédiatement

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



Aucune déficience

L'inspecteur n'a soulevé aucune déficience significative sur la composante inspectée.



Expertise recommandée

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



Travaux d'entretien requis

Des interventions de maintenance sont à prévoir afin d'assurer la durabilité des composantes.

SOMMAIRE DU BÂTIMENT

Nom(s) du requérant(s): Gilmond Lapointe Mary Jane
(438) 825-7869
Gilmond.Lapointe@gmail.com

Date de l'inspection: 30 octobre 2026 Heure: 9:00 Durée de l'inspection:
Conditions climatiques: Nuageux Température: 15°C
Intervenants présents: Gilmond Lapointe (client); Mary Jane (client); le courtier de l'acheteur; le courtier du propriétaire;

Coordonnée de la propriété

Adresse: 1 Rue du Maroc
Candiac, Québec
J5R 5W8
Année de construction: 1986

Description du bâtiment inspecté

Le bâtiment est un plain-pied construit en 1986, situé au 1, rue du Maroc à Candiac. Les fondations sont en béton coulé et recouvertes d'un crépi. La façade avant est revêtue de brique, tandis que les façades latérales et arrière sont revêtues de clin d'aluminium. La toiture est en bardeaux d'asphalte. La propriété comporte une terrasse arrière en matériau composite et une entrée de stationnement en asphalte. Les caractéristiques techniques incluent :

- une entrée d'eau avec valve en laiton.
- des conduits de distribution d'eau en cuivre.
- un chauffe-eau électrique de 40 gallons, installé en 2022.
- une alimentation électrique aérienne et une embase de 200 ampères.
- un panneau de distribution avec un disjoncteur principal de 150 ampères.
- un câblage électrique en cuivre.
- un système de chauffage par plinthes électriques.
- un système de climatisation murale électrique de 12 000 BTU.
- des fenêtres en PVC à battant au rez-de-chaussée et en bois coulissantes au sous-sol.
- une isolation des combles en matelas de laine de verre.

Prenez note qu'après vérifications visuelles de composantes facilement accessibles, nous avons identifié des déficiences pouvant entraîner des modifications et des travaux nécessitant certaines expertises plus approfondies. Certains problèmes sont mentionnés, et ce pour la sécurité des occupants et pour l'intégrité du bâtiment. Les recommandations sont inscrites, à l'intérieur du présent rapport. Nous vous recommandons de faire appel à différents experts sur les constats observés et décrits. Un expert certifié et reconnu pourra évaluer l'étendue des réparations à réaliser ou des modifications, à sa juste valeur.

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, pompes, 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 de 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 D3.2, le vendeur déclare qu'il y a déjà eu des travaux de stabilisation effectués sur les fondations du bâtiment. Assurez-vous d'obtenir auprès du vendeur les documents relatifs aux travaux exécutés et confirmant que ces derniers ont été effectués selon les règles de l'art l'entrepreneur.
- à la section D3.3, le vendeur déclare qu'il n'y a jamais eu de déversement ou de fuite de mazout, or, lors de l'inspection, le vendeur a mentionné que l'ancien réservoir de mazout a fui au sous-sol et que des travaux correctifs avaient été effectués afin de corriger la situation. Nous vous recommandons d'obtenir des précisions concernant les dégâts subis ainsi que les détails concernant les travaux de décontamination qui ont été effectués suite aux dégâts. Assurez-vous que les travaux ont été faits selon les règles de l'art et assurez-vous d'obtenir du vendeur les documents confirmant la nature des travaux effectués. Finalement, assurez-vous d'obtenir ces informations avant l'acceptation de la condition d'inspection de votre offre d'achat.;
- à la section D3.7, le vendeur déclare qu'il n'y a pas de présence d'ocre dans le sol. Or, selon nos observations dans le bassin de la pompe, celui-ci contient un dépôt orangé s'apparentant à de l'ocre.
- à la section D4.1, le vendeur déclare qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau au sous-sol du bâtiment, or, selon nos observations, une infiltration est présentement active.
- À la section D4.2, le vendeur déclare qu'il y a déjà eu des dommages occasionnés dans la salle de bains du sous-sol. Assurez-vous d'obtenir auprès du vendeur les documents relatifs aux travaux exécuté et confirmant qu'une décontamination, selon les règles de l'art, a été faite par l'entrepreneur.
- à la section D7.3, le propriétaire mentionne que des traces de moisissures ont déjà été observés dans le bâtiment. Assurez-vous d'obtenir auprès du vendeur les documents relatifs aux travaux exécuté et confirmant qu'une décontamination, selon les règles de l'art, a été faite par l'entrepreneur.
- à la section 9.8, le vendeur déclare qu'il y a déjà eu des problèmes liés à la qualité ou à la quantité de l'eau. Veuillez contacter le vendeur pour obtenir des détails sur l'approvisionnement en eau et les causes des problèmes observés. Assurez-vous également d'obtenir les détails des correctifs apportés à la situation.
- à la section 12.3, le vendeur déclare que le système de chauffage central a été installé. Assurez-vous d'obtenir de celui-ci les documents relatifs à l'opération et à l'entretien de l'appareil ainsi que les garanties applicables.
- à la section D12.12, le vendeur mentionne la présence d'une thermopompe. Selon nos observations et la plaque signalétique de l'appareil, celui-ci est uniquement un appareil de climatisation;
- à la section D15, le vendeur déclare que des travaux de rénovation et de correction 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 primordial que vous en preniez connaissance.

Assurez-vous aussi d'obtenir du vendeur tous les documents relatifs aux travaux, rapports d'expertises, garanties applicables ou tout autre document mentionnés dans la déclaration du vendeur. Assurez-vous de prendre connaissance de ces derniers avant l'acceptation de la condition d'inspection de votre offre d'achat.

Fondations

Les fondations du bâtiment sont faites de béton coulé. La fondation est recouverte d'un crépi à sa surface, à l'extérieur de la maison.

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 empiètement. 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 observé la fondation tout autour du bâtiment. En utilisant le manche d'un tournevis, nous avons légèrement tapé à plusieurs endroits pour vérifier l'adhérence du crépi à la fondation.

De l'intérieur, l'examen de la fondation sur toute la surface était impossible car elle est recouverte d'un revêtement. Là où elle est visible, nous avons cherché la présence de fissures, de déformations, d'écaillage, de traces d'eau et d'efflorescence.

L'inspection des fondations est purement visuelle et se limite aux sections accessibles, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment. L'inspecteur peut, mais n'est pas obligé de déplacer les matériaux entreposés le long des murs. Il ne retire pas non plus les matériaux de finition ou l'isolant qui pourraient masquer partiellement ou totalement la fondation.

À l'extérieur, nous tapons également légèrement avec le manche d'un tournevis en divers endroits pour tester l'adhérence du crépi. Nous sondons les parties de la fondation qui montrent des signes de faiblesse pour évaluer sommairement leur solidité. Cependant, ce test n'est pas un test de compression et ne permet pas d'évaluer la capacité portante ou la longévité de la fondation. Là où la fondation est visible, nous vérifions la présence de signes de détérioration tels que fissures, déformations, cambrures, écaillage, cernes d'eau et efflorescence.



Fissure réparée sur la fondation



Fissure réparée sur la fondation

[Coin avant de la façade gauche du bâtiment]

Nous avons noté la présence d'une fissure réparée sur la façade de la fondation au coin avant de la façade gauche du bâtiment.

De minces fissures peuvent apparaître aux coins des ouvertures faites dans le béton pendant le processus de cure du béton. Ses fissures sont généralement sans conséquence importantes pour la fondation. Des fissures à la surface du crépi de la fondation peuvent aussi survenir. Ces fissures ne se prolongent généralement pas dans la fondation.

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 pourriture, nuisibles pour les occupants.

Nous vous recommandons d'obtenir du vendeur une copie des factures de réparation et de vérifier si les réparations sont sous garantie. Nous vous recommandons de surveiller régulièrement la fissure réparée afin de vous assurer que ne se rouvre pas. Le cas échéant, contacter un entrepreneur spécialisé en réparation de fissure de fondation afin de corriger la situation.



Murs recouverts au sous-sol



Petite section visible de la fondation

Lors de notre inspection, une grande portion des murs du sous-sol n'a pas pu être inspectée. Les murs, leurs structures et les fondations sont recouverts d'un revêtement de finition à plusieurs endroits, ce qui empêche de vérifier l'intégrité des éléments cachés.

Seule une petite section, représentant environ 10% de la surface des murs, a pu être inspectée dans la salle du chauffe-eau, car celle-ci n'est pas recouverte de gypse à cet endroit. Une grande portion des murs de la pièce est cependant cachée par des armoires et des tablettes.

L'absence d'accès visuel à ces éléments rend impossible l'évaluation de leur état.

Si des dommages existent, ils pourraient affecter la structure du bâtiment ou entraîner des problèmes d'humidité, mais seuls les propriétaires actuels peuvent en être informés.

L'absence de vérification de ces éléments pourrait masquer des problèmes structurels ou d'humidité, ce qui pourrait avoir des conséquences sur la durabilité du bâtiment et le confort des occupants.

Nous vous recommandons de demander aux propriétaires de compléter et de fournir la Déclaration du vendeur pour obtenir des informations sur la condition des éléments non inspectés.



Limitation générale de l'inspection d'une fondation sur un bâtiment âgé de plus de 30 ans

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 être enfouies suffisamment profondément pour résister à l'effet de gel en saisons froides.

Un imperméabilisant ou une membrane d'étanchéité ainsi qu'un système de drainage fonctionnel devraient être présents 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 empiètement. 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. Aussi, 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.

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. Cependant, compte tenu de l'âge du bâtiment, il est prudent d'affirmer que le drain de la

fondation (s'il est présent) pourrait être à remplacer puisqu'il a nettement dépassé son espérance de vie.

Étant donné que des frais importants pourraient découler de l'installation d'un nouveau drain de fondation, nous vous recommandons de contacter un entrepreneur en fondation, licencié, afin d'évaluer la présence et la condition de l'installation de drainage, et ce, avant l'acceptation de la condition d'inspection de votre offre d'achat.



Fissure sur la fondation



[Façade gauche du bâtiment]

Nous avons noté la présence de deux fissures au coin de la fenêtre située sur la façade gauche du sous-sol. Le crépi en bordure des deux fissures sonne creux lorsqu'il est sondé. Nous n'avons pas été en mesure de confirmer si les fissures se prolongent dans la fondation.

De minces fissures peuvent apparaître aux coins des ouvertures faites dans le béton pendant le processus de cure du béton. Des fissures à la surface du crépi de la fondation peuvent aussi survenir. Ces fissures ne se prolongent généralement pas dans la fondation.

Une fissure non réparée dans la fondation 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 de faire colmater les fissures par un spécialiste capable de fournir une garantie sur son travail.



Crépi détaché en bordure de la fissure



Fissure qui peut se prolonger sous le niveau du sol



Ancien passage colmaté dans le mur de fondation



[Façade arrière du bâtiment]

Nous avons observé un ancien passage pratiqué dans le mur de fondation et colmaté avec un matériau de réparation.

Ce colmatage vise à fermer une ouverture qui traversait auparavant la fondation, possiblement pour le passage d'une conduite ou d'un service. La fondation doit demeurer étanche et conserver sa capacité à supporter les charges du bâtiment. L'efficacité du colmatage dépend de l'adhérence, de la compatibilité et de l'état du matériau utilisé.

Un colmatage dégradé ou inadéquat peut permettre des infiltrations d'eau, particulièrement lors de fortes pluies ou de la fonte des neiges.

L'eau peut favoriser la détérioration des matériaux adjacents et la formation de moisissures. Une ouverture mal réparée peut aussi laisser pénétrer des insectes ou des rongeurs.

Faire vérifier le colmatage par un spécialiste licencié en réparation de fondations et le faire reprendre au besoin avec un matériau approprié pour une fondation.



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 doivent être enfouies suffisamment profondément pour résister à l'effet de gel en saisons froides.

Un imperméabilisant ou une membrane d'étanchéité ainsi qu'un système de drainage fonctionnel devraient être présents 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 futur projet de rénovation. Une évaluation distincte sera nécessaire pour confirmer cette option.

Dalles de béton

Le bâtiment comporte une dalle de béton au sous-sol. Celle-ci est recouverte en grande partie d'un revêtement de plancher qui cache la surface de la dalle, au sous-sol.



Dalle de béton recouverte d'un revêtement de 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 revêtement de plancher.

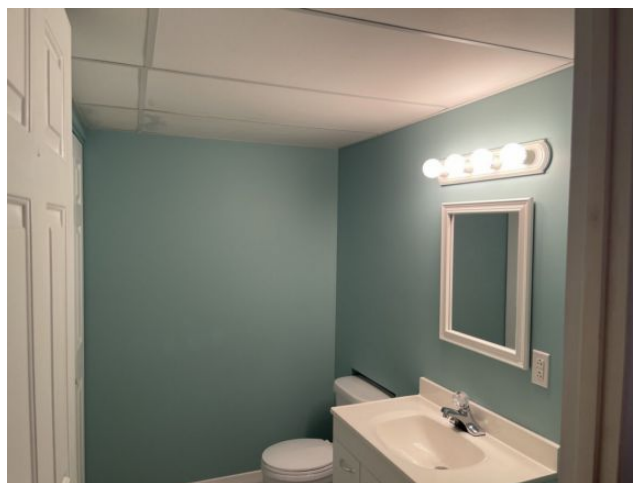
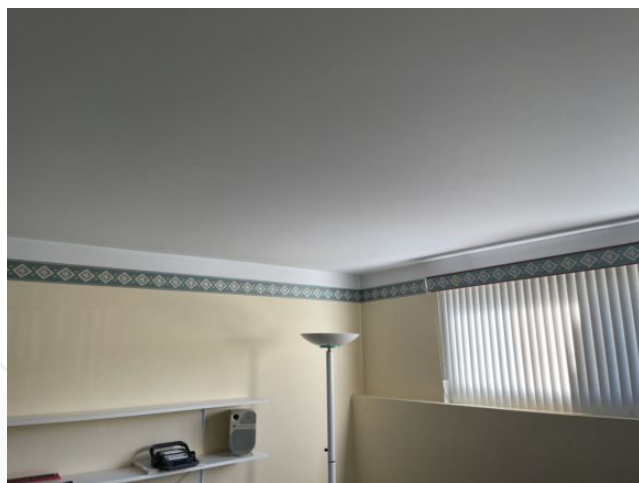
Des dommages peuvent exister sur ces éléments qui sont cachés. En effet, l'interstice situé entre le revêtement de plancher et la dalle de béton peut être sujet à la formation de moisissures et/ou de pourriture. Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur licencié pour faire vérifier la condition du revêtement de finition sous la surface afin d'en confirmer l'intégrité et la condition.

Plafonds et planchers

La structure du plancher est faite en bois d'oeuvre. Le support du plancher est composé de contreplaqué.



Revêtement sur la structure des planchers et des plafonds



Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'ensemble de la structure des planchers et des plafonds. En effet, la structure (solive, support de plancher, solive de rive, etc.) est cachée à plusieurs endroits par le revêtement de gypse et les tuiles de plafond et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés. Il ne nous a pas été possible, non plus, de vérifier la présence d'une membrane plastique imperméable entre la solive de rive et la fondation ainsi que la condition de celle-ci, car elle n'est pas visible.

Cette situation limite notre capacité à inspecter cette composante. Des dommages peuvent exister et nous ne sommes pas en mesure de les observer. 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.

Les murs porteurs du bâtiment sont en bois d'oeuvre. La structure n'était cependant pas visible puisqu'elle était en majorité recouverte d'un revêtement de finition.



Limitation - Revêtement sur les murs porteurs

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

Les murs porteurs supportent la charge des éléments structuraux s'appuyant sur eux. Ces derniers doivent reposer sur une semelle (et non pas sur la dalle de béton) et être protégés de l'humidité par une membrane imperméabilisante.

Cette situation limite notre capacité à inspecter cette composante. Des dommages peuvent exister et nous ne sommes pas en mesure de les observer. 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.



Aucun dommage observé

Notez que lors de notre inspection des sections visibles, aucune anomalie (fissures, flambage, contraintes, etc.) n'a été observée sur les murs porteurs.



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.

Murs mitoyens

Nous avons noté la présence de blocs de béton dans le comble. Le mur mitoyen pare-feu est continu jusqu'au toit.



Aucune déficience observée dans le mur mitoyen



Mur en bloc de béton aux combles



Aucune déficience n'a été observée sur le mur mitoyen séparant les habitations. Un système offrant un degré de résistance au feu a été observé et celui-ci était continu et sans ouverture.

Notez qu'une partie importante du mur n'était pas visible et que nous ne sommes par conséquent pas en mesure de nous prononcer sur son intégrité.

Poutres et colonnes

Il ne nous a pas été possible d'observer les poutres et les colonnes du bâtiment, car ces dernières sont recouvertes d'un revêtement de finition.



Revêtement de finition cachant les poutres et les colonnes



Revêtement de finition cachant la poutre centrale

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 sur certaines sections. 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.

Cette situation limite notre capacité à inspecter cette composante. Des dommages peuvent exister et nous ne sommes pas en mesure de les observer.

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

Le bâtiment possède un toit à deux versants. La structure du toit est constituée de fermes de toit préfabriquées. Le platelage du toit est composé de contreplaqué. Le platelage du toit est maintenu par des attaches en "H".

Nous avons aussi noté la présence de contreventement (dispositif s'opposant à tout effet de déformation ou de renversement d'une charpente ou d'un mur) effectué à l'aide de planche de bois.

Méthode d'inspection

Nous avons procédé à l'inspection des combles en y accédant par l'entremise de la trappe d'accès. Nous avons observé le comble à partir de la trappe, car l'espace de dégagement était insuffisant pour permettre de circuler de façon sécuritaire.

Notre inspection est par conséquent limitée aux endroits visibles de la trappe.

Là où cela est possible et observable, nous vérifions que les composantes structurales soient saines, sans aucun fléchissement, torsion ou ne soient fissurées ni sectionnées.



Inspection limitée aux endroits visibles de la trappe du comble

Lors de l'inspection du comble, il ne nous a pas été possible de pénétrer à l'intérieur du comble, car le dégagement de la trappe et de la structure du toit ne permet pas de circuler de façon sécuritaire dans celui-ci. Notre inspection s'est donc limitée aux endroits qui étaient visibles à partir de la trappe d'accès ou des endroits qui ont pu être photographiés à partir de celle-ci.

Ceci constitue par conséquent une limitation importante de notre inspection. Notez aussi que certains défauts pourraient être présents et ne pas avoir été vus en raison de l'angle d'observation.

Si des défauts existent dans le comble, ils devraient être décrits par le vendeur dans la Déclaration du vendeur.



Aucun dommage observé



Platelage du toit en contreplaqué



Fermes de toit préfabriquées

L'inspection de la structure du toit n'a pas permis de déceler d'anomalies. Les fermes et membrures étaient saines et sans bris ou déformations apparentes. Aucune trace de cernes ou d'infiltrations n'a été décelée.

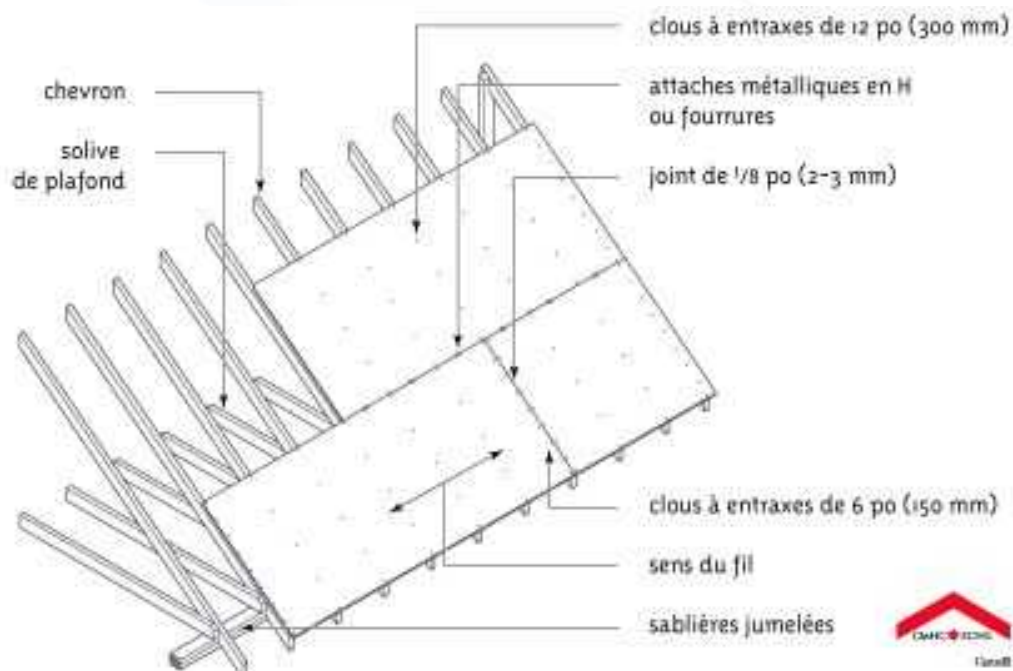
Le platelage du toit était sain et ferme lorsque piqué avec notre poinçon. Aucune déformation, délamination ou bris n'a été observé sur le support.

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 faible pente et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calcul 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)



Revêtements extérieurs

La façade avant du bâtiment est recouverte d'un revêtement de brique. Les façades latérales et la façade arrière sont recouvertes d'un revêtement de clin d'aluminium.

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.



Revêtement extérieur inspecté à partir du niveau du sol



[Façade gauche du bâtiment]

L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces du revêtement. Il est par conséquent possible que certains défauts n'aient pu être observés à partir du sol ou que ces derniers ne soient pas visibles compte tenu de l'angle d'observation.

Notre inspection du revêtement est par conséquent limitée.



Présence d'une fourrure horizontale à la base du revêtement de finition



Fourrure horizontale à la base du clin



[Façade arrière du bâtiment]

Lors de l'inspection des façades de clin du bâtiment, nous avons noté la présence d'une fourrure, au bas du revêtement.

Une moulure de départ, spécifiquement conçue pour cet usage, doit être utilisée sur le premier rang du mur (au bas) afin de permettre un bon support et éviter la déformation et le drainage du revêtement. Un égouttement adéquat et une aération de l'arrière du revêtement doivent être prévus, généralement par la mise en place de fourrures verticales.

L'installation d'une fourrure horizontale au bas du revêtement bloque la ventilation de lame d'air située derrière le revêtement et empêche l'écoulement de l'eau qui pourrait s'y accumuler. Avec le temps, l'accumulation d'eau risque de provoquer la détérioration du bois et l'infiltration d'eau derrière la membrane de revêtement intermédiaire. Cette situation pourrait favoriser l'apparition de moisissures et endommager la structure du bâtiment. Nous vous conseillons de consulter un entrepreneur qualifié afin de faire évaluer et corriger cette situation.



Maçonnerie en contact avec le sol

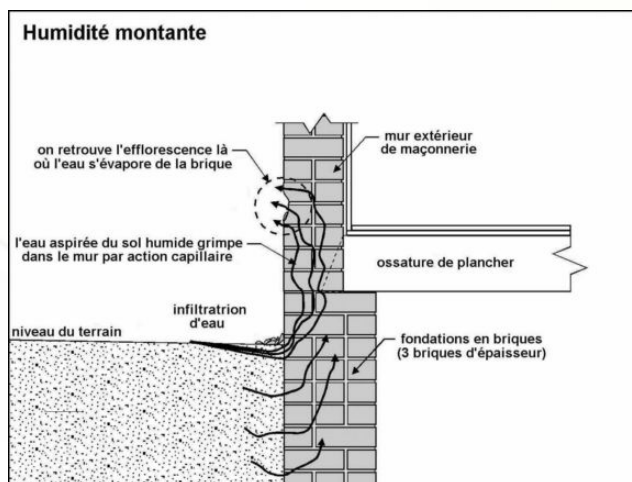


Nous avons noté que le niveau du terrain (sol) est inadéquat par rapport à la base du revêtement extérieur et/ou la partie supérieure de la fondation. On note que la brique est en contact direct avec le sol sur la façade avant. On note aussi que, sur la façade avant, près de l'entrée principale, la brique est en contact direct avec le béton du perron.

Il est normalement recommandé de maintenir un espace d'au moins 6 po/15 cm entre la base du revêtement extérieur et le sol. La proximité du sol aux revêtements extérieurs muraux augmente grandement les risques de pourriture/moisissure des composantes constamment en contact avec l'humidité du sol.

Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol près de la fondation, afin de créer un dégagement adéquat, en modifiant le niveau et les pentes du terrain ou en créant une bande d'assèchement composée, par exemple, d'un muret de soutènement à environ 16 po/40 cm de la fondation et d'un matériau granulaire drainant entre ce muret et la fondation, reliés à un endroit jusqu'au drain français de la fondation (si présent) ou à un point bas, par

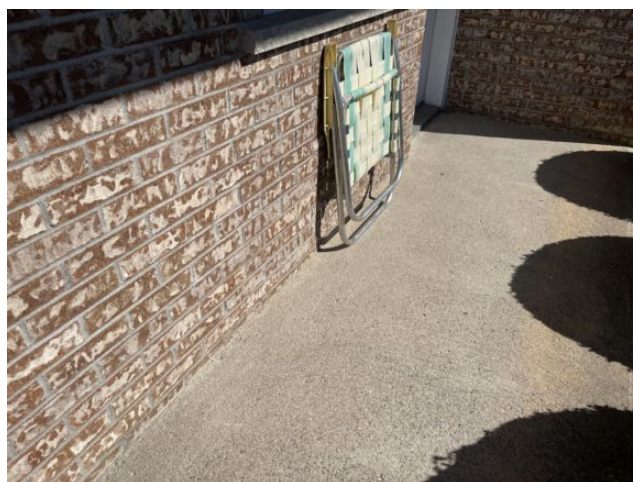
gravité. (Voir illustration type, information générale)



Humidité montante dans la brique en contact avec le sol



Brique enterrée sous la terre de la plate-bande de végétation



Brique appuyée sur le béton du perron avant

Solins et scellants

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

La présence de fissures, une mauvaise adhérence ou l'absence de scellant constituent des risques d'infiltration d'eau et de dégâts associés. Il est donc approprié de vérifier régulièrement l'état du scellant et de maintenir un entretien rigoureux.

Les solins et les scellants sont essentiels pour prévenir les infiltrations d'eau. Ils sont utilisés autour des différentes ouvertures ou percements dans l'enveloppe du bâtiment, à la jonction de deux matériaux différents et à tout endroit susceptible à l'infiltration d'eau ou à des dommages aux composantes vulnérables.

Les solins et contre-solins sont disponibles sous diverses formes et matériaux. Les solins redirigent l'eau loin du bâtiment, empêchant ainsi son infiltration dans les composantes extérieures et contribuant à l'étanchéité à l'eau. Ils sont souvent installés derrière les matériaux de finition, ce qui les rend généralement invisibles et, lorsqu'ils sont visibles, ils ne le sont que partiellement. La condition et même la présence de certains solins peuvent être difficiles à confirmer lors d'une simple inspection visuelle. Cependant, l'absence, la mauvaise installation ou la détérioration d'un solin peut entraîner des infiltrations d'eau, qui peuvent se manifester après un certain temps. Il

est crucial de réagir rapidement et de procéder aux réparations nécessaires dès l'apparition des premiers signes d'infiltration. Il est également impératif de suivre toutes les recommandations mentionnées dans votre rapport d'inspection.

Tout endroit dans une construction susceptible de permettre l'infiltration d'eau doit être correctement calfeutré. En l'absence de calfeutrage ou lorsque celui-ci est détérioré, les composantes internes du bâtiment sont à risque de détérioration par l'eau, l'humidité, et le développement de moisissures. Le scellant offre également une protection contre les infiltrations d'air et les intrusions d'insectes ou de nuisibles. La durabilité des joints dépend de plusieurs facteurs, tels que la qualité du produit et son exposition aux intempéries et au soleil. Avec le temps, le calfeutrage peut rétrécir et se fissurer, rendant les joints vulnérables aux infiltrations. Les joints de calfeutrage doivent être vérifiés annuellement et réparés ou remplacés selon les besoins.



Scellant détérioré au pourtour des ouvertures



Ouverture au pourtour du conduit de la thermopompe
[Façade arrière du bâtiment]

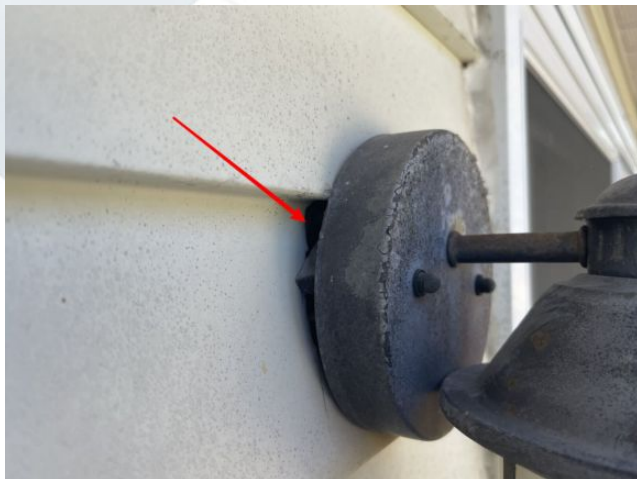
À quelques endroits au pourtour de la maison, nous avons constaté que le calfeutrant était sec, troué et détérioré, ou même absent.

Le calfeutrage autour des ouvertures de la maison (portes, fenêtres, registre de ventilation, etc.) joue un rôle important dans l'étanchéité de celles-ci. Les joints de calfeutrant 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.

Cette situation permet l'intrusion d'insectes et risque 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.

Nous vous recommandons de refaire les joints de scellant au pourtour des ouvertures de la maison et faire corriger immédiatement cette situation par une personne qualifiée et compétente. Notez que la vérification du scellant du bâtiment fait partie des activités d'entretien régulier sur un bâtiment et devrait être faite 2 fois par année.

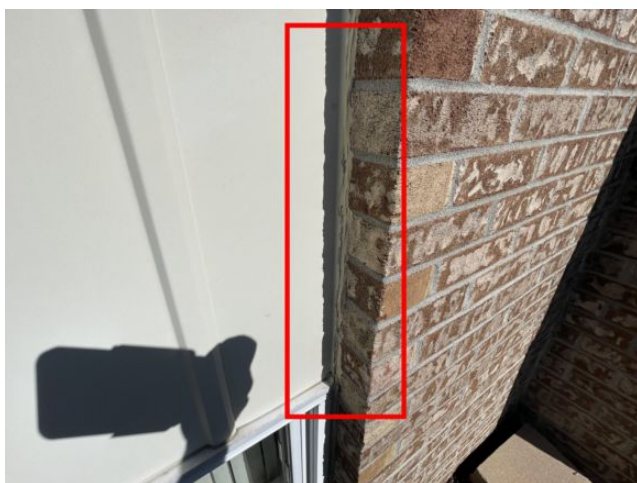
Notez aussi qu'il faut retirer le vieux scellant avec un solvant approprié et rendre les surfaces propres avant de procéder à la pose d'un nouveau scellant.



Absence de scellant au pourtour du luminaire
[Façade arrière du bâtiment]



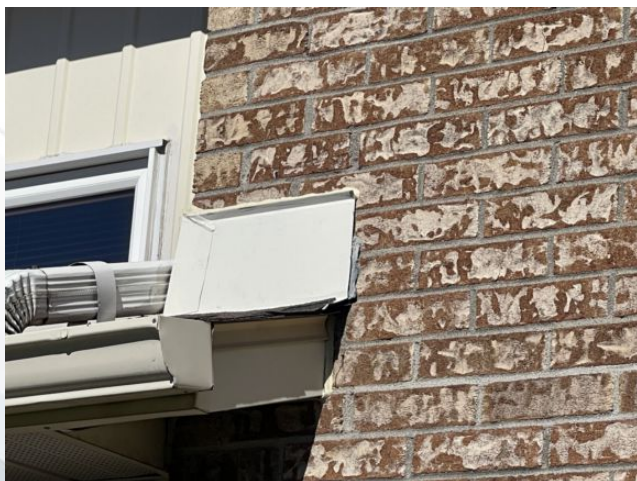
Ouverture du conduit de l'entrée électrique à sceller
[Coin droit de la façade arrière du bâtiment]



Cadrage des fenêtres et des portes à calfeutrer



Solin à la jonction du mur extérieur et du toit mal installé



Nous avons noté que le solin installé à la jonction entre le revêtement du toit et le mur extérieur est mal installé.

L'installation d'un solin permet de sceller la jonction entre deux matériaux. Il requiert une installation professionnelle afin d'être efficace.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur licencié afin de corriger la situation.

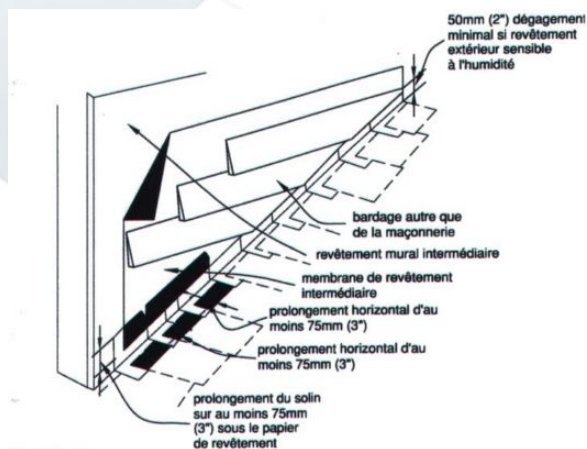


Figure D 6.4
Solin à la jonction d'un mur recouvert de bardage

Installation recommandée



Entretien du scellement

Calfeutrez les fenêtres, les sorties et les percements dans l'enveloppe doit se faire rigoureusement en respectant quelques étapes afin que le travail soit efficace et dure aussi longtemps que possible. Un bon calfeutrage requiert des produits scellants professionnels et la pose doit respecter les caractéristiques spécifiques 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 scellants 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 nettoyées 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 en 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 scellants 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.

Portes permanentes

La propriété possède une porte extérieure La propriété possède une porte patio 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, et nous 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).



Dégagement du sol insuffisant avec la porte



Dégagement du sol insuffisant avec la porte



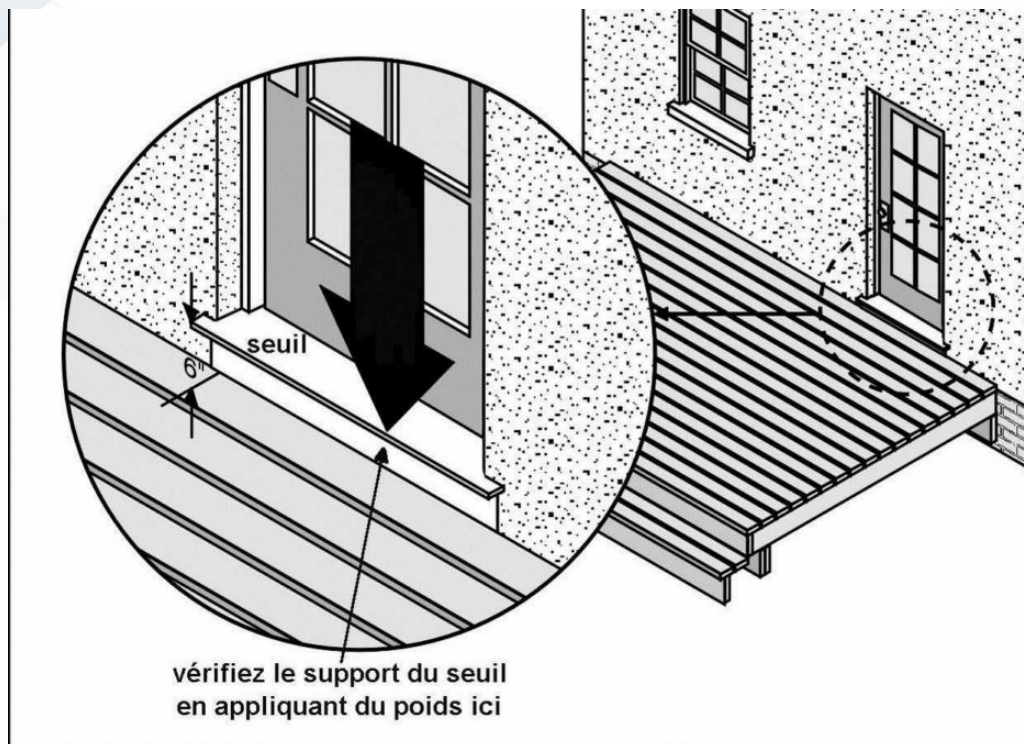
Porte patio appuyée sur la terrasse

Lors de l'inspection de la porte, nous avons noté que le dégagement du sol par rapport à la base de la porte d'accès est inadéquat.

Un dégagement minimum entre le seuil de la porte et le sol est requis afin de prévenir les risques d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment lors de fortes pluies ou de fontes de neige.

Cette situation comporte un risque de détérioration de la structure du bâtiment ainsi que l'apparition de pourriture ou de moisissures des composantes constamment en contact avec l'humidité du sol adjacent.

Nous vous recommandons d'installer les solins et scellements adéquats à cet endroit. Contacter un entrepreneur licencié spécialiste en aménagement extérieur afin d'évaluer les corrections requises.



Dégagement avec le sol requis

i Énoncés généraux

Une fois par année, appliquer un lubrifiant en silicone aux coupe-froids 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.

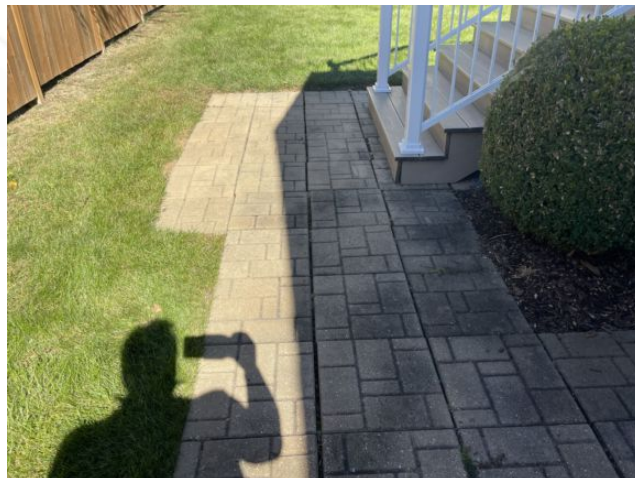
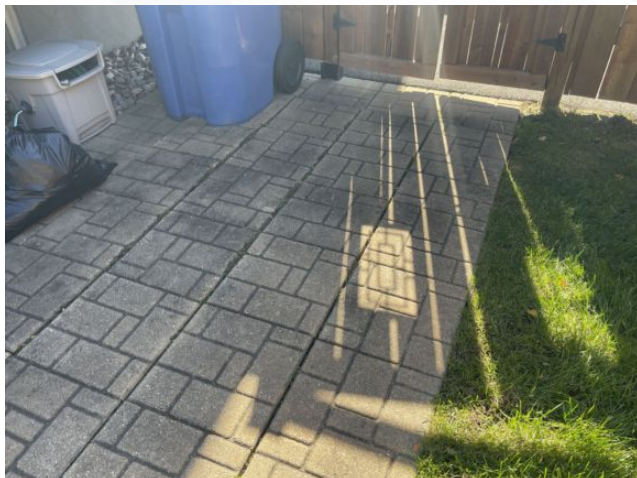
En période hivernale, il est recommandé de retirer les moustiquaires des portes et des fenêtres afin d'éviter qu'ils ne s'endommagent par la glace ou la neige.

Stationnement et trottoirs

L'entrée du stationnement est faite d'asphalte. Les trottoirs situés sur la façade du bâtiment sont en dalle de béton.



Trottoir de pavé uni inégal



Le trottoir arrière en dalles de béton décoratives présente des irrégularités de niveau. Certaines sections sont affaissées, créant des surfaces inégales.

Les dalles de béton décoratives peuvent se déplacer ou s'affaisser avec le temps en raison de l'érosion du sol sous-jacent, des cycles de gel et de dégel, ou d'une installation initiale inadéquate. Ces irrégularités peuvent compromettre l'esthétique de la propriété et indiquer un problème sous-jacent avec la base ou le drainage.

Les surfaces inégales posent un risque de trébuchement pour les occupants et les visiteurs, augmentant ainsi le potentiel de blessures. De plus, l'eau peut s'accumuler dans les zones affaissées, ce qui pourrait entraîner une détérioration supplémentaire des dalles et des structures environnantes.

Il est recommandé de contacter un entrepreneur spécialisé en aménagement paysager pour évaluer et corriger le nivellement des dalles. Ce professionnel pourra également vérifier et améliorer le drainage si nécessaire.



Aucune déficience observée



Entrée de stationnement sans déficience significative

Nous n'avons noté aucune déficience significative sur le stationnement. Notez toutefois que ceux-ci peuvent comporter des taches ou des dénivellations non significatives qui pourront être corrigées dans le cadre d'un programme d'entretien régulier.

La terrasse arrière du bâtiment est faite de plastique recyclé ou composite. La structure est faite de solives en bois et d'ancrage en acier. La nature des colonnes de soutien n'est pas confirmée, car celles-ci ne sont pas visibles



Balcon reposant sur des colonnes sensibles aux mouvements du gel



Nous avons observé que la terrasse repose sur des cales de bois et que les poteaux de soutien sont munis de vérins métalliques réglables reposant directement sur le gravier sans fondation apparente.

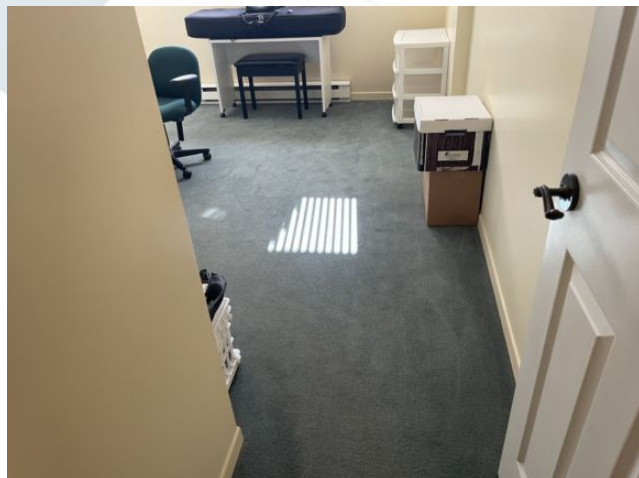
Ce type d'appui pour les poteaux est susceptible de bouger au fil du cycle de gel et de dégel. Ces mouvements peuvent entraîner des déformations du balcon, des tensions sur les ancrages de la solive de rive et modifier la pente d'égouttement du balcon. Ces mouvements peuvent aussi entraîner la détérioration de la structure du bâtiment.

Nous vous recommandons de surveiller attentivement les mouvements du balcon afin de vous assurer que la structure maintient une pente qui éloigne l'eau du bâtiment. Afin d'éliminer ces mouvements, nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur licencié afin de corriger la structure de soutien du balcon.





Béton recouvert d'un tapis



Béton recouvert d'un tapis

Nous avons noté que le perron du bâtiment est recouvert d'un tapis synthétique collé sur la surface de béton.

La présence d'un revêtement de tapis sur du béton peut entraîner certains effets négatifs. En effet, celui-ci emprisonne l'humidité et maintient la surface de béton dans l'eau. Cette situation peut entraîner une dégradation accélérée de la surface.

Afin d'éviter des dommages au béton, nous vous recommandons de retirer le revêtement de tapis.

Marches et balustrades extérieures

Les escaliers extérieurs sont faits de bois. Les balustrades sont en bois.



Aucune déficience apparente

Aucune déficience significative n'a été observée sur les marches et balustrades extérieures.

Avant-toits, fascias et sous-faces

Les avant-toits, fascias et sous-faces du bâtiment sont en tôle. 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.



Ouverture dans les sous-faces



Ouvertures à sceller
[Façade arrière du bâtiment]

Lors de l'inspection, nous avons noté que les sous-faces du bâtiment à la façade arrière sont déformées et comportent une ouverture, près de la gouttière.

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

Les ouvertures des sous-faces peuvent, si elles ne sont pas bouchées ou colmatées, 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.



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 animaux 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 peut 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

Le terrain est principalement aménagé en pelouse. La propriété est délimitée par une haie de cèdres ainsi que par une clôture en bois dans la cour arrière. Le terrain est généralement plat et ne présente pas de dénivelé important.

Un cabanon est situé dans la cour arrière; celui-ci n'est pas inclus dans le cadre de la présente inspection.



Dégagement insuffisant des fenêtres par rapport au sol

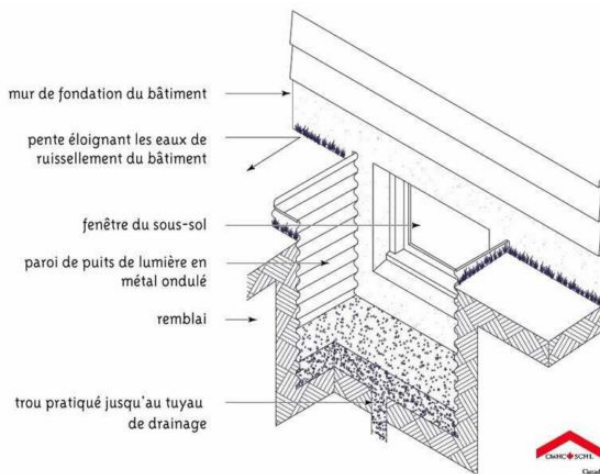


[Coin avant de la façade gauche du bâtiment]

Pour éviter que l'eau ne s'infiltre par les fenêtres du sous-sol, on s'assure d'avoir un dégagement d'au moins 20 cm (8 po) entre le terrain fini à l'extérieur et le dessous de la fenêtre du sous-sol.

Lorsque cette distance ne peut être respectée, une margelle peut être ajoutée afin de dégager le cadrage du sol humide.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur qualifié afin de corriger la situation et d'aménager le dégagement requis avec le sol.



Installation type d'une margelle



Dégagement insuffisant de la fenêtre avec le niveau du sol
[Coin arrière de la façade gauche du bâtiment]

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



Aucune déficience observée

Aucune déficience au drainage extérieur du bâtiment n'a été observée.



Énoncés généraux

La topographie générale du terrain et des environs de la maison devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elles peuvent être absorbées 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

La toiture est de bardeaux d'asphalte. Le revêtement du toit a été refait en 2017 selon la déclaration du propriétaire et/ou la fiche d'inscription. Nous avons noté la présence d'une membrane de départ en bordure de toiture.

Méthode d'inspection

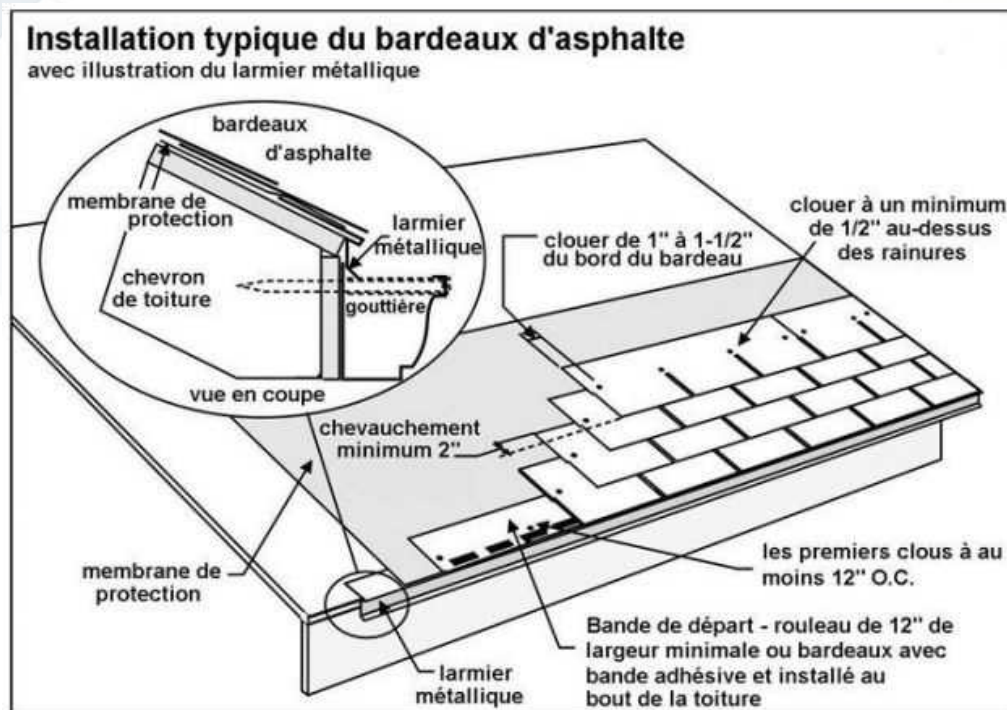
Le revêtement de toit, la cheminée, et les émergences de toit ont été observés à partir du toit. Nous avons accédé à celui-ci par une échelle appuyée sur le pourtour de la toiture. Nous avons circulé sur la majeure partie de la toiture.



Aucun dommage apparent



Aucune déficience significative n'a été observée sur le revêtement du toit.



Installation typique

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 structurales 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).

Selon l'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec), il est recommandé de procéder à une inspection de votre toiture 2 fois par année afin de déceler les signes de détérioration. Assurez-vous aussi qu'aucune accumulation d'eau n'est présente sur votre toit (particulièrement les toits plats). Toujours selon l'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec), l'eau qui s'accumule sur le toit devrait être disparue dans un délai de 48 heures après les dernières précipitations.

Gouttières et descentes pluviales

Le bâtiment est équipé d'un système de gouttières et de descente pluviales en aluminium.



Descente pluviale se déversant dans un conduit souterrain



Nous avons noté que les descentes pluviales du bâtiment se déversent dans un conduit souterrain.

Dans le cadre d'une inspection visuelle, nous ne sommes pas en mesure de savoir vers où l'eau captée par les gouttières se déverse. Notre inspection est par conséquent limitée.

Plusieurs options sont possibles:

- l'eau peut se déverser dans un bassin de captation perforé (puisard), enfoui sous le sol, qui se vide lentement
- l'eau est dirigée vers le drain de fondation (si présent)
- l'eau est dirigée vers l'égout municipal ou un fossé
- l'eau est récupérée pour un usage domestique

Selon les règlements en vigueur dans la municipalité, certaines de ces options peuvent être interdites. Il est de votre responsabilité de vous informer auprès de celle-ci pour connaître les lois en vigueur et de vous y conformer.



Absence de gouttières sur une section du toit



Absence de gouttières et descentes pluviales

Nous avons constaté qu'une gouttière est manquante sur la section avant gauche du toit du pan supérieur en saillie au-dessus du porche d'entrée. Les descentes pluviales sont importantes car elles permettent de recueillir l'eau de pluie du toit et de la diriger loin de la fondation. Cela aide à contrôler l'apport en eau le long de la fondation et à réduire l'humidité à cet endroit.

En cas de fortes pluies, l'absence de gouttières peut causer des tranchées dans le sol et maintenir l'humidité près de la fondation, ce qui peut endommager la structure du bâtiment.

Pour remédier à ce problème, nous vous recommandons d'installer des gouttières sur la façade du bâtiment et de mettre en place des descentes pluviales pour éloigner l'eau du bâtiment. Cela permettra de prévenir les dommages potentiels causés par l'accumulation d'eau près de la fondation.

Énoncés généraux

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

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

Afin d'éviter l'accumulation ou une saturation d'eau contre la fondation, 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.

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 gouttière 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.

Émergences de toit

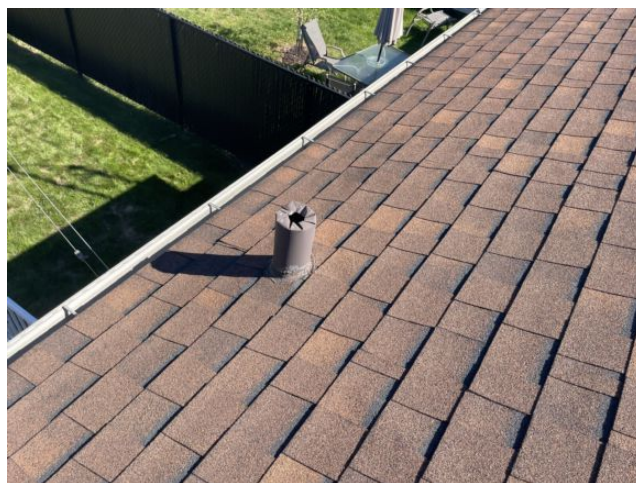
Le bâtiment est pourvu d'un ventilateur de toiture vertical de type Maximum, de deux sorties d'évents de plomberie ainsi que d'une sortie d'évacuation qui devrait être reliée au ventilateur de la hotte de cuisinière.



Évent de plomberie avec bordure repliée



Évent de plomberie avec bordure repliée



Nous avons observé un événement de plomberie de toiture dont la bordure a été repliée afin de permettre le remplacement du couvercle de protection contre le gel, et dont l'ouverture présente un pliage en étoile laissant une ouverture centrale.

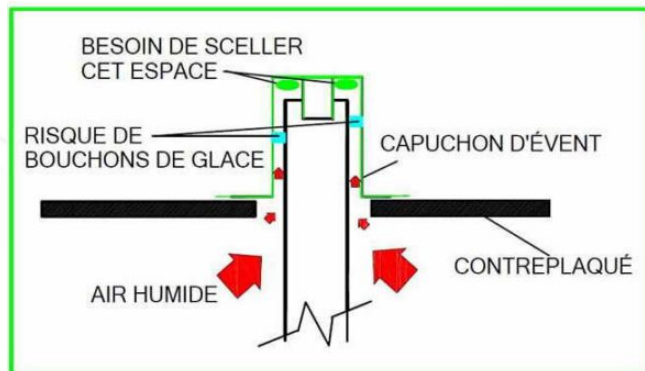
L'évent de plomberie évacue les gaz d'égout et équilibre la pression dans le réseau de drainage. Le couvercle protège normalement l'ouverture contre la neige, la glace, les débris et les infiltrations d'eau. La bordure repliée ne constitue pas une installation conforme et peut compromettre l'étanchéité autour de l'évent.

Cette condition peut favoriser l'infiltration d'eau dans la toiture et les matériaux environnants. L'accumulation de neige ou de glace peut aussi obstruer l'évent, ce qui pourrait entraîner des odeurs d'égout, un mauvais drainage ou le refoulement des siphons.

Faire vérifier et corriger l'installation, incluant le remplacement du couvercle et la remise en état de la bordure, par un plombier licencié.



Évent de plomberie



Installation d'un couvercle d'évent

Valve principale

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau "à poignée" en laiton, située sur le mur extérieur du bâtiment, au sous-sol.

Notez que nous n'avons pas pu confirmer le raccord de la mise à la terre, car l'ouverture pratiquée dans le mur ne permet pas de voir le conduit en amont de la valve.



Inspection limitée du système de plomberie

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments de plomberie ou les systèmes qui sont cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage. Il n'évalue pas non plus les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le système de traitement de l'eau et les fuites possibles des bains ou des douches. Dans le cadre d'une inspection visuelle, la qualité de l'eau n'est pas évaluée et une analyse d'eau devra être effectuée afin de confirmer celle-ci.

L'inspecteur n'évalue pas la pression ou la capacité du système, ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence.

L'inspecteur ne manipule pas les valves, la valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les évier et les lavabos ne sont pas manipulés afin de prévenir les risques de bris ou de fuite qui pourraient être occasionnés par ces opérations.

Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est par conséquent limitée.



Remplacement de la valve d'arrêt par une valve à bille recommandée



Valve à poignée

Certains type de valve d'eau "à poignées" sont reconnu pour être propice aux fuites d'eau et il est généralement recommandé de procéder à leur remplacement.

Pour prévenir tout problème, nous vous conseillons de faire appel à un plombier licencié pour remplacer la valve d'arrêt de votre maison par une valve à bille. Cette dernière est reconnue pour son efficacité et sa fiabilité.

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 les fuites ou signes de fuite d'eau. Nous vérifions les tuyaux, les jonctions fautives, la ventilation, les valves d'arrêt si présentes.



Inspection limitée sur les robinets de plomberie

Lors de l'inspection, les robinets et appareils de plomberie sont mis en opération afin d'en vérifier le bon fonctionnement. Certaines conditions peuvent cependant ne pas être décelables par la simple mise en marche ou peuvent se manifester qu'occasionnellement ou après un certain délai. Notre inspection est par conséquent limitée.

Aussi, les robinets de service ou permettant la fermeture des appareils ne sont pas actionnés afin d'éviter les risques de fuite.

Finalement, les bains à remous, spas, saunas et autres appareils similaires ne sont pas mis en fonction dans le cadre d'une inspection préachat.



Toilette instable sur son socle



[Salle de bain du sous-sol]



[Salle de bain du rez-de-chaussée]

Nous avons noté que les deux toilettes de la salle de bain sont instables et mal fixées à leur socle.

Les toilettes sont munies de brides d'attache qui permettent de les fixer solidement au sol. La bride permet aussi d'assurer l'étanchéité entre l'appareil et le sol.

Dans sa condition actuelle, la toilette comporte un risque de fuite. Étant donné que les fuites peuvent rester

cachées sous la surface du plancher, elles peuvent provoquer la dégradation et même le pourrissement de la structure du plancher sans que les occupants n'en aient connaissance.

Nous vous recommandons de consulter un plombier licencié afin de solidifier la toilette et vérifier l'intégrité de la structure du plancher au pourtour de celle-ci.

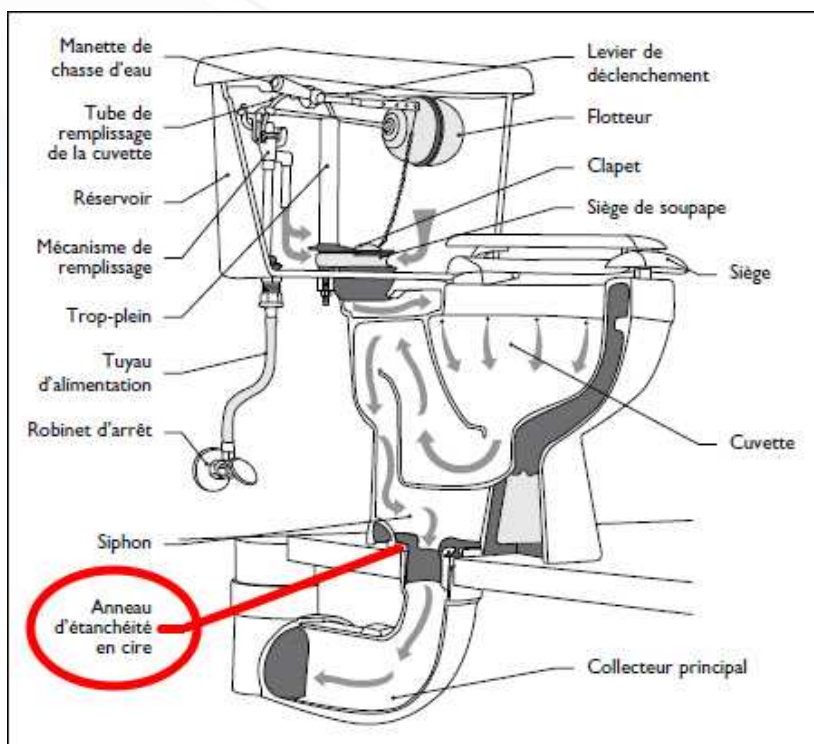


Schéma de l'installation type d'une toilette



Absence de valve d'arrêt sur les conduites d'alimentation



[Salle de bain du rez-de-chaussée]



Absence de valve d'arrêt sur les conduites d'alimentation

Lors de l'inspection, nous avons noté que les conduites d'eau alimentant l'évier de la salle de bain ne sont pas munies d'une valve d'arrêt située près des robinets.

La valve d'arrêt permet de couper l'alimentation en eau des robinets de l'évier. Ces valves sont particulièrement utiles lors de travaux de rénovation ou lors de fuite d'eau localisée.

En absence de valve d'arrêt, c'est la valve principale du condominium qui doit être fermée afin de couper l'alimentation en eau pendant les travaux de réparation ou de maintenance sur l'évier de la salle de bain. Dans ce contexte, l'alimentation en eau de l'ensemble du logement doit être coupée, privant ainsi les occupants d'eau, ou de l'usage des autres appareils (évier, toilettes, lessiveuse, lave-vaisselle, etc.) pendant la durée de travaux.

Nous vous recommandons de contacter un plombier licencié afin de procéder à l'installation de valve d'arrêt sur les conduites d'alimentation de l'évier.



Robinet extérieur non protégé contre le gel



Valve d'arrêt du robinet extérieur

Lors de notre inspection, nous avons noté que le robinet extérieur du bâtiment n'est pas muni d'une valve de protection contre le gel.

La valve antigel assure le drainage de la conduite de plomberie exposée au gel en hiver et prévient contre les fuites causées par le bris des conduites gelées.

Assurez-vous de bien fermer la valve d'alimentation intérieure des robinets externes avant les premiers gels d'automne afin de prévenir les bris ou les dégâts qui pourraient subvenir. Notez que ces valves sont généralement équipées d'une vis de drainage permettant le drainage de la conduite.

Assurez-vous de bien la refermer après avoir drainé les conduites d'eau.

Aussi, afin de favoriser le drainage des robinets extérieurs, il est recommandé de débrancher les boyaux d'arrosage qui y sont reliés avant l'arrivée de l'hiver et du gel.

Conduits de distribution

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



Inspection limitée - Qualité de l'eau

Lors de l'inspection visuelle, la qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau.

La présence de produits toxiques telle que le plomb dans les conduites de distribution n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection et exigera une analyse d'eau.

Aussi, les conduites d'eau sont recouvertes d'un revêtement de finition à plusieurs endroits de la maison. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de confirmer la nature ni la condition des conduites qui sont cachées. Cette situation constitue une limitation de notre inspection.



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).

Des regards de nettoyage ont été observés sur le plancher de la dalle du sous-sol et sur les colonnes de chutes. Ces derniers sont accessibles et dégagés.



Conduits d'évacuation et de ventilation non visibles

Notre inspection ne vérifie pas les éléments de plomberie ou les systèmes qui sont dissimulés derrière les revêtements ou enfouis. Notre évaluation se limite donc aux éléments visibles au moment de l'inspection.

L'absence de certains éléments sur les conduites d'évacuation telle que l'absence de siphon de branchement ou l'absence de clapet antiretour peut entraîner des problématiques importantes ou l'apparition d'odeur désagréable. L'inspection de ces éléments cachés est exclue de la présente inspection et une analyse par un expert est requise.



Aucun dommage ou fuite apparente

Lors de notre vérification, aucun dommage ou fuite d'eau n'a 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.

Drain de plancher

Un drain de plancher est partiellement visible sous le revêtement de prélat dans la salle du chauffage au sous-sol. Sa présence ne peut toutefois être confirmée en raison du revêtement de sol.



Drain de plancher partiellement obstrué



Drain de plancher obstrué par le revêtement de sol découpé

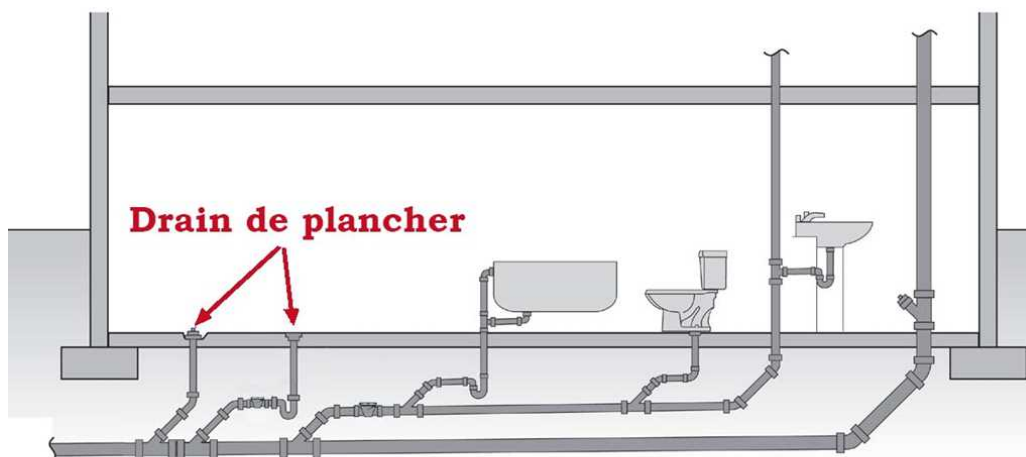
Lors de l'inspection, nous avons noté que le drain est partiellement obstrué. Le revêtement de sol découpé en fentes empiète partiellement sur l'ouverture du drain et en limite l'accès.

Afin de permettre son accès rapide et d'en assurer son efficacité, nous vous recommandons de contacter un plombier licencié afin de le dégager.

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 le 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.

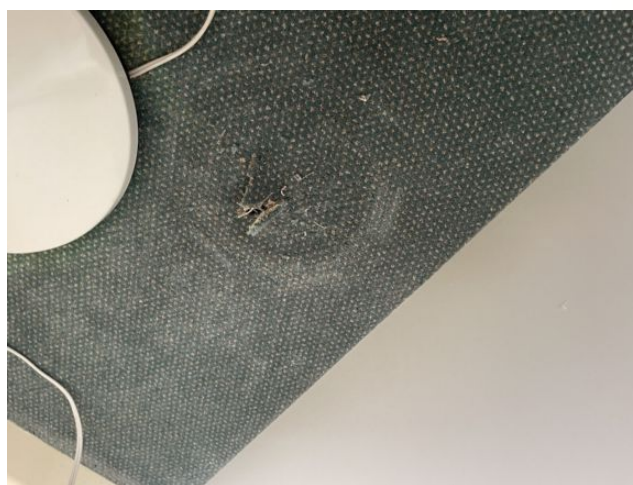
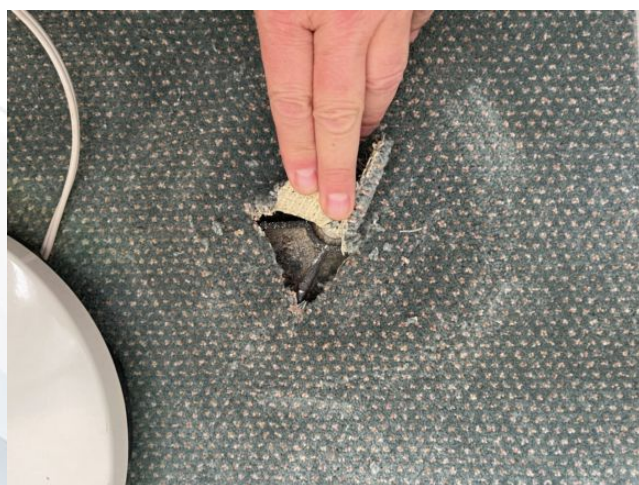


Installation type du drain de plancher

Dispositif antirefoulement

Le dispositif antirefoulement et ses raccords sont partiellement visibles sous le tapis du sous-sol.

Clapet antiretour inaccessible



Clapet antiretour inaccessible sous le tapis

Nous avons noté la présence d'un clapet antiretour repérable par une trappe circulaire affleurante sous le tapis.

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

Son regard de nettoyage est généralement localisé au sous-sol, près de l'entrée d'eau et permet l'entretien et le nettoyage du clapet lorsque requis. Il doit être accessible facilement et en tout temps afin de permettre son inspection régulière.

Nous vous recommandons de le dégager immédiatement afin de pouvoir le rendre accessible et pour procéder à son inspection.

Système de chauffe eau

Le système de chauffe-eau est de type électrique. Il s'agit d'un réservoir d'une capacité de 40 gallons, installé en 2022 et alimenté par le haut. Une valve d'arrêt est présente sur l'amenée d'eau froide.

Une cuvette de récupération est présente sous le réservoir.



Chauffe-eau en location



Plaque signalétique du chauffe-eau



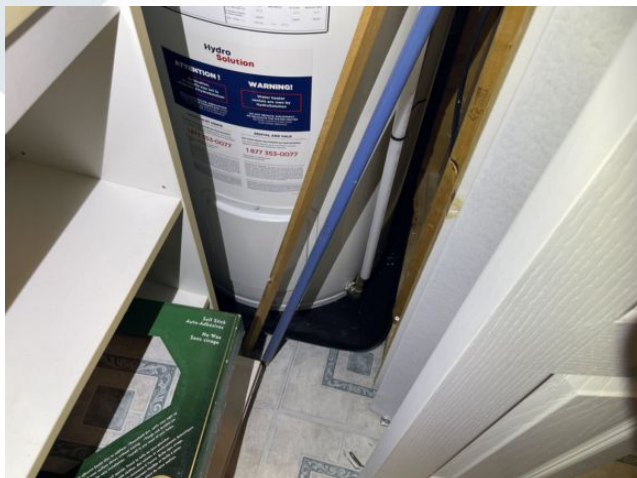
Chauffe-eau en location

Lors de l'inspection, nous avons noté que le chauffe-eau est de type Hydro-Solution et que celui-ci est en location.

Assurez-vous d'obtenir auprès du vendeur les détails relatifs au contrat de location et de prévoir les coûts associés.



Cuvette de rétention qui n'est pas reliée à un drain d'évacuation



Cuvette de rétention qui n'est pas reliée à un drain d'évacuation

Afin de réduire les risques de dégât d'eau et de dommage causés par une fuite du chauffe-eau, nous recommandons l'installation d'un bassin (cuvette) de sûreté sous l'appareil, relié à un drain de type avaloir de sol.



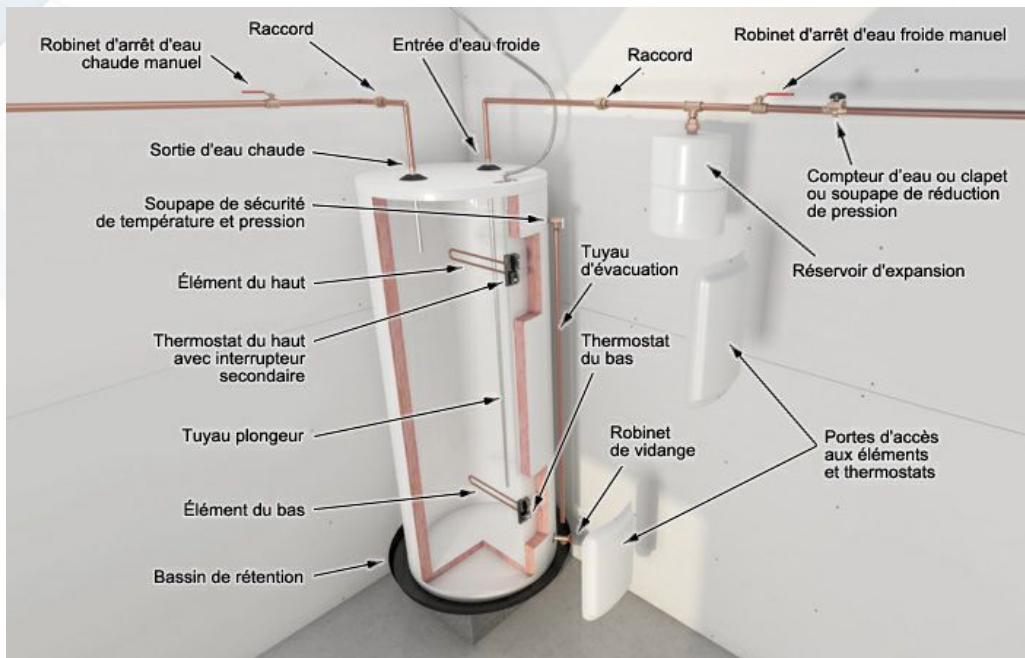
Énoncés généraux - Chauffe-eau

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 dépôts ou de contaminants 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 » et s'effectue par l'entremise d'un mât localisé sur la façade du bâtiment. La boucle d'égouttement des connecteurs est présente. La mise à la terre est présente. Le compteur est de type électronique (intelligent).

L'embase présente est d'une capacité de 200 ampères.



Inspection limitée

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments électriques, boîtiers et câblages qui sont cachés derrière les revêtements ou enfouis. L'inspecteur notera les conditions qui, à son avis, sont inférieures à la normale. L'inspecteur vérifie l'intérieur du panneau électrique et les panneaux de distribution seulement si l'accès est facile et non dangereux. Seulement un échantillonnage aléatoire des prises et des luminaires accessibles est effectué.

Aussi, les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique ou de télévision, les systèmes d'interphone, les systèmes d'alarme et les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons ne sont pas vérifiés dans le cadre de notre inspection.

L'inspection du système électrique est par conséquent limitée.

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.



Aucune anomalie observée



Branchement électrique aérien

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

Mise à la terre

Nous n'avons pas pu observer le branchement de la mise à la terre dans le panneau électrique, car celui-ci est encastré dans le mur et ne permet pas de vérifier son branchement.

De plus, aucune mise à la terre n'a été observée sur l'entrée d'eau ou à l'extérieur.



Mise à la terre non visible

Nous n'avons pas pu vérifier la présence du branchement de la mise à la terre du système d'alimentation électrique du bâtiment.

La mise à la terre assure une fonction de sécurité par rapport aux risques d'électrocution en cas de défaut d'isolement. Elle établit un contact permanent entre la masse terrestre et la masse métallique d'un outil, d'un appareil ou d'une installation électrique. Associée à un disjoncteur différentiel, cette connexion évacue dans le sol les fuites accidentelles de courant et coupe le secteur en cas d'anomalie. Elle protège par conséquent les usagers contre les électrocutions et les électrifications accidentelles.

Aucun indice de défiances n'a été observé cependant, nous ne pouvons l'inspecter visuellement et confirmer sa condition. Cette situation constitue une limitation de notre mandat d'inspection. L'absence d'une mise à la terre ou une malfaçon de son installation pourrait représenter un risque d'électrocution ou d'incendie, selon les circonstances.

Nous vous recommandons de faire dégager une section de cloison par une personne habile et compétente afin de permettre à un maître électricien de confirmer ou infirmer sa présence et de procéder à son installation le cas échéant.

Panneau de distribution

Le coffret de branchement est intégré à même le panneau de distribution (Type combiné). Il est muni d'un dispositif de protection disjoncteur dont la capacité du disjoncteur principal est de 150 Ampères (120-240V).

La protection des circuits de dérivation se fait par des disjoncteurs sur chacune des dérivations. Plusieurs emplacements sont disponibles dans le panneau. Ces derniers permettent des ajouts dans le panneau existant. Notez qu'aucun disjoncteur anti-arcs n'est présent à l'intérieur du panneau. Ce type de disjoncteur est obligatoire sur certaines des dérivations (chambre à coucher, prises standards, etc.) depuis 2018. Le panneau de distribution et son coffret de branchement intégré est localisé dans la salle du chauffe-eau du sous-sol.

Méthode d'inspection

Dans le cadre de notre inspection, nous procédons à l'ouverture du panneau afin de procéder à son inspection. Lorsqu'elle est présente, la section «coffret de branchement» du panneau de distribution (section du haut) n'est pas ouverte.

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 déficiences apparentes.



Nous avons observé la présence d'un panneau électrique de marque Zinsco-Sylvania, un modèle qui n'est plus commercialisé et qui fait l'objet de mises en garde dans l'industrie électrique.

Le panneau de distribution protège les circuits électriques et permet de couper l'alimentation au moyen des disjoncteurs. Certains modèles Zinsco-Sylvania peuvent présenter des problèmes liés aux disjoncteurs, à leur connexion au panneau ou à leur capacité à interrompre correctement le courant en cas de surcharge.

Ces problèmes peuvent entraîner une surchauffe, un arc électrique, des dommages aux conducteurs ou un risque d'incendie. L'état et le fonctionnement du panneau ne peuvent toutefois pas être déterminés complètement par une inspection visuelle seulement.

Nous vous recommandons de faire vérifier le panneau par un maître électricien afin d'évaluer son état, ses disjoncteurs et la nécessité de le remplacer. Faites effectuer les travaux requis selon ses recommandations et faites vérifier le panneau au moins tous les cinq ans, conformément aux recommandations de la Corporation des maîtres électriciens du Québec.



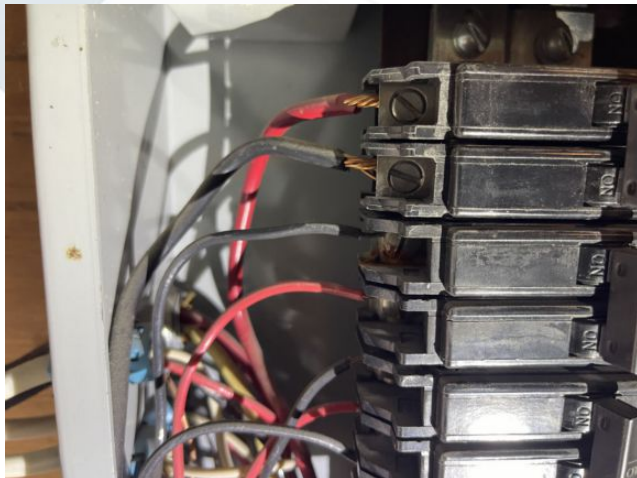
Panneau électrique de marque Sylvania



Panneau électrique ouvert



Câbles électriques dénudés dans le panneau électrique



Nous avons noté que la section dénudée des câbles électriques des circuits de dérivation branchés à l'intérieur du panneau électrique comporte une section dénudée trop longue. Cette situation peut résulter d'une installation inadéquate, ce qui peut compromettre la sécurité électrique du système. Une section dénudée excessive peut entraîner des courts-circuits, des arcs électriques ou des surcharges, augmentant ainsi le risque d'incendie.

Nous vous recommandons de faire inspecter et réparer cette installation par un électricien qualifié afin de garantir la conformité et la sécurité de votre système électrique.

Câbles et circuits de dérivations

Le câblage électrique du bâtiment est en cuivre.



Inspection limitée sur les câblages cachés

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments électriques, boîtiers et câblages qui sont cachés derrière les revêtements ou enfouis. Aussi, les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique ou de télévision, les systèmes d'interphone et les systèmes d'alarme, les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons, ne sont pas vérifiés dans le cadre de notre inspection.

L'inspection du système électrique est par conséquent limitée.

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.



Aucune déficience apparente

Aucune incompatibilité entre le câblage des dérivations et les disjoncteurs auxquels ils sont raccordés n'a été observée.

Interrupteurs et prises de courant

Le bâtiment inspecté comporte des interrupteurs et des prises de courant standard avec mise à la terre.

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 installée derrière un lavabo



Prise de courant installée derrière un lavabo

Nous avons noté la présence d'une prise de courant installée directement derrière le lavabo de la salle de bain.

Il n'est pas permis d'installer une prise de courant directement derrière le lavabo d'une salle de bain ou l'évier de la cuisine, car cette zone est susceptible d'être exposée aux éclaboussures et à l'eau du lavabo.

Nous vous recommandons de contacter immédiatement un maître électricien afin de corriger la situation.



Prise DDFT requise près d'un évier



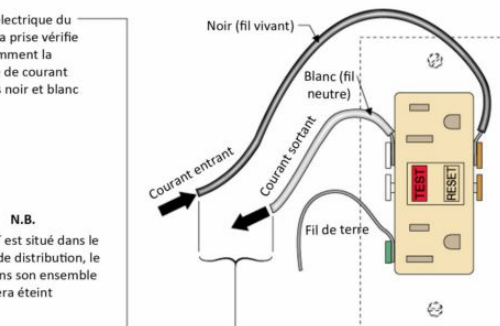
Prise DDFT requise près de l'évier de la cuisine

Une prise de courant sans protection DDFT a été observée à moins de 1.5m d'une source d'eau (ici le lavabo de la salle de bain). Lors de notre inspection, nous avons utilisé un vérificateur de prise de courant pour tenter de déclencher le dispositif DDFT (s'il est présent).

Les prises de courant à proximité des sources d'eau, comme un lavabo ou un évier, doivent être équipées d'un dispositif DDFT pour assurer la sécurité des usagers. Ce dernier protège les usagers contre les risques d'électrocution et d'électrification qui peuvent causer des blessures et même la mort.

Disjoncteur-détecteur des fuites à la terre (DDFT)

Le circuit électrique du DDFT dans la prise vérifie constamment la différence de courant entre les fils noir et blanc



N.B.
Si le DDFT est situé dans le panneau de distribution, le circuit dans son ensemble sera éteint

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

Selon les nouvelles normes en vigueur, les prises situées à l'intérieur de cette distance doivent être protégées par un dispositif DDFT. Pour des raisons de sécurité, nous vous recommandons de vous conformer aux nouvelles normes électriques et de contacter un maître électricien afin d'apporter les correctifs nécessaires.

Ampoule nue et sans protection dans un placard



Ampoule nue et sans protection dans un placard à vêtement

Nous avons observé une ampoule nue, sans globe de protection, au-dessus de la porte du placard.

L'usage d'une ampoule nue dans un placard est interdit.

Cette situation constitue un risque de bris, de court-circuit et de panne, et un danger d'électrocution pour les occupants.

Nous vous recommandons de faire déplacer immédiatement l'emplacement de l'ampoule et de la munir de globe de protection.

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 fuite 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.

CHAUFFAGE

Générateur de chaleur

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



Limitation sur le générateur de chaleur

Lors de l'inspection, l'inspecteur n'évalue pas si les unités de chauffage en place sont suffisantes et si elles distribuent la chaleur de façon uniforme et confortable dans la pièce.

Un maître électricien pourra vous assister dans cette évaluation et, au besoin, apporter les correctifs requis en ajoutant des sources de chauffage.

Notez aussi que lors de l'inspection, les systèmes de chauffage sont mis en marche lorsque la situation le permet. Les systèmes ne sont cependant pas testés sur une longue période et des problématiques pourraient survenir après un usage prolongé.



Aucune déficience apparente aux plinthes électriques

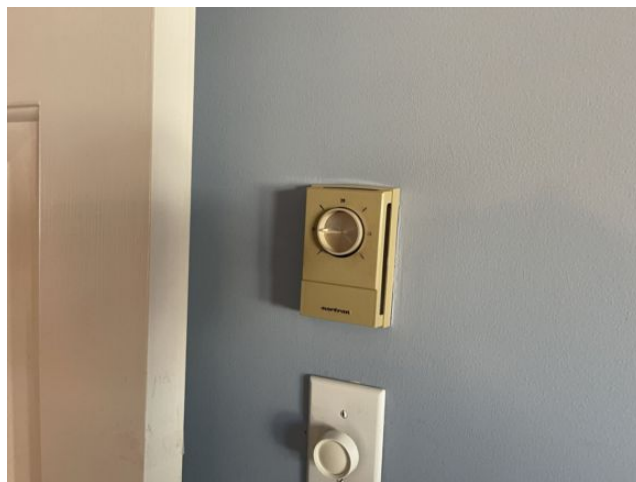
Aucune déficience n'a été observée sur le système de plinthes électriques et de convecteurs.

Contrôle de la température

Le système de contrôle de la température est de type mécanique. Lors de notre inspection, les systèmes de contrôle ont été mis en marche afin de confirmer leur bon fonctionnement.



Thermostat mécanique moins performant



Exemple de thermostat mécanique à remplacer

Afin d'améliorer le confort des occupants, nous recommandons le remplacement des thermostats mécaniques par ceux électroniques qui offrent un rendement supérieur et qui peuvent réduire de façon significative les frais associés au chauffage.

CLIMATISATION ET THERMOPOMPE

Système de climatisation

Le bâtiment est muni d'un système de climatisation murale électrique à air pulsé. Un disjoncteur d'arrêt est installé à proximité de l'appareil. L'unité extérieure est située sur la façade gauche du bâtiment. Selon sa plaque signalétique, le système présente une capacité de 12 000 BTU.

L'appareil était en marche au moment de l'inspection.



Limitation sur les systèmes de climatisation

Lors de l'inspection visuelle de la thermopompe, nous vérifions l'installation du compresseur situé à l'extérieur en observant entre autres, son aplomb, la proximité avec des extracteurs, le dégagement avec d'autres structures, rouille, usure. Nous vérifions aussi l'étanchéité des ouvertures créées pour laisser pénétrer les tuyaux dans la propriété et nous nous assurons que ceux-ci sont bien isolés. Finalement, nous vérifions le système de drainage. Les systèmes d'air conditionné et les thermopompes sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques présentes durant l'inspection et ils seront indiqués comme étant opérationnels ou non.

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur ne peut qu'être faite par un technicien licencié spécialisé en climatisation. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection prénotariale pourrait être fixée par l'acheteur.

Il est toujours recommandé qu'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre soit maintenu en vigueur pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de thermopompe, comme tout appareil mécanique, peuvent faire défaut en tout temps.

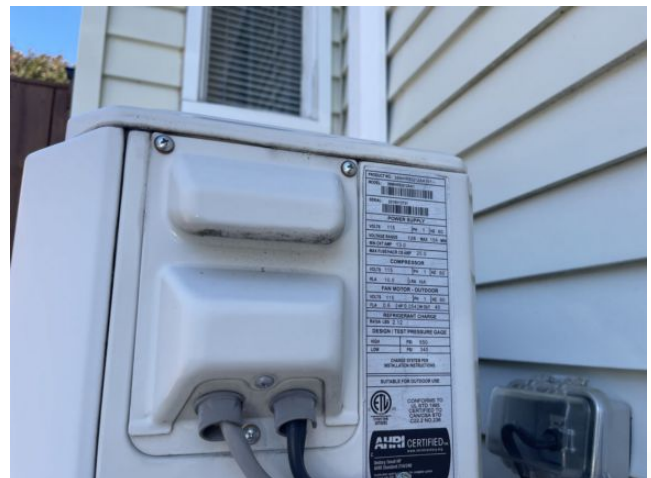
Nous vous conseillons de vous munir d'un contrat d'entretien pour ce système. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées régulièrement (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements sont à faire à l'occasion.



Aucune déficience observée



Unité externe de climatisation



Plaque signalétique du climatiseur

Aucune déficience au système de climatisation n'a été observée lors de l'inspection.

Nous vous recommandons de contacter un technicien licencié spécialiste, afin d'évaluer précisément le bon fonctionnement de l'appareil (à l'aide d'instruments de mesure). Plusieurs pièces internes et non visibles ont besoin d'être entretenues et vérifiées régulièrement.

Information

Les unités de climatisation et les thermopompes ont tendance, avec le temps, à accumuler des poussières et des bactéries pouvant conduire à des réactions allergiques ou respiratoires chez les occupants.

Afin de conserver une bonne qualité d'air intérieur, nous vous recommandons de procéder à un nettoyage périodique de ces unités.

Énoncés généraux

Il est recommandé d'obtenir tous les documents sur les équipements, concernant l'entretien et les procédures de mise en service et hors service de la thermopompe et du climatiseur.

Il est important de vérifier que le circuit électrique du système de climatisation est hors tension lors de la saison hivernale. Le compresseur d'un climatiseur pourrait subir de sérieux dommages s'il est mis sous tension quand la température extérieure est inférieure à ± 5 degrés Fahrenheit/-15 degrés Celsius (selon le type d'appareil). En effet, à cette température, le compresseur est gelé et pourrait être endommagé s'il est mis en marche.

Les thermopompes, quant à elles, sont équipées avec des dégivreurs et des mécanismes de sécurité qui préviennent le démarrage accidentel de l'appareil si le mécanisme est gelé. La thermopompe se met alors en mode « climatisation » quelques minutes afin de produire de la chaleur pour faire fondre la glace, puis se remet en mode thermopompe une fois dégivrée. Elle peut faire ce cycle quelques fois par jour selon la température extérieure.

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 défectuosité. 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".



Inspection limitée sur les murs

Plusieurs objets, meubles, tapisseries ou marchandises entreposées dans les pièces du bâtiment ont limité l'inspection des surfaces intérieures. En particulier, les placards et certaines des pièces étaient encombrés par de l'entreposage qui nous empêchait d'inspecter les surfaces cachées.

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.

Notre inspection étant visuelle, sans ouvrir les murs, il est possible que l'eau ait pu endommager ce type de murs et ses composantes internes. Il importe de s'assurer en tout temps que les scellements sont en bon état et au besoin de calfeutrer et sceller tous les espaces, les fissures et les ouvertures dans l'enveloppe. Un processus de maintenance préventive (minimum une fois par année) devrait être mis en place.



Présence de taches s'apparentant à des moisissures à la base du gypse au sous-sol



Présence de taches s'apparentant à des moisissures à la base du gypse au sous-sol
[Sous l'escalier au sous-sol]

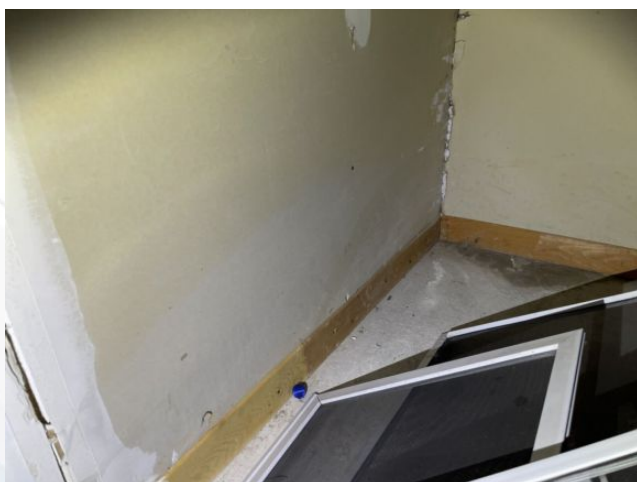
Nous avons noté la présence de cernes brunâtres pouvant s'apparenter à de la moisissure, à la base (premier 8") de la surface de gypse du mur extérieur au sous-sol, sous l'escalier. Nous n'avons pas été en mesure de vérifier la présence d'humidité avec notre humidimètre, puisqu'un pare-vapeur en aluminium est présent sous la surface du revêtement de gypse, ce qui rend l'appareil inutilisable dans ce contexte.

Les moisissures sont des contaminants fongiques qui prolifèrent dans des environnements humides et mal ventilés. Elles peuvent résulter d'une mauvaise ventilation des parois froides des murs extérieurs de la fondation ou d'entreposage appuyé directement sur le mur.

Elles peuvent aussi indiquer une mauvaise isolation de la base de la fondation pouvant occasionner de la condensation à la surface du revêtement.

Si leur présence est confirmée, les moisissures peuvent être nocives pour la santé des occupants. Leur présence peut aussi constituer des indices d'infiltrations d'eau ou de fuites d'eau qui peuvent engendrer des problèmes de pourriture ou de dégradation de la structure du bâtiment.

Nous vous recommandons de procéder à une expertise avec une firme spécialisée afin de déterminer la nature des taches et leur origine. Advenant que celle-ci confirme la présence de moisissure, procédez à la décontamination selon le protocole recommandé par la firme. Nous vous recommandons aussi de procéder à une coupe exploratoire à la base du mur afin de pouvoir inspecter la condition de la fondation, de l'isolation et de la structure du mur sous la surface du gypse. Assurez-vous de procéder à ces vérifications avant l'acceptation de la condition d'inspection de votre offre d'achat.



Présence d'un pare-vapeur en aluminium sous la surface du revêtement de gypse



Présence de taches s'apparentant à des moisissures à la base du gypse au sous-sol

Revêtement de finition des plafonds

Les plafonds intérieurs sont finis en panneaux de gypse. Au sous-sol, le plafond de la salle de bains est composé de tuiles suspendues.

Dans le cadre de l'inspection visuelle, les tuiles suspendues ne sont pas soulevées, sauf lorsqu'elles présentent des cernes, des déformations ou des signes apparents d'infiltration.



Limitation sur plafond suspendu au sous-sol

Nous avons vérifié, de façon sommaire, l'intégrité de certaines composantes structurales et mécaniques. Durant le processus de cette vérification, aucune déficience n'a été relevée, à ces différents endroits. Notez que durant le processus de cette inspection visuelle, nous ne soulevons pas "toutes les tuiles" du plafond.

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 sur l'immeuble et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés.



Tuile de plafond peinte dans la salle de bain du sous-sol



Nous avons observé une tuile de plafond tachée de peinture dans la salle de bain du sous-sol. La tache peut être liée à une ancienne ou à une actuelle infiltration d'eau provenant de la plomberie, de la ventilation ou d'un espace situé au-dessus.

Les tuiles de plafond servent à former une surface de finition et peuvent dissimuler les éléments installés dans le plafond. Une tuile tachée indique généralement qu'elle a été exposée à l'humidité; l'origine de cette humidité n'a pas pu être confirmée au moment de l'inspection.

Tuile de plafond peinte dans la salle de bain du sous-sol

Une infiltration persistante peut endommager les matériaux environnants et favoriser la formation de moisissures.

Une tuile déformée ou affaiblie peut également se détacher du système de suspension.

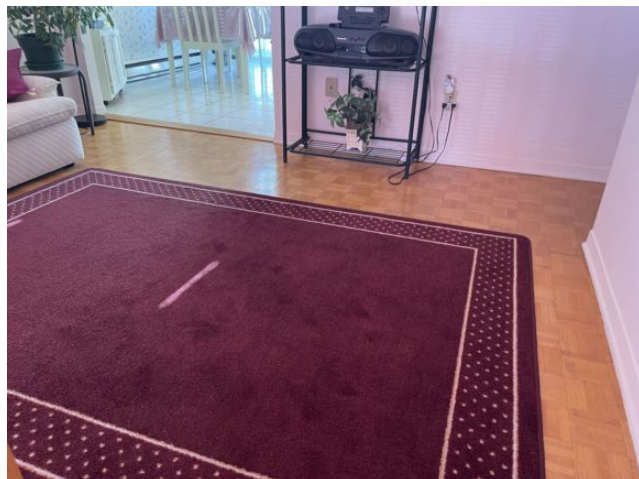
Faire vérifier la source de l'humidité par un plombier ou un spécialiste en ventilation, puis remplacer la tuile tachée après avoir corrigé la cause.

Revêtement de finition des planchers

Des planchers en parquet de bois sont présents au rez-de-chaussée. La cuisine et les salles de bain sont munies de carreaux de céramique. Certaines pièces du sous-sol sont recouvertes de tapis.



Inspection limitée sur le plancher du bâtiment



Plusieurs objets, meubles, carpettes ou marchandises entreposés dans les pièces du bâtiment, ont limité l'inspection des planchers.

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.



Composante sans déficience significative

La partie visible des revêtements de plancher ne présente pas de déficience significative.

Prenez note que l'inspecteur n'est pas tenu de commenter l'usure normale des prélaris, des moquettes et des tapis qui recouvrent des planchers ou associée à l'utilisation normale des lieux. Seule la qualité des recouvrements est commentée.

Escaliers, marches et balustrades

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



Aucune déficience sur l'escalier intérieur

Aucune déficience n'a été observée sur les escaliers.

Armoires et comptoirs

Les armoires de la cuisine et des salles de bains sont faites en mélamine. Les comptoirs sont en stratifié.



Inspection limitée sur les armoires et les comptoirs

Lors de l'inspection, les tiroirs et les portes d'armoires sont mis en opération afin d'en vérifier le bon fonctionnement. Notez que durant le processus de cette inspection visuelle, nous ne vérifions pas "toutes les portes et les tiroirs".

Prenez note que l'inspecteur n'est pas tenu de commenter l'usure normale des armoires et des comptoirs.

Certaines conditions peuvent cependant ne pas être décelables par une simple utilisation. Notre inspection est par conséquent limitée.



Usure avancée des armoires et des cabinets de la cuisine



Nous avons noté que les portes d'armoire de la cuisine et les caissons sont endommagés (égratignures, décoloration, cernes, plaquage manquant ou endommagé, etc.).

Bien que cette observation soit surtout d'ordre esthétique, compte tenu de l'usure avancée des armoires, nous vous recommandons de prévoir un budget pour leur remplacement.



Domage significatif au cabinet d'armoire localisé au-dessus de la cuisinière

Portes et fenêtres

Les fenêtres du rez-de-chaussée de la maison sont faites en PVC. Elles sont de type à battant. Les fenêtres du sous-sol sont en bois. Elles sont de type coulissante.

Méthode d'inspection

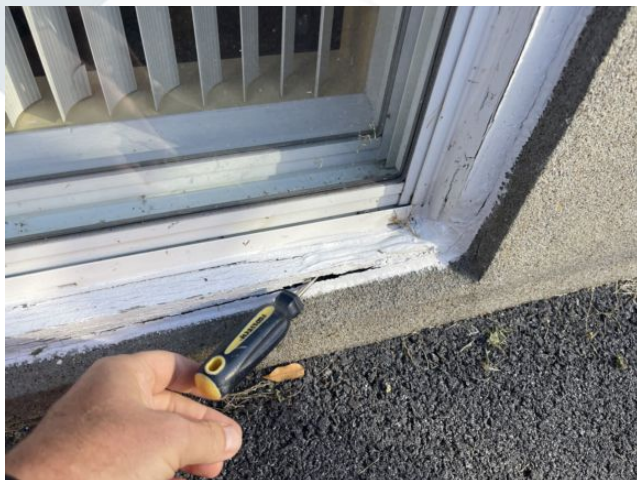
Les fenêtres ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des fenêtres et de leurs mécanismes. L'inspection des fenêtres a été réalisée sur un nombre représentatif de fenêtres.

La vérification s'est fait, de l'extérieur, par une inspection visuelle des fenêtres, des cadres, des solins et des scellants. L'inspection intérieure a permis de vérifier le fonctionnement des fenêtres et de leurs mécanismes d'ouverture.

Nous procédons à une vérification des portes intérieures sur 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 aspects esthétiques et des imperfections. Notez que chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte afin de prévenir les dommages au mur adjacent.



Cadre en bois de la fenêtre endommagé



Cadre de bois pourri et qui permet l'infiltration d'eau



[Coin droit de la façade arrière du bâtiment]

Nous avons observé des dommages sur le cadre de bois de la fenêtre située sur la façade gauche du sous-sol. La peinture écaillée et l'absence de scellant exposent le bois du cadre aux intempéries et le détériorent. Lorsque nous avons sondé le bois du cadre, celui-ci était pourri et permettait l'infiltration d'eau à l'intérieur de la structure de la maison. La structure intérieure du mur pourrait également être pourrie, et il existe une probabilité que des moisissures soient présentes derrière cette structure.

Le cadrage de bois doit être protégé afin de prévenir sa dégradation.

Nous vous recommandons de contacter immédiatement un entrepreneur compétent afin de corriger la situation.

Notez que la dégradation du bois est telle que le remplacement des fenêtres endommagées pourrait être requis. Assurez-vous de prévoir les coûts de remplacement.



Recommandation - Arrêts de porte

Les arrêts de porte limitent les dommages causés par l'ouverture de la porte contre la cloison murale interne du bâtiment.

Nous vous invitons à faire installer des arrêts de porte afin de prévenir les dommages aux murs.



Condensation dans les fenêtres

En période de grand froid, le taux d'humidité relative de votre maison ne suit pas la courbe de chute de température extérieure.

Ce sont les appareils de ventilation qui contribuent à faire en sorte que le taux d'humidité relative de l'air ambiant suive la courbe de chute de température extérieure. Toutefois, la capacité de ceux-ci varie expliquant ainsi que certains n'arrivent pas à abaisser le taux d'humidité assez rapidement.

Par conséquent, lors d'une diminution brusque de la température d'un air humide, le vitrage, d'aussi bonnes qualités soit-il, subit tout de même les variations de température et le phénomène de condensation se produit faisant ainsi apparaître le surplus de vapeur d'eau que l'air ne peut plus contenir.

L'APCHQ suggère les quelques trucs suivants afin de prévenir la condensation :

- limiter la quantité de plantes qui agrémentent votre intérieur;
- éviter d'entreposer votre bois de chauffage au sous-sol;
- activer les ventilateurs de la cuisine et de la salle de bain pendant et après chaque utilisation;
- prendre soin de ne pas prolonger inutilement les douches;
- localiser les grilles de ventilation aux bons endroits et vérifiez qu'elles ne sont pas obstruées;
- enlever les moustiquaires de vos fenêtres;
- ne pas fermer les stores ou les toiles pendant la soirée, ce qui permettra à la chaleur provenant du système de chauffage de réchauffer le vitrage.



Vitres Thermos à vérifier régulièrement

Lors de notre inspection intérieure des fenêtres, nous n'avons pas noté la présence de Thermos doubles descellées.

Les vitres Thermos peuvent cependant se desceller à tout moment.

Dans l'éventualité où vous noteriez la présence d'un Thermos descellé, nous vous recommandons de planifier leur remplacement pour votre confort et un souci d'économie d'énergie.

L'isolation des combles est constituée de matelas de laine de verre.

Méthode d'inspection

Nous avons procédé à l'inspection des combles en y accédant par l'entremise de la trappe d'accès. Nous avons observé le comble à partir de la trappe, car l'espace de dégagement était insuffisant pour permettre de circuler de façon sécuritaire.

Nous avons vérifié la condition de la structure du toit, recherché des indices d'infiltrations sur l'isolant, les fermes ou les autres structures du comble. Nous avons inspecté l'isolant, le pare-vapeur et la ventilation à partir de l'ouverture de la trappe. Notre inspection est par conséquent limitée.

Là où cela est possible et observable, nous vérifions que l'isolation, la présence d'un pare-vapeur et son intégrité et la ventilation de la toiture et des soffites. Notez que la nature et les caractéristiques de l'isolation peuvent varier d'un endroit à l'autre du comble et que certains éléments pourraient avoir été omis compte tenu de l'angle d'observation de la trappe.



Trappe d'accès mal scellée et mal isolée

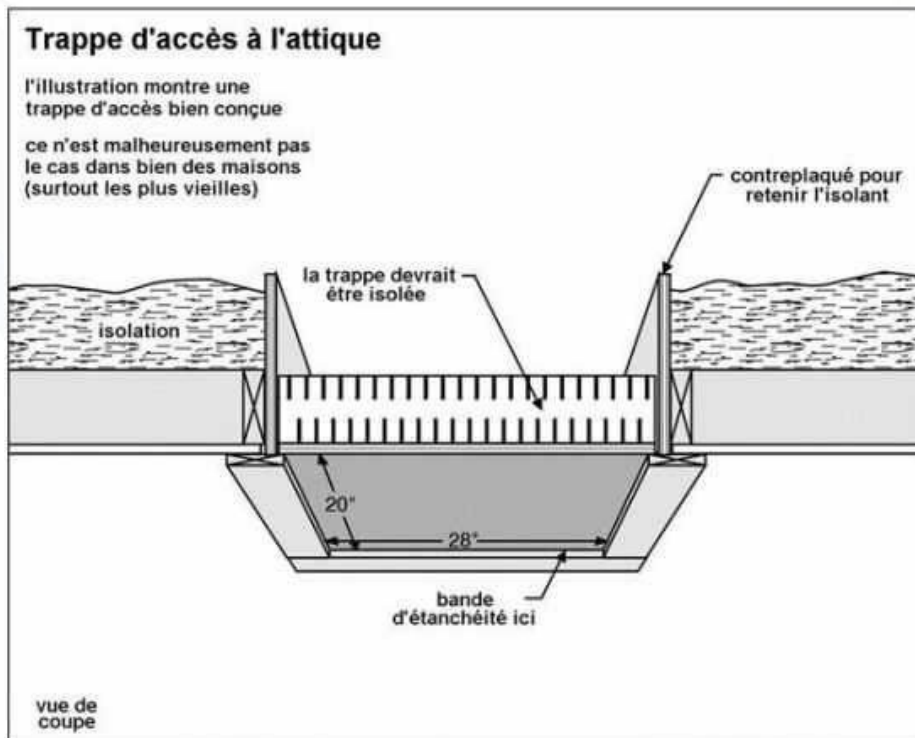


Absence de joint d'étanchéité au pourtour de la trappe

Nous avons noté que l'installation de la trappe d'accès au comble (espace sous la toiture) est inadéquate.

La trappe d'accès au comble nécessite un joint d'étanchéité (néoprène), en bonne condition, sur son pourtour et doit être lourde afin que le contact avec le joint d'étanchéité soit efficace. Le joint de Néoprène limitera le passage de l'air chaud, à l'intérieur du vide sous toit et par le fait même les dépenses d'énergie ainsi que les risques associés à la condensation, sur les éléments putrescibles. Elle doit aussi offrir un facteur isolant suffisant afin de prévenir les pertes de chaleur provenant du bâtiment et les risques de condensation.

Nous vous recommandons d'isoler adéquatement la trappe d'accès afin d'obtenir une résistance thermique uniforme avec les plafonds. Une construction solide et permanente serait souhaitable afin d'éviter les pertes de chaleur dans cet espace qui risque d'endommager les diverses composantes. (Voir illustrations types, informations générales).



Trappe d'accès - installation type

Énoncés généraux



L'efficacité énergétique n'est pas évaluée lors d'une inspection visuelle. Afin d'obtenir les données pertinentes sur le sujet, des tests spécifiques nécessitant l'utilisation d'instruments de mesure sont requis.

Nos commentaires sur la ventilation sont basés sur notre expérience et notre compréhension des méthodes de ventilation d'une résidence.

Au besoin, faire appel à un entrepreneur licencié spécialisé en ventilation afin de déterminer les besoins calculés (CFM) en ventilation et la dimension exacte requise pour les conduits et les mécanismes de ventilation.



Information - Pare-vapeur



Nous avons vérifié la présence d'une membrane pare-vapeur, à l'intérieur du vide sous-toit, en soulevant l'isolant à certains endroits.

Nous ne soulevons pas TOUT l'isolant afin de vérifier l'intégrité de cette composante.

Il est possible qu'au pourtour de certaines émergences telles que les conduits de ventilation, événements de plomberie, ventilateurs de plafond ou autres, le pare-vapeur ne soit pas scellé adéquatement.

Ventilation de la toiture

Nous avons noté la présence d'un ventilateur vertical (type "Maximum") sur le toit. L'entrée d'air se fait par les avant-toits (soffites).

Nous avons aussi noté la présence de déflecteurs de type "styrovent" entre l'isolant et le platelage du toit garantissant une entrée d'air dans les combles.

Combles inspectés à partir de la trappe d'accès

L'accès aux combles a été limité à une observation depuis la trappe d'accès en raison de l'espace restreint, ne permettant pas une circulation sécuritaire.

Cette limitation d'accès empêche une évaluation complète de l'intégrité de l'isolation et de la ventilation dans cette zone. L'isolation et la ventilation jouent un rôle crucial dans l'efficacité énergétique de la maison et dans la prévention de problèmes d'humidité et de moisissures.

Sans une inspection approfondie, il existe un risque potentiel que des problèmes d'isolation ou de ventilation passent inaperçus, ce qui pourrait entraîner une augmentation des coûts énergétiques et des problèmes de qualité de l'air intérieur.

Il est recommandé de faire appel à un spécialiste en isolation et ventilation pour effectuer une inspection complète des combles afin de s'assurer que ces systèmes fonctionnent correctement.



Aucune déficience observée sur la ventilation du toit

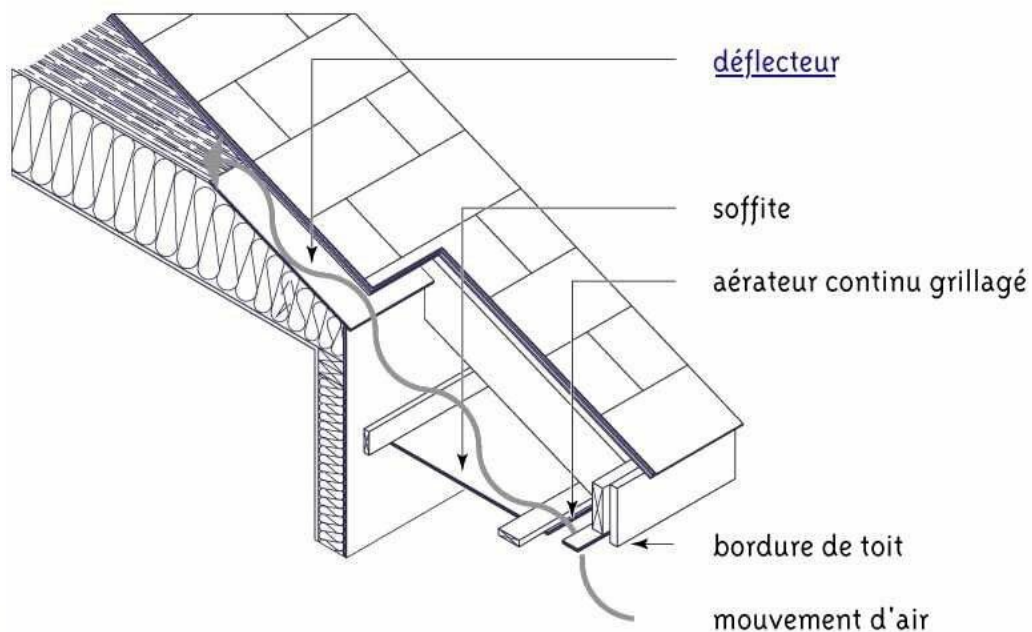


Défecteur de type "Styrovent "



Aucune déficience observée sur la ventilation du toit

Aucune déficience apparente n'a été observée sur la ventilation de la toiture là où celle-ci a pu être observée.



Ventilation par les soffites

Isolation des fondations

Nous avons observé la présence d'un isolant de laine de verre sur la surface des murs de fondation là où les murs du sous-sol ne sont pas recouverts. Nous avons aussi noté la présence d'une membrane pare-vapeur en aluminium sur l'isolation.



Isolation et pare-vapeur des murs non visibles



Section visible de l'isolant au sous-sol

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'isolation et le pare-vapeur sur les murs des étages.

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

Le ventilateur de salle de bain du rez-de-chaussée est de type encastré.



Ventilateur qui rejette son air dans le vide sous toit



Ventilateur qui rejette son air dans le vide sous toit



Nous avons observé qu'un ventilateur de plafond rejette son air à l'intérieur du vide sous toit. Cette situation indique que l'air humide est piégé dans le comble, ce qui peut entraîner des problèmes d'humidité excessive. De plus, le conduit observé n'est pas isolé et que son diamètre est insuffisant.

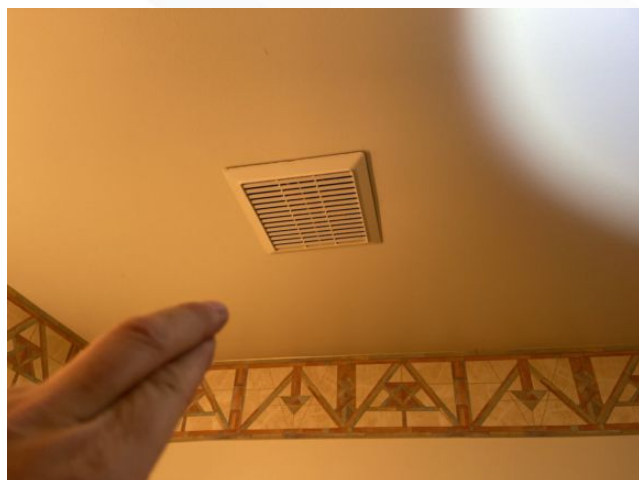
Les aérateurs de salle de bain devraient être reliés par un conduit isolé et connectés à une bouche d'extraction qui mène directement à l'extérieur. Le fait que l'air humide soit évacué dans le vide sous toit au lieu de l'extérieur compromet l'efficacité du système de ventilation et favorise l'accumulation d'humidité. Cela peut également

entraîner des risques de contamination, tels que la formation de moisissures, et des dommages structurels au niveau du platelage du toit.

Nous vous recommandons de faire modifier ces installations immédiatement par un entrepreneur licencié en ventilation.



Ventilateur inefficace dans la salle de bain



Ventilateur inefficace et bruyant dans la salle de bain

Lors de notre inspection, nous vérifions la présence des ventilateurs de plafond et à l'aide des commandes normales, nous vérifions également leur fonctionnement. Nous nous assurons du tirage de l'appareil en faisant le " le test du papier mouchoir". Nous vérifions aussi que les registres ne sont pas obstrués. De l'extérieur, nous vérifions l'emplacement et l'état des registres d'évacuation.

Nous avons procédé à l'inspection de ceux-ci selon notre méthode d'inspection.

Lors de l'évaluation de la capacité de tire du ventilateur de la salle de bain, nous avons noté que ce dernier était inefficace et bruyant.

Le ventilateur de salle de bain permet d'extraire l'excès d'humidité couramment généré par l'activité humaine dans les salles de bain. 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 vérifier ou remplacer le système d'extraction et de ventilation dans la salle de bain.

Hotte de cuisinière

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



Sortie de la hotte de cuisinière trop près du toit



Sortie de la hotte de cuisinière trop près du toit

Lors de l'inspection de la propriété, il a été observé que la sortie de la hotte de cuisinière est située trop près du toit. Cette configuration présente un risque potentiel, car en hiver, la neige pourrait bloquer l'évacuation des fumées. Il est recommandé de déplacer la sortie de la hotte à une distance sécuritaire par rapport au toit afin d'éviter tout risque d'obstruction et d'assurer un fonctionnement optimal du système d'aération de la cuisine.



Ventilateur qui n'évacue pas son air vers l'extérieur de la maison



Conduits de la hotte et du ventilateur de salle de bain reliés ensemble

Nous avons observé que le caisson d'armoires situé au-dessus de la cuisinière est pourri et fortement endommagé. Il est plausible que la hotte de cuisinière ne soit pas raccordée à un conduit d'évacuation vers l'extérieur du bâtiment, même si un conduit est visible dans l'entretoit. Nous avons également observé que l'ancien conduit d'évacuation du ventilateur de la salle de bain est raccordé au conduit de la hotte de cuisinière.

La hotte de cuisinière doit évacuer l'air chargé d'humidité, de chaleur, de fumée et de contaminants vers l'extérieur du bâtiment par un conduit indépendant et approprié. Un raccordement commun avec le ventilateur de la salle de bain peut nuire au fonctionnement des deux appareils et favoriser le retour d'air humide ou contaminé dans le bâtiment.

Une ventilation inadéquate peut contribuer à la détérioration des armoires et des matériaux environnants, à l'apparition d'odeurs, de condensation, de cernes et de moisissures. L'humidité excessive peut aussi endommager les finis et les composants de bois adjacents.

Faire vérifier sans délai la hotte et les conduits par un entrepreneur spécialisé en ventilation afin de corriger le raccordement, d'installer un conduit indépendant menant vers l'extérieur et de remplacer les éléments d'armoires endommagés.



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.

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.

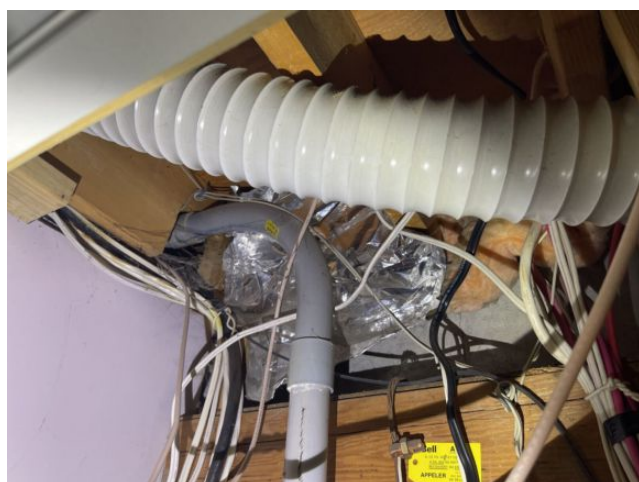
Aussi, si un appareil à combustion est en cours d'utilisation à l'intérieur de l'habitation, le fonctionnement d'une hotte de cuisinière puissante pourrait provoquer une dépressurisation et des refoulements des gaz de combustion. Afin d'éviter cette situation, ouvrir une fenêtre dans l'habitation pendant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

Sortie de sècheuse

La sortie de sècheuse est constituée d'un conduit flexible en plastique.



Sortie de ventilation de sècheuse en plastique



Lors de notre inspection, nous avons noté que le conduit d'extraction de la sècheuse est en plastique.

Le conduit de sortie de sècheuse permet d'extraire les charpies et l'humidité produite par la sècheuse et de les acheminer vers l'extérieur par l'entremise de son registre d'extraction. Il doit être propre, libre de charpies, et être homologué afin de résister à la chaleur.

Dans sa condition actuelle, le conduit constitue un risque d'incendie et peut affecter l'efficacité de l'appareil.

Nous vous recommandons de faire corriger immédiatement cette situation par un entrepreneur qualifié et licencié.

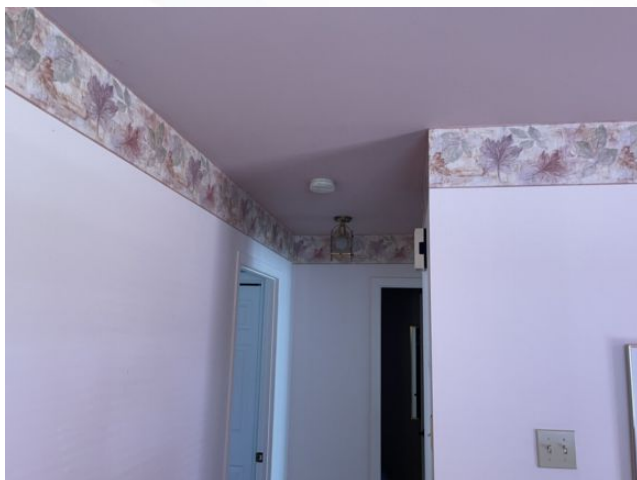
SÉCURITÉ DES PERSONNES

Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)

Nous avons noté la présence d'avertisseurs de fumée au rez-de-chaussée dans le corridor.



Avertisseur de fumée manquant à certains endroits



Nous avons observé un seul avertisseur de fumée dans le corridor principal du haut rez-de-chaussée.

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. Nous vous recommandons d'installer immédiatement un avertisseur sur chaque étage et dans chaque chambre à coucher et de vérifier régulièrement son bon fonctionnement.



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 introduit 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>

AUTRES ÉLÉMENTS

Environnements



Excréments de vermine visibles dans le bâtiment



Excréments de vermines visibles dans le bâtiment

Nous avons constaté la présence d'excréments de vermine. Ces excréments ont été observés sous l'isolant dans le comble.

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit être conçue de façon à empêcher l'intrusion de vermine et d'insectes nuisibles à l'intérieur de la structure. Considérant que l'immeuble est inhabité et non entretenu, cette situation constitue un risque élevé de contamination (excréments et urine) et de dommages importants aux différentes composantes internes du bâtiment par la présence de vermine. Nous vous recommandons de mandater immédiatement une entreprise spécialisée afin d'effectuer une expertise exhaustive dans le but de valider la présence de vermine ainsi que d'évaluer l'ampleur de la contamination et des dommages qui peuvent être importants, et ce, avant même l'acceptation de la condition d'inspection de votre promesse d'achat.



19 octobre 2026

Adresse de la propriété: 1 Rue du Maroc
Candiac, Québec
J5R 5W8

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.

Tel que mentionné lors de l'inspection, vous êtes avisés de prendre connaissance de l'ensemble des recommandations et des éléments formulés dans le rapport avant d'accepter la condition d'inspection de votre offre d'achat.

Gilmond Lapointe
Ing., Inspecteur en bâtiment
Inspections Vesta inc.
23, rue Des chênes
Austin, Québec
J0B 1B0
438-825-7869
Inspecteur.Professionnel@gmail.com

CONCLUSION

Selon l'article 10 de la Norme de pratique de l'AIBQ, « L'inspection faisant l'objet de la présente Norme de pratique n'inclut pas d'Examens techniquement exhaustifs. 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».

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.

Il est de votre responsabilité de donner suite aux recommandations formulées dans le présent rapport et à consulter un spécialiste lorsque stipulé. Dans l'éventualité où vous notez des divergences entre le contenu du rapport et les commentaires émis par l'inspecteur lors de l'inspection, assurez-vous de contacter l'inspecteur afin de clarifier la situation.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la norme de pratique de l'association des inspecteurs en bâtiment du Québec et à bien en comprendre la portée et les limites.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et nous espérons que votre expérience et nos conseils vous ont été bénéfiques.

Pour toutes questions ou clarifications, n'hésitez pas à nous contacter au 438-825-7869 ou par courriel au Inspecteur.Professionnel@gmail.com. Il nous fera plaisir de vous assister.



Gilmond Lapointe
Ing., Inspecteur en bâtiment
Inspections Vesta inc.
23, rue Des chênes
Austin, Québec
J0B 1B0
438-825-7869
Inspecteur.Professionnel@gmail.com