Inspecté le: 25 septembre 2023

Rapport d’inspection préachat

PRÉPARÉ POUR

Orion
Inspection de bâtiment

PRÉPARÉ PAR
Dominic Brault
Inspecteur en bâtiment
Les Inspections ORION Inc.
2-6684 25ième Avenue
Montréal, Québec
H1T 3L7
(514) 607-9988
27 septembre 2023

LETTRE D'INTRODUCTION

27 septembre 2023

Objet: Inspection du

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.

Dominic Brault
Inspecteur en bâtiment
Les Inspections ORION Inc.
2-6684 25ième Avenue
Montréal, Québec
H1T 3L7
(514) 607-9988

TABLE DES MATIÈRES

LETTRE D'INTRODUCTION **2**
TABLE DES MATIÈRES **3**
CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES **5**
CONVENTIONS ET SYMBOLES **6**
SOMMAIRE DU BÂTIMENT **7**
DÉCLARATION DU VENDEUR **8**
STRUCTURE **9**
Fondations du bâtiment
Dalles de béton
Plafonds et planchers
Murs porteurs
Poutres et colonnes
Structure du toit
EXTÉRIEUR **15**
Revêtements extérieurs
Linteaux et allèges
Solins et scellants
Portes permanentes
Stationnement et trottoirs
Puits de lumières (margelles)
Terrasses, balcons et porches
Marches et balustrades extérieurs
Entrée et portes de garages
Avant-toits, fascias et sous-faces
Aménagements et terrassements extérieurs
Évacuation des eaux
TOITURE **36**
Revêtements de toit
Gouttières et descentes pluviales
Solins de toit
Émergences de toit
PLOMBERIE **41**
Valve principale
Appareils et robinets
Conduits de distribution
Conduits d'évacuation et de ventilation
Drain de plancher
Dispositif antirefoulement
Puisards et fosses de retenue
Système de chauffe eau
ÉLECTRICITÉ **53**
Alimentation principale
Mise à la terre

Panneau de distribution
Câbles et circuits de dérivations
Interrupteurs et prises de courant
CHAUFFAGE **65**
Générateur de chaleur
Contrôle de la température
Système de distribution de la chaleur
Réservoir d'entreposage du combustible
CLIMATISATION ET THERMOPOMPE **68**
Système de climatisation
Système de distribution
Système de contrôle de la température
INTÉRIEUR **69**
Revêtement de finition des murs
Revêtement de finition des plafonds
Revêtement de finition des planchers
Escaliers, marches et balustrades
Balcons intérieurs
Armoires et comptoirs
Portes et fenêtres
Murs mitoyens du garage
ISOLATION ET VENTILATION **79**
Isolation des combles
Ventilation de la toiture
Isolation des fondations
Ventilateurs de plafond
Hotte de cuisinière
Sortie de sécheuse
Système d'échangeur d'air
SÉCURITÉ DES PERSONNES **88**
Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)
AUTRES ÉLÉMENTS **90**
Environnements
Annexes et dépendances
CERTIFICAT **93**
CONCLUSION **94**

CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Des travaux sont à achever.

SOMMAIRE DU BÂTIMENT

Nom(s) du requérant(s): Jonathan Lebrun,
Date: 25 septembre 2023 Heure de l'inspection: 13:00 Durée de l'inspection: 4 h
Conditions climatiques: Ensoleillé Température: 26ºC , 36% d'humidité
Intervenants présents:

Coordonnée de la propriété

Adresse: 140-140A Boulevard Lacombe
Repentigny, Québec
J5Z 3C4
Année de construction: 1983

Description du bâtiment inspecté

Le bâtiment est un cottage dont les murs de fondation sont en béton coulé et le revêtement extérieur est en clin de fibre de bois (type Canexel) et est en partie en brique et en clin d'aluminium. La propriété comporte un garage intégré au bâtiment. La propriété est pourvue d'une toiture à multiples versants en bardeaux bitumineux. Ce bâtiment possède également:

- une entrée d'eau en cuivre.
- un système de distribution d'eau en PEX
- un système de chauffage par système de chauffage central électrique
- un disjoncteur électrique principal de 200A

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 Déclaration du Vendeur 24700 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 n'a soulevé aucune anomalie.

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.

STRUCTURE

Fondations du bâtiment

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 empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle.

Méthode d'inspection

De l'extérieur, nous avons pu observer la fondation tout autour du bâtiment. Avec le manche d'un tournevis, nous avons frappé légèrement à quelques endroits pour vérifier l'adhérence du crépi (s'il y en a) à la fondation.

De l'intérieur, nous n'avons pas pu examiner la fondation sur l'ensemble de la surface puisque celle-ci est recouverte d'un revêtement. Là où elle est visible, nous vérifions s'il y a présence de fissures, cambrure, écaillage, cernes d'eau et efflorescence.

Fissure réparée sur la fondation

Fissure réparée sur la fondation

Nous avons noté la présence d'une fissure réparée sur la façade de la fondation. Selon la déclaration du vendeur, la fissure a été réparée par une entreprise spécialisée.

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.

Dalles de béton

Le bâtiment comporte une dalle au sous-sol et dans le garage en béton.

Dalle de béton non visible sur une grande partie

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu évaluer et inspecter une section représentant environ 99% de la dalle de béton du sous-sol puisque celle-ci était recouverte par un revêtement de sol ou d'objets.

Cette situation limite notre inspection. Des dommages peuvent exister sur ces éléments et nous ne sommes pas en mesure d'en connaître l'existence. Nous vous recommandons de vérifier auprès du vendeur si de tels dommages existent et de faire compléter et d'obtenir une copie du formulaire de "Déclaration du vendeur" afin de prendre connaissance des déclarations qui concernent ces éléments non inspectés.

Fissure à la dalle de béton du garage et du sous-sol

Mince fissure à la dalle de béton du garage

Lors de notre inspection, nous avons constaté la présence d'une fissure sur la dalle du garage, sans aucun décalage de part et d'autre. Il est important de noter que la dalle de béton est entièrement recouverte par un revêtement de sol, ce qui rend difficile une inspection exhaustive. De plus, lors de la recherche du drain de plancher dans la salle mécanique, une fissure a également été observée lors du retrait d'un panneau de revêtement de sol.

La dalle de béton joue un rôle essentiel en tant que revêtement de sol, protégeant ainsi l'intérieur du bâtiment contre l'humidité provenant du sol. Il est courant de trouver de minces fissures sur la dalle de béton, qui ne posent généralement pas de problème majeur.

Cependant, afin de garantir la sécurité et la durabilité de la structure, il est recommandé de retirer le revêtement de sol dans la salle mécanique et dans le garage pour pouvoir observer l'intégralité de la dalle de béton. Cela permettra de vérifier s'il y a d'autres fissures présentes et de pouvoir les colmater si nécessaire. Une inspection approfondie de la dalle de béton est essentielle pour identifier tous les problèmes potentiels et prendre les mesures appropriées pour les résoudre. De cette manière, on pourra éviter que les fissures ne permettent le passage de gaz nocifs provenant du sol.

Traces s'apparentant à de la moisissure sur la dalle de béton

Lors de l'inspection, nous avons observé la présence de traces noires, s'apparentant à de la moisissure, sur la dalle de béton.

L'eau et l'humidité générées peuvent provoquer l'apparition de moisissures néfastes pour la santé des occupants. De plus, l'eau générée par la condensation peut être la cause de bris à la structure du bâtiment.

Seul un test en laboratoire peut permettre de confirmer la présence ou non de moisissures.

Nous vous recommandons de contacter une firme spécialisée en décontamination afin de confirmer la présence de la moisissure, et de mettre en place un protocole de décontamination adéquat.

[Salle mécanique du sous-sol]

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

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

Déformation du plancher au sous-sol

Lors de l'inspection de l'appartement situé au sous-sol, il a été constaté que le faux plancher flottant présentait une déformation notable. Le propriétaire a informé que cette déformation était due à une mauvaise exécution de la dalle de béton par l'employé chargé de couler et d'aplanir le béton. Cette information laisse supposer que la déformation du plancher est liée à des problèmes structurels sous-jacents.

Dans ces circonstances, il est fortement recommandé de procéder à une inspection exhaustive de la situation par un professionnel qualifié. Cette inspection devrait évaluer la nature et l'étendue des problèmes sous-jacents liés à la dalle de béton, ainsi que leur impact sur la stabilité et l'intégrité structurelle de l'appartement au sous-sol.

Une fois l'inspection complétée, des correctifs appropriés devraient être envisagés pour résoudre les problèmes identifiés. Ces correctifs pourraient inclure des travaux de réparation ou de renforcement de la dalle de béton, ainsi que la remise en état du faux plancher flottant pour garantir la sécurité et le confort des occupants.

Il est essentiel de prendre des mesures immédiates pour évaluer et remédier à la situation afin d'éviter tout risque potentiel pour la structure du bâtiment et la sécurité des résidents.

Déformation du plancher au sous-sol

Murs porteurs

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

☑ 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.

Poutres et colonnes

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

☑ Aucun dommage observé

Dans le cadre de notre inspection, nous n'avons décelé aucun signe d'irrégularité, de flexion anormale ou de déformation visible sur les poutres et les colonnes.

Structure du toit

Le bâtiment comprend un toit à plusieurs 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".

Méthode d'inspection

Nous avons procédé à l'inspection des combles en y accédant par l'entremise de la trappe d'accès. Nous avons circulé dans le comble que là ou l'espace de dégagement était suffisant pour permettre de circuler de façon sécuritaire. Notre inspection est par conséquent limitée à ces endroits.

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.

Signe d'échauffement dans le comble

Cernes noirs sur le platelage et la structure du toit

Lors de l'inspection des combles, nous avons noté la présence d'indices d'échauffement et des cernes sur les membrures de la structure du toit ainsi que sur le platelage. Nous avons aussi noté la présence de signes d'échauffement au pourtour des clous du revêtement de bardeau.

Le platelage et les membrures aux endroits cernés étaient secs, solides et fermes lorsque piqués avec un poinçon. Aussi, aucun cerne ou indice d'eau n'a été observé sur l'isolant.

Le platelage de la toiture offre un support au revêtement du toit. Les signes d'échauffement résultent généralement d'une mauvaise ventilation des combles. L'absence ou la mauvaise ventilation des combles peut aussi entraîner de la condensation dans le comble.

La condensation peut, à son tour, provoquer l'apparition de pourriture et même de moisissures néfastes pour la santé des occupants. De plus, l'eau générée par la condensation peut être la cause de bris ou de dommage à l'isolation ou à la structure du bâtiment.

Nous vous recommandons de consulter un entrepreneur spécialisé en toiture afin d'évaluer la ventilation du comble et apporter les correctifs requis.

Platelage noirci et traces s'apparentant à de la moisissure

EXTÉRIEUR

Revêtements extérieurs

La façade avant du bâtiment est revêtue de pierre et de panneaux en aluminium. Les façades latérales et la façade arrière sont revêtues de clin en fibres de bois posé sur un revêtement d'agrégat.

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.

Écartement anormal des briques sur le revêtement extérieur en brique"

Lors de l'inspection du revêtement extérieur en brique, il a été observé que le parement en brique présente de nombreux endroits où les briques sont espacées jusqu'à environ 1 centimètre.

Il est recommandé de demander au propriétaire la marque de fabrication du revêtement en pierre afin de consulter la fiche technique associée. Cette démarche permettra de déterminer si l'état des pierres est conforme aux spécifications du fabricant.

Si la fiche technique indique que l'écart entre les briques est anormal ou non conforme aux normes, il est conseillé de faire appel à un professionnel qualifié pour effectuer les réparations nécessaires. Des espaces excessifs entre les briques peuvent compromettre l'intégrité du revêtement extérieur, ce qui pourrait entraîner des problèmes d'isolation, d'étanchéité et d'esthétique.

Revêtement extérieur dégradé

Lors de l'inspection du revêtement extérieur, plusieurs constatations importantes ont été relevées :

Il existe un revêtement en fibre de bois de type Canexel installé par-dessus l'ancien revêtement en agrégat. Entre les deux revêtements, il y a une fourrure horizontale qui empêche une ventilation adéquate et entrave l'écoulement de l'eau en cas d'infiltration ou de condensation.

Le revêtement en fibre de bois présente de graves problèmes. Il est pourri à plusieurs endroits, bombé, cassé, s'effrite au toucher et ne fournit plus une protection efficace contre les intempéries.

Bien qu'il y ait un second revêtement en dessous, il est impossible de déterminer l'étendue des dommages causés par cette situation. Aucun indice visuel d'infiltration d'eau n'a été observé à l'intérieur du bâtiment. De plus, l'hygromètre et la caméra thermique n'ont pas révélé d'anomalies ou d'excès d'humidité aux endroits où le revêtement en fibre de bois est endommagé.

Malgré l'absence d'indices d'infiltration, il est fortement recommandé de procéder au retrait et au remplacement du revêtement en fibre de bois. Étant donné que le revêtement en dessous a probablement été percé et endommagé lors de l'installation du revêtement en fibre de bois, il est également conseillé de le retirer et de le remplacer par un revêtement neuf qui permettra une meilleure ventilation.

Il est essentiel de noter qu'il existe un espace complètement ouvert sous la terrasse arrière du revêtement. Il est recommandé de le boucher temporairement pour éviter tout risque d'infiltration.

D'autres trous sont présents dans le revêtement en fibre de bois, et il est nécessaire de les colmater temporairement en attendant le remplacement complet du revêtement pour prévenir les risques d'infiltration.

Enfin, il est important de souligner qu'une inspection plus approfondie à l'aide d'une thermographie réalisée par un thermographe qualifié est nécessaire pour évaluer précisément l'état du bâtiment. Cette inspection doit être effectuée à des heures spécifiques, souvent avant ou après le coucher du soleil, ce qui n'a pas été fait lors de l'inspection initiale.

En résumé, il est recommandé de prendre des mesures immédiates pour retirer et remplacer le revêtement en fibre de bois, ainsi que le revêtement en dessous, et de procéder à une inspection approfondie de thermographie pour évaluer l'état du bâtiment de manière plus précise.

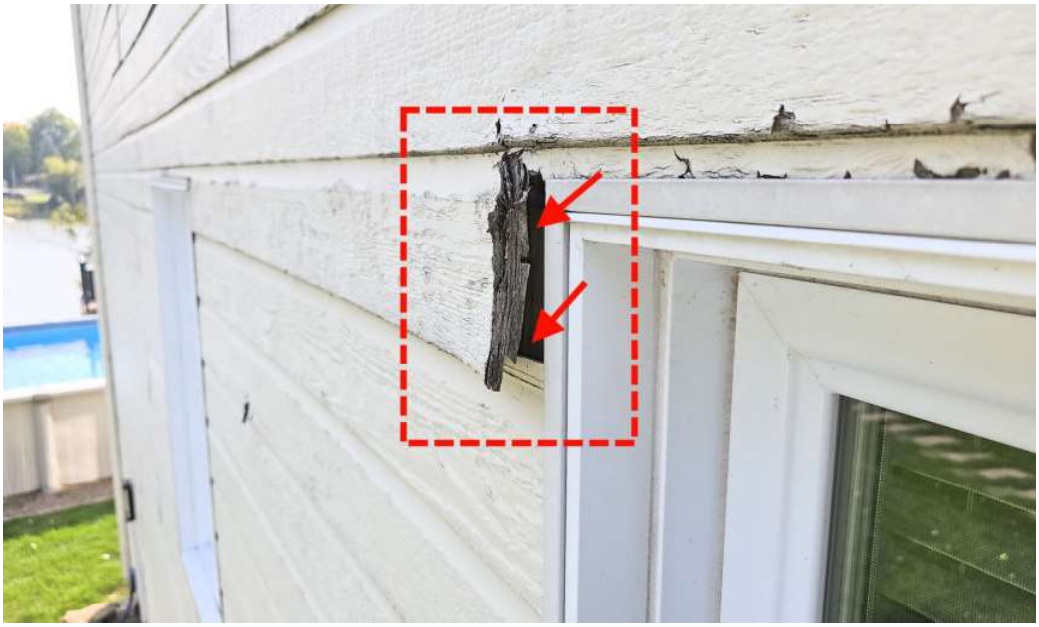
Ouverture dans le revêtement extérieur sous la terasse arrière

Ensemble du revêtement endommagé

Gonflement du revêtement en fibre de bois

Détérioration significative du revêtement autour d'une fenêtre

Ouverture en haut de la fenêtre, revêtement qui s’effrite au toucher



Clin de revêtement pourrit, ouverture dans le revêtement

Problèmes d’étanchéité entre les types de revêtement

Lors de l'inspection du revêtement extérieur, des problèmes d'étanchéité ont été identifiés :

La jonction entre la façade gauche et le mur de la façade avant à gauche présente une ouverture, et il n'y a pas de solin ou de joint de scellement pour assurer l'étanchéité du revêtement à cet endroit.

Une situation similaire a été observée dans le coin avant droit du bâtiment, où il n'y a pas de joint de scellement entre la pierre et le mur de fondation enduit de crépi.

Ces deux situations représentent des points vulnérables où l'eau, l'humidité et d'autres éléments extérieurs peuvent pénétrer à l'intérieur de la structure du bâtiment. L'absence de solin ou de joint de scellement compromet l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment et peut entraîner des problèmes d'infiltration d'eau et de détérioration des matériaux.

Il est impératif de prendre des mesures correctives pour remédier à ces problèmes. Cela peut impliquer la mise en place de solins, de joints de scellement ou d'autres solutions appropriées pour assurer l'étanchéité des jonctions mentionnées. Il est recommandé de faire appel à un professionnel du bâtiment ou un entrepreneur spécialisé pour réaliser ces travaux afin de garantir une réparation adéquate.

En l'absence de corrections, ces ouvertures peuvent causer des dommages structurels et esthétiques au bâtiment, ainsi que des problèmes d'humidité à long terme.

Linteaux et allèges

Les allèges de fenêtre de la façade avant du bâtiment sont en briques.

Aucune déficience observée sur les allèges et linteaux du bâtiment

Aucune déficience n’a été observée sur les allèges et linteaux du bâtiment. Les éléments observés sont droits et ne présentent aucun signe de détérioration.

Le linteau est un élément structurel qui permet de soutenir la charge des matériaux situés au-dessus de celui-ci (ici la brique) et la reporter sur chacun de ses côtés. Assurez-vous de les protéger contre la rouille en faisant un entretien régulier de ceux-ci.

Solins et scellants

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

Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés. Les solins sur le pourtour des ouvertures et à la jonction du toit et des murs sont en tôle métallique.

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.

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

Scellant au pourtour des ouvertures à entretenir

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

Le 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 d'y pénétrer.

Des fuites ou des ouvertures peuvent permettre l'intrusion d'insectes et risquent de provoquer des infiltrations d'eau dans les composantes internes du mur endommageant celles-ci et favorisant la prolifération de moisissures nocives pour la santé des gens. Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur licencié et de faire colmater immédiatement toutes les portes, les fenêtres ainsi que le pourtour des ouvertures.

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.

Pourtour des registres de ventilation à sceller

Scellant au pourtour des ouvertures à entretenir

Portes permanentes

La propriété possède quatre portes extérieures à caisson en acier. La propriété possède deux portes 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).

Porte coulissante à entretenir

Les portes-fenêtres coulissantes doivent être entretenues régulièrement afin d'assurer que celles-ci coulissent aisément.

Il est recommandé de lubrifier et de nettoyer régulièrement les fentes coulissantes et les roulements à billes afin de faciliter leur utilisation et d'augmenter la durée de vie du mécanisme.

Moustiquaire de la porte-fenêtre à retirer en hiver

Sur la porte-fenêtre, on note que le moustiquaire n'a pas été retiré à l'automne.

Nous vous recommandons de retirer les moustiquaires pendant la période hivernale afin d'éviter de les endommager.

Dégagement du sol insuffisant avec la porte

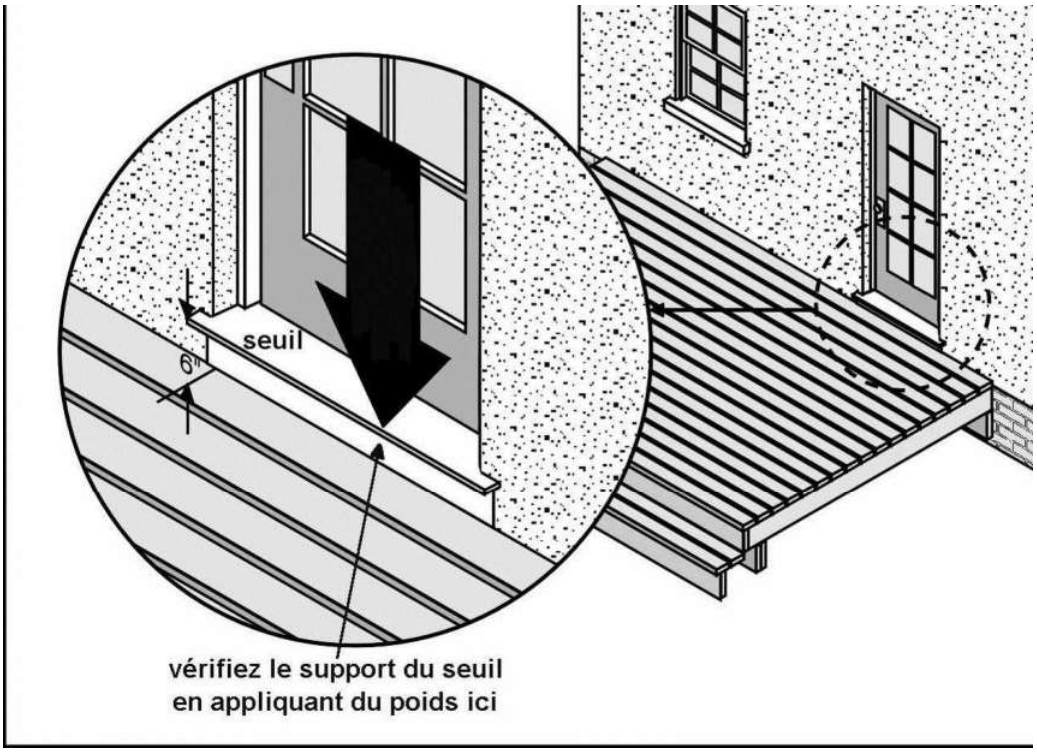
Lors de l'inspection de la porte menant à l'appartement au sous-sol, nous avons noté que le dégagement du sol par rapport à la base de la porte d'accès est inadéquat.

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.



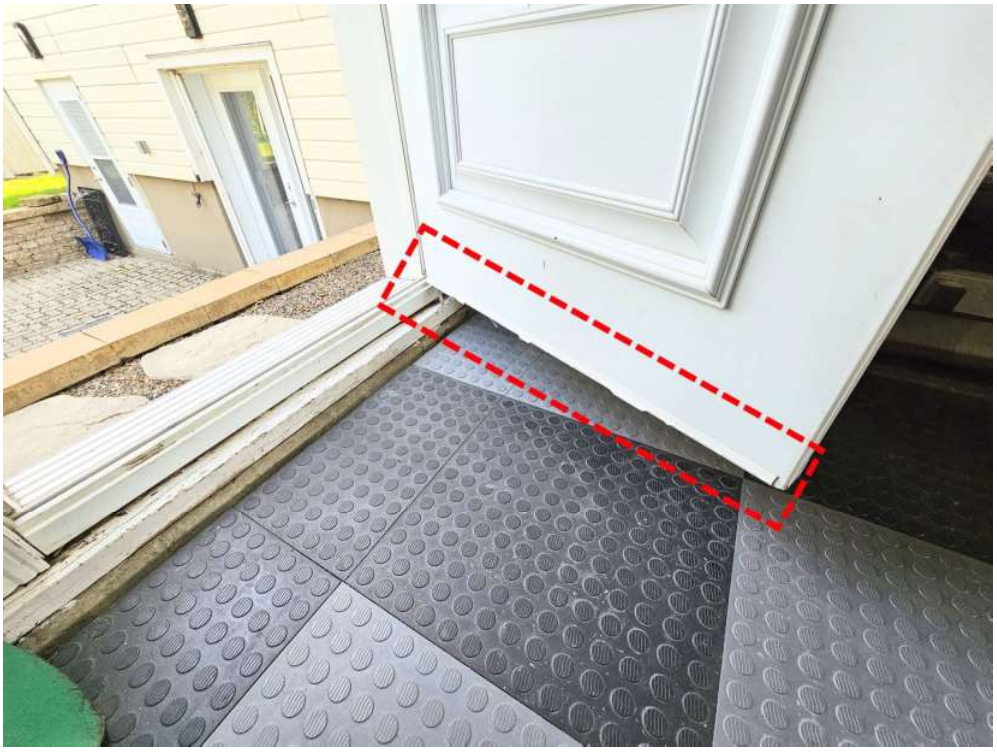
Dégagement avec le sol requis

Coupe froid de la porte extérieure endommagé

Lors de l'inspection, nous avons constaté que le coupe-froid situé à la base de la porte arrière du garage est endommagé. Le coupe-froid, qui joue un rôle essentiel dans l'étanchéité de la porte, présente des signes de détérioration et de déformation.

Un coupe-froid en bon état est crucial pour empêcher les infiltrations d'air, d'eau et de saleté par la base de la porte du garage. Lorsqu'il est endommagé, il peut compromettre l'efficacité de l'isolation thermique et causer des problèmes d'étanchéité.

Pour remédier à cette situation, il est recommandé de remplacer le coupe-froid endommagé par un neuf. Cela contribuera à assurer une meilleure isolation et à prévenir les infiltrations indésirables à travers la porte arrière du garage. Il est conseillé de faire appel à un professionnel qualifié pour effectuer cette réparation correctement.



Porte extérieure qui coince

Nous avons remarqué un problème avec une des portes extérieures, qui nécessite une pression anormale pour son ouverture et sa fermeture. Ce problème semble être associé à un panneau métallique situé au-dessus de la porte à l'extérieur, qui coince lors de l'ouverture.

Nous vous recommandons de faire vérifier et ajuster la porte, en mettant particulièrement l'accent sur le panneau métallique situé au-dessus de la porte, par un professionnel qualifié. Un expert pourra évaluer la situation de manière appropriée, s'assurer que le panneau métallique ne pose plus de problème et prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement de la porte tout en assurant la sécurité et la commodité des utilisateurs.

Porte extérieure qui coince
[Cour arrière]

Stationnement et trottoirs

L'entrée du stationnement est faite d'asphalte. Les trottoirs situés sur la façade du bâtiment sont en pavé uni.

Aucune déficience observée

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

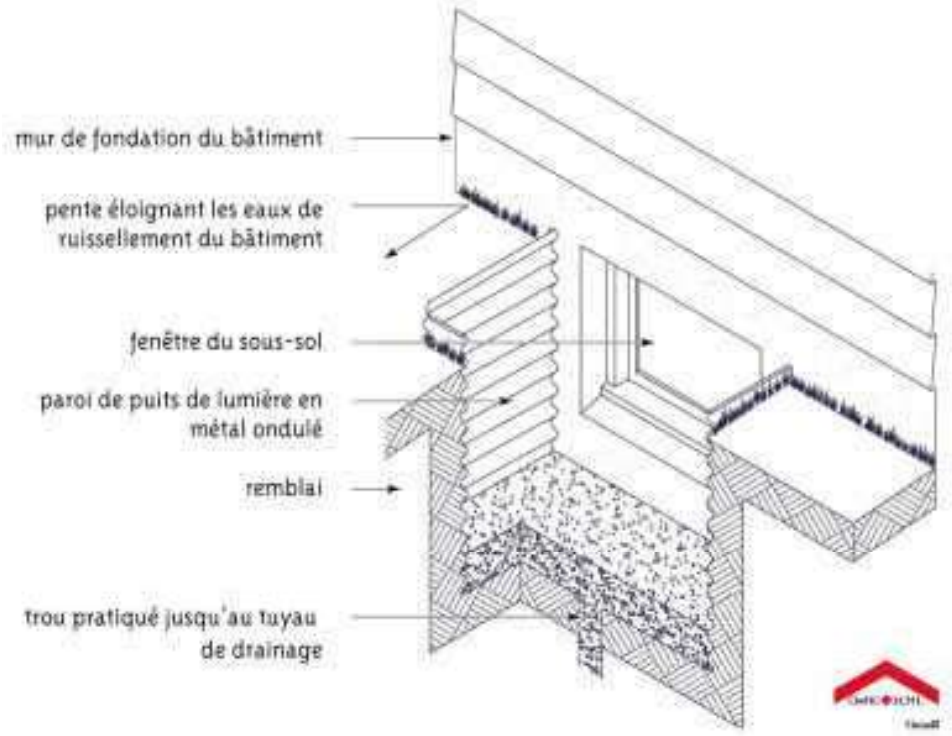
Puits de lumières (margelles)

Le bâtiment comporte d'un puit de lumière (margelle) en acier. Un remblai de gravier est présent à sa base.

Énoncé général

Les fenêtres du sous-sol sont un endroit stratégique, car l'eau de pluie peut y entrer facilement et abondamment. 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 doit être ajoutée afin de dégager le cadrage du sol humide.



Installation type de la margelle

Aucune déficience apparente

Aucune déficience n'a été observée sur les puits de lumière (margelles).

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. Celle-ci repose sur des pieux vissés.

Solive de rive de la terrasse est fixée au bâtiment par-dessus le clin

Nous avons noté que la solive de rive de la terrasse semble être fixée au bâtiment par-dessus le clin.

La solive de rive permet de supporter la charge de la terrasse et des objets ou occupants qui l'utilisent. Elle doit être solidement fixée au bâtiment et ne pas permettre d'infiltration d'eau.

Idéalement, la terrasse ne devrait pas être fixée au bâtiment, sinon, la solive de rive devrait être fixée directement sur la fondation, et non pas sur le revêtement extérieur. Cette situation comporte un risque de bris et d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment.

Nous vous recommandons de faire corriger la situation par un entrepreneur qualifié.

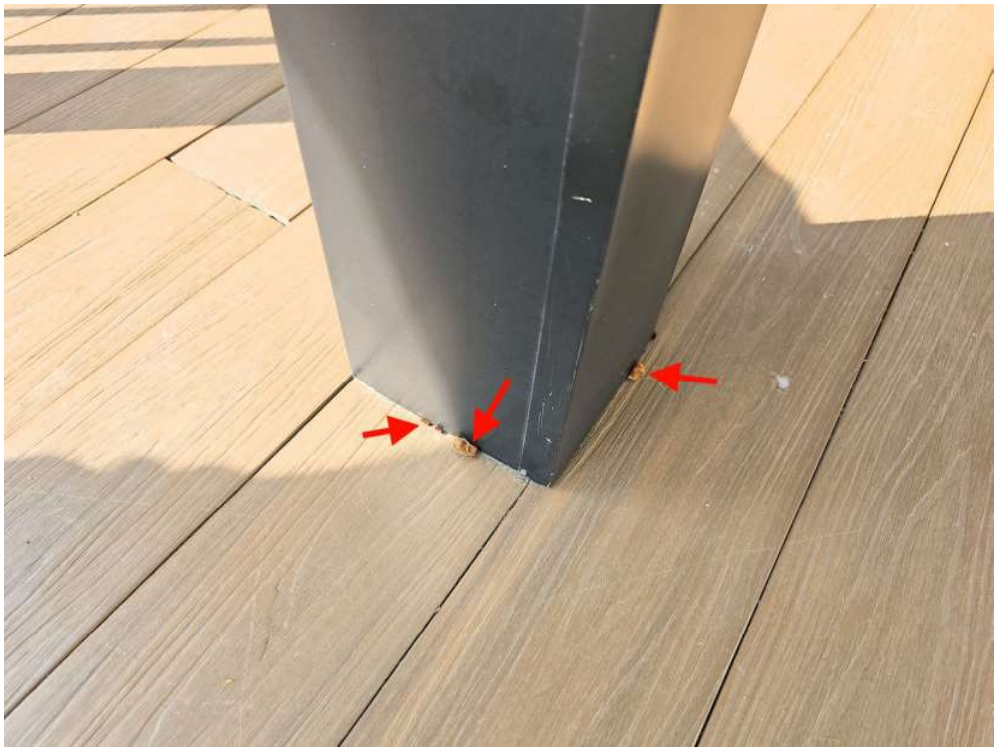
Présence possible de champignons à la base des colonnes en bois

Lors de l'inspection de la terrasse extérieure, il a été observé la présence de ce qui semble être des champignons à la base d'une colonne en bois enveloppée d'un revêtement en aluminium. Cette observation soulève des préoccupations quant à l'humidité et à la pourriture potentielles du bois.

Il est fortement recommandé de procéder à une inspection exhaustive pour évaluer l'étendue des dommages éventuels. Cette inspection devrait déterminer si le bois de la colonne est effectivement affecté par l'humidité ou la pourriture, et dans quelle mesure.

De plus, il est conseillé de prendre des mesures pour améliorer l'étanchéité ou la protection des poteaux en bois afin de les préserver des dommages futurs causés par l'eau et l'humidité. Cela peut impliquer l'application de produits d'étanchéité appropriés, la réparation ou le remplacement du bois endommagé, ou d'autres solutions recommandées par un professionnel de la construction.

Il est essentiel de résoudre ces problèmes dès que possible pour prévenir toute détérioration supplémentaire du bois et pour maintenir la sécurité et la stabilité de la terrasse extérieure.



[Façade arrière du bâtiment]

Marches et balustrades extérieurs

Les escaliers extérieurs avant sont construits en utilisant des blocs de pavés unis, tout comme les marches menant à l'appartement au sous-sol. En revanche, les marches extérieures arrière qui mènent à la terrasse sont fabriquées à partir de plastique recyclé.

Les balustrades extérieures arrières sont en aluminium.

Inégalités et nivellement des marches en pavé uni

Lors de l'inspection, nous avons constaté que les marches en pavés unis présentaient des irrégularités, et l'une d'entre elles avait été nivelée à l'aide d'un morceau de bois.

Les marches inégales peuvent présenter un risque de trébuchement ou de chute pour les personnes qui les utilisent. L'utilisation d'un morceau de bois pour égaliser une marche n'est pas une solution sécuritaire ni durable.

Nous vous recommandons de faire vérifier et corriger ces irrégularités par un professionnel qualifié. Cela contribuera à garantir la sécurité des utilisateurs en éliminant les risques de chute ou de trébuchement liés aux marches inégales.

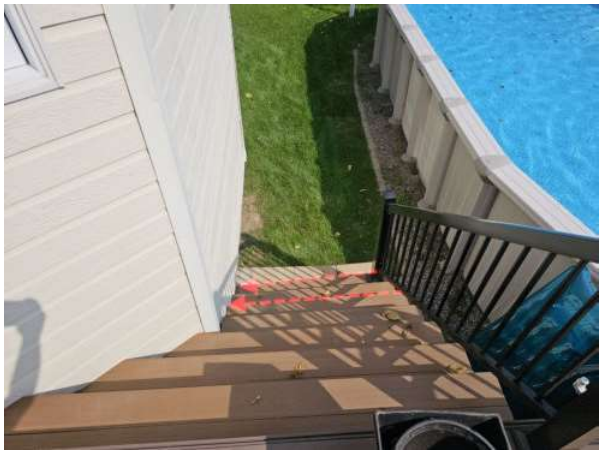
Morceau de bois pour niveler la marche

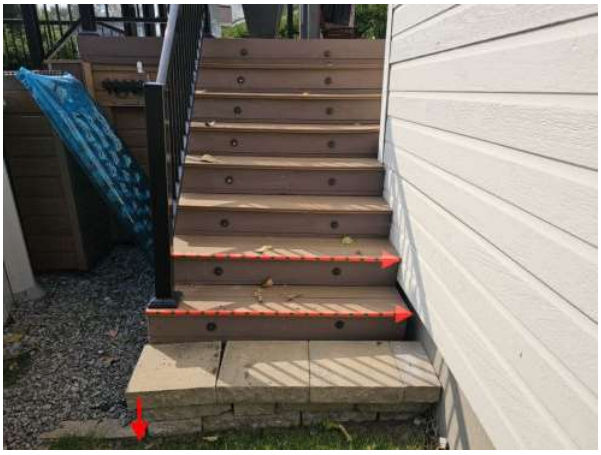
Correction structurelle nécessaire pour un escalier menant à la terrasse arrière

Lors de l'inspection, nous avons identifié une préoccupation concernant l'un des deux escaliers menant à la terrasse arrière. Il a été observé que cet escalier penche d'un côté, ce qui suggère un manque de soutien structurel.

Pour garantir la sécurité et la stabilité de cet escalier, ainsi que pour prévenir tout risque de déséquilibre ou de chute, il est impératif de faire corriger cette situation par un professionnel qualifié. Ce spécialiste pourra évaluer l'état de la structure de l'escalier, effectuer les ajustements nécessaires, et s'assurer que l'escalier est solide et bien équilibré.

Ne pas corriger ce problème de soutien structurel pourrait entraîner des risques pour la sécurité des utilisateurs de l'escalier, et il est donc crucial de prendre des mesures correctives appropriées.





[Façade arrière du bâtiment]

Ajustement requis pour un garde-corps d'escalier menant à la terrasse arrière

Lors de l'inspection, nous avons identifié un problème concernant le garde-corps de l'un des escaliers menant à la terrasse arrière. Il a été constaté que ce garde-corps nécessite un ajustement pour être fixé de manière plus solide, car il est actuellement facile à déplacer.

Ce problème présente un risque potentiel pour la sécurité des utilisateurs, car un garde-corps instable peut ne pas fournir la protection nécessaire contre les chutes accidentelles depuis l'escalier ou la terrasse.

Nous recommandons de faire effectuer les ajustements nécessaires par un professionnel qualifié afin de garantir que le garde-corps soit correctement fixé et sécurisé. Cela contribuera à prévenir tout risque de chute ou d'accident lié à l'instabilité du garde-corps, assurant ainsi la sécurité des occupants et des visiteurs de la terrasse.

Garde-corps qui à besoin d’être solidifié
[Façade arrière du bâtiment]

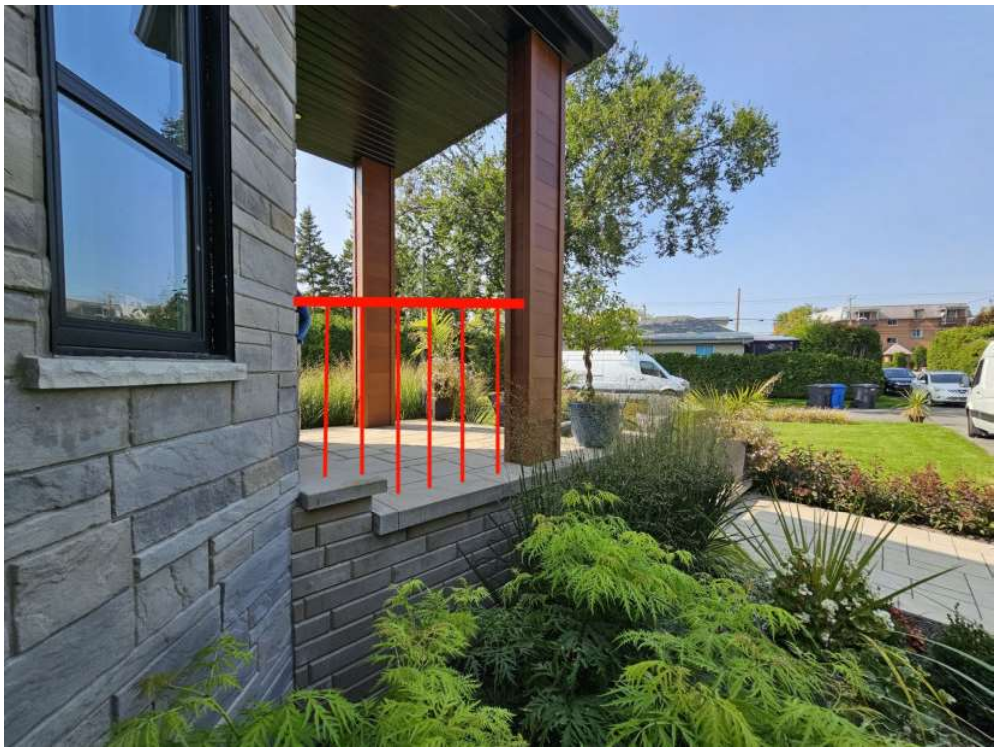
Absence de garde-corps au pallier du porche d'entrée

Lors de l'inspection extérieure, nous avons relevé une situation préoccupante concernant le porche à l'avant du bâtiment. Il a été observé qu'il n'y a pas de garde-corps de chaque côté du palier du porche.

Cette absence de garde-corps présente un risque potentiel de chute pour les occupants ou les visiteurs du bâtiment.

Pour assurer la sécurité des personnes qui utilisent ce porche, nous recommandons l'installation de garde-corps de chaque côté du palier. Les garde-corps servent de mesure de protection essentielle pour prévenir les chutes accidentelles, en particulier dans les zones surélevées.

Il est fortement conseillé de faire appel à un professionnel compétent pour concevoir et installer ces garde-corps conformément aux normes de sécurité en vigueur. Cette mesure contribuera à garantir un environnement sûr pour tous les utilisateurs du porche.



Entrée et portes de garages

Les portes du garage sont faites d'acier. Elles sont munies de mécanismes d'ouverture et de fermeture électriques ainsi que de dispositifs d'arrêt de sécurité. Des systèmes de ressorts sous tension facilitent leur fonctionnement.

Méthode d'inspection

Les portes du garage ont été opérées afin de confirmer le bon fonctionnement des portes pour leur ouverture et leur fermeture.

Nous avons testé les dispositifs d'ouverture automatique des portes ainsi que les dispositifs d'arrêt de sécurité.

☑ Aucune déficience apparente

La porte de garage possède un mécanisme d'ouverture électrique qui est activé par un interrupteur situé à l'intérieur ainsi qu'un panneau de contrôle à l'extérieur. Un système d'urgence est présent (œil magique et senseur de restriction) pour assurer une remontée de la porte en cas d'obstacle.

Aucune déficience apparente n'a été observée sur la porte de garage et son système d'ouverture automatique.

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.

☑ Aucune déficience observée

Dans le cadre de notre inspection, nous n'avons décelé aucun indice d'irrégularité aux avant-toits, fascias et sous-faces.

Les soffites ne présentent aucun espacement ou détachement qui pourrait laisser pénétrer des animaux nuisibles. Le chevauchement de fascias a été fait de façon à ce que l'eau ne pénètre pas sous ceux-ci.

Aménagements et terrassements extérieurs

L'aménagement du terrain est en pelouse. La cour arrière du bâtiment n'est pas clôturée. La propriété comporte une piscine hors terre dans la cour arrière. Le terrain de la propriété est aménagé à proximité d'un cours d'eau.

Règlement sur le sécurité des piscines résidentielles

Il est essentiel de noter que toute piscine hors terre doit être conforme au Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles établi par le gouvernement du Québec. Ce document réglementaire est accessible en ligne et constitue une référence importante pour assurer la sécurité des piscines résidentielles dans la province.

Cependant, il est important de souligner que certains règlements municipaux peuvent être en vigueur en plus des réglementations provinciales. Ces règlements municipaux peuvent contenir des exigences spécifiques supplémentaires en matière de sécurité des piscines résidentielles.

Afin de garantir une conformité totale et de s'assurer que votre piscine hors terre respecte toutes les réglementations applicables, il est vivement recommandé de contacter les autorités municipales de votre ville ou municipalité. En obtenant les informations spécifiques aux règlements locaux entourant la sécurité des piscines résidentielles, vous pourrez prendre les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des utilisateurs de la piscine et éviter d'éventuelles sanctions légales.

‘’Les piscines résidentielles, qu’elles soient hors terre, creusées ou même démontables, constituent un risque important de noyade chez les jeunes enfants, particulièrement lorsqu’ils échappent à la supervision d’une personne adulte et que les installations ne sont pas adéquatement sécurisées.

Le Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles Ouverture d'un site externe dans une nouvelle fenêtre vise essentiellement à contrôler l’accès des jeunes enfants aux piscines résidentielles par des mesures simples, telles que l’installation d’une enceinte munie d’une porte de sécurité. Il prévoit qu’un permis municipal est requis pour les travaux relatifs l’installation d’une piscine et à l’aménagement des équipements attenants, comme une terrasse, une plateforme ou une enceinte.

En réponse à une recommandation formulée par plusieurs coroners au cours des dernières années, le Règlement a été modifié et s’appliquera désormais à toutes les piscines, peu importe leur date d’installation. Ainsi, les propriétaires de piscines résidentielles installées avant 2010 ont jusqu’au 30 septembre 2025 pour rendre leurs aménagements conformes.’’

Sources: https:/ / www.mamh.gouv.qc.ca/ ministere/ securite-des-piscines-residentielles/ mesures-de-securite/

Mur de soutènement à entretenir

Les murs de soutènement sont généralement aménagés afin de contenir la pression latérale exercée par la terre qu'ils retiennent. Ils s'opposent à la poussée de la terre grâce à leur masse importante ou par des systèmes d'ancrage et l'utilisation astucieuse du poids de la terre qu'ils poussent.

L'érosion et le mouvement du sol peuvent affecter l'efficacité des murs. Ces derniers doivent être entretenus et vérifiés chaque année afin de vous assurer de leur condition et assurer qu'ils offrent le soutien requis.

Nous vous recommandons de faire évaluer régulièrement par un entrepreneur spécialisé.

Mur de soutènement à entretenir

Évacuation des eaux

Le drainage de la propriété se fait naturellement par écoulement des eaux à la surface du terrain. Le bâtiment est pourvu d'un système de drainage dans l'entrée du bachelor muni d'un bassin de captation.

Aucune déficience observée

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

TOITURE

Revêtements de toit

La toiture est de bardeaux d'asphalte. Le revêtement du toit a été refait en 2016 selon la déclaration du propriétaire et/ou la fiche d'inscription.

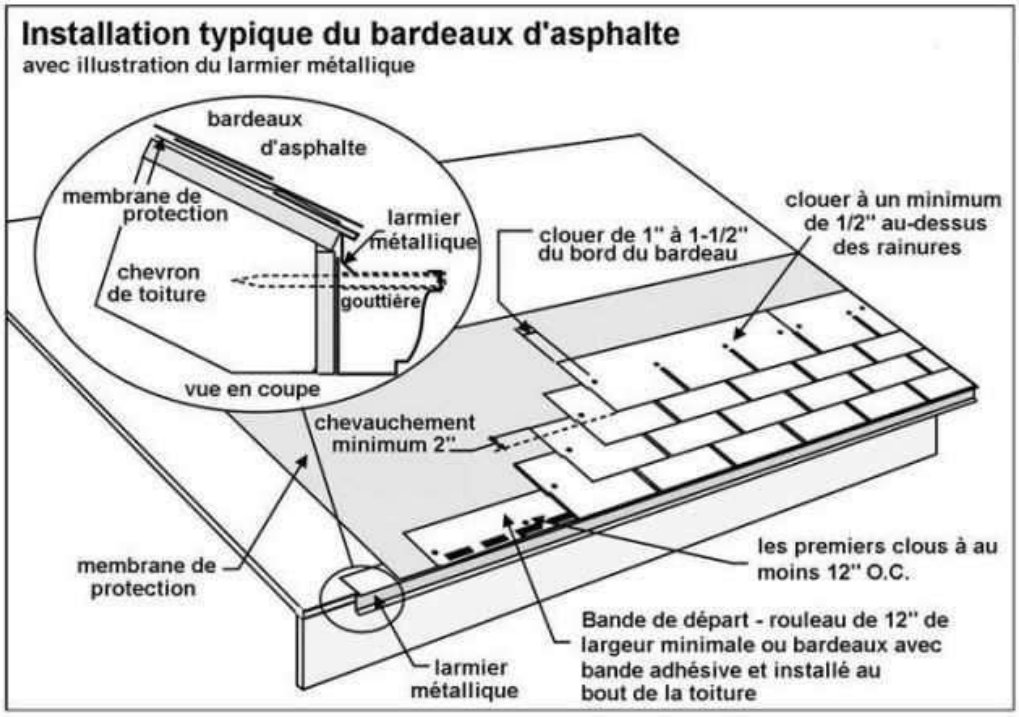
Méthode d'inspection

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.

Un drone a aussi été utilisé pour prendre des photos aériennes du toit et des émergences.

☑ Aucun dommage apparent

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



Installation typique

Gouttières et descentes pluviales

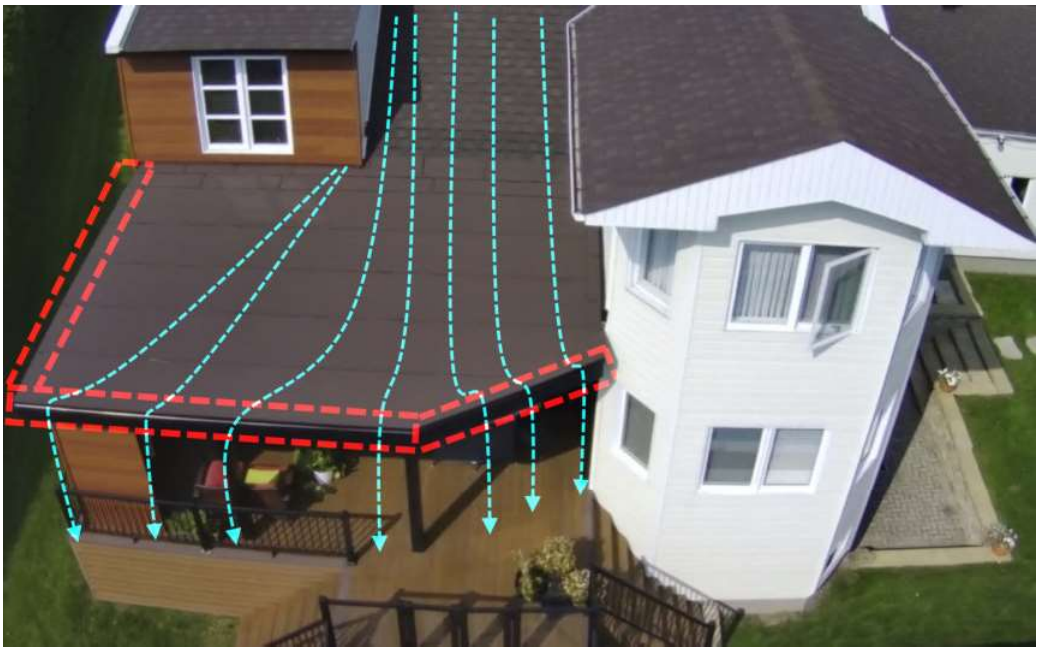
Absence de gouttières et descentes pluviales

Nous avons noté l'absence de gouttières et de descentes pluviales sur la façade arrière du bâtiment au dessus de la terrasse.

Les descentes pluviales recueillent l'eau provenant des gouttières du toit et la dirigent à un endroit spécifique. Elles permettent de contrôler l'apport en eau le long de la fondation et réduisent l'humidité présente le long de la fondation.

Lors de forte pluie, l'apport d'eau peut occasionner des tranchées dans le sol et maintenir l'humidité près de la fondation.

Nous vous recommandons d'installer une gouttières sur la façade arrière du bâtiment au dessus de la terrasse et d'aménager une descente pluviale qui éloignent l'eau du bâtiment.



Descentes pluviales qui évacuent trop près de la fondation

Nous avons noté la présence de descentes pluviales qui évacuent l'eau trop près des fondations.

Les descentes pluviales recueillent l'eau provenant des gouttières du toit et la dirigent à un endroit spécifique. Elles permettent de contrôler l'apport en eau le long de la fondation et réduisent l'humidité présente le long de la fondation.

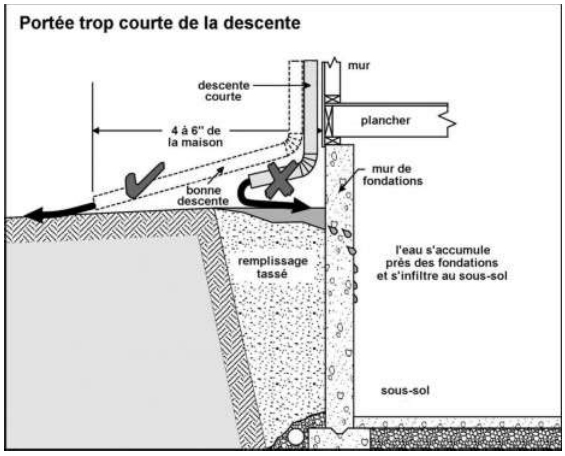
Lors de forte pluie, l'apport d'eau provenant des descentes pluviales peut être important. Cette importante quantité d'eau amenée à un point spécifique près des fondations peut surcharger le sol et augmenter la quantité d'eau près de la fondation. Ce surplus d'eau peut être la cause d'infiltration d'eau et d'humidité à l'intérieur du bâtiment.

Nous vous recommandons de faire allonger les descentes pluviales afin qu'elles évacuent leurs eaux plus loin du bâtiment.

[Façade avant du bâtiment]

[Façade avant du bâtiment]

[Façade arrière du bâtiment]



Installation type recommandée

Gouttière qui s’évacue sur le bardage

Nous avons noté la présence d’une gouttière qui s’évacue sur le revêtement élastomère.

Les descentes pluviales recueillent l'eau provenant des gouttières du toit et la dirigent à un endroit spécifique. Elles permettent de contrôler l'apport en eau le long de la fondation et réduisent l'humidité présente le long de celle-ci.

Lors d’une forte pluie, l'apport d'eau provenant des gouttières et des descentes pluviales peut être important. Cette importante quantité d'eau concentrée à un point spécifique un revêtement peut provoquer son usure prématurée et éventuellement occasionner des fuites dans la toiture et causer des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment.

Nous vous recommandons de relier la gouttière du haut à celle du bas (non-présente) par l’entremise d’une descente pluviale.

Solins de toit

Nous avons noté la présence de solins d'aluminium à la jonction entre le mur et le revêtement de bardeau de la toiture.

Aucune déficience au solin du toit

Aucune déficience n’a été observée au solin du parapet du toit.

Notez que celui-ci a été observé à partir du sol et que des défauts pourraient être présents et ne pas avoir été vus en raison de l'angle d'observation.

Émergences de toit

Le bâtiment est pourvu de quatre ventilateurs verticaux, de type Maximum sur la toiture. Le bâtiment est pourvu d'une sortie d'évent de plomberie sur la toiture.

Des ventilateurs de pignons ont été observés aux extrémités du bâtiment.

Aucune déficience observée sur les émergences de toit

Aucune déficience n'a été observée sur l'évent de plomberie et des ventilateurs de toiture. Nous avons observé la présence d'un solin à son pourtour et de son couvercle de protection contre le gel.

Notez que des défauts pourraient être présents et ne pas avoir été vus en raison de l'angle d'observation.

PLOMBERIE

Valve principale

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau en laiton, située sur le mur extérieur du bâtiment, au sous-sol. Notez que nous avons aussi confirmer le raccord de la mise à la terre sur le conduit en amont de la valve.

Un compteur d'eau est relié à la conduite d'eau.

Aucune déficience apparente

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

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

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

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.

Porte de douche non-étanche

Lors de l'inspection, nous avons observé que les portes ou les murs de la douche ne couvrent que la moitié de la longueur de celle-ci. Cette configuration présente un risque accru de déversement d'eau en dehors de la douche, ce qui peut provoquer des dégâts d'eau potentiels.

Pour atténuer ce risque et éviter les dégâts d'eau, nous recommandons les mesures suivantes :

Utilisez un rideau de douche pour couvrir la partie non protégée de la douche lorsque vous vous douchez. Assurez-vous que le rideau est bien positionné de manière à empêcher l'eau de s'écouler à l'extérieur de la douche.

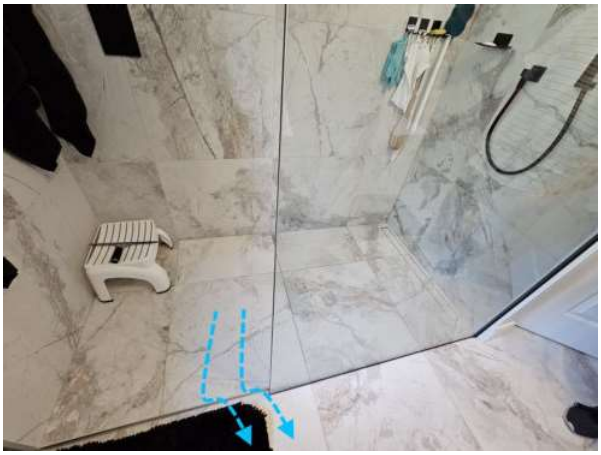
Soyez attentif à la direction du jet de la pomme de douche pour minimiser les éclaboussures.

Veillez à essuyer immédiatement toute eau qui pourrait s'être échappée de la douche pour éviter qu'elle n'endommage le sol ou les murs adjacents.

Envisagez de consulter un professionnel pour évaluer la possibilité d'installer des portes de douche ou des murs de douche plus longs pour assurer une meilleure étanchéité.

Il est essentiel de prendre des mesures préventives pour éviter les dégâts d'eau potentiels associés à cette configuration de douche partielle. En suivant ces recommandations, vous contribuerez à maintenir un environnement sec et sûr dans la salle de bain.

Demi porte qui n'offre pas l'étanchéité nécessaire contre les fuites d'eau au sol
[Salle de bain du sous-sol]



[Salle de bain de l'étage]

Robinet difficile à opérer et fuite du conduit de distribution de la douche au sous-sol

Lors de l'inspection de la salle de bain au sous-sol, plusieurs anomalies ont été relevées, nécessitant des corrections immédiates. Premièrement, le robinet de sélection d'eau froide/chaude reste coincé au centre et doit être forcé pour passer d'un côté à l'autre. Cette situation rend difficile le réglage de la température de l'eau et constitue un dysfonctionnement du robinet.

De plus, lors de la mise en fonction de la douche, une fuite a été constatée à la connexion du conduit de la douche. Cette fuite peut entraîner des dégâts d'eau et représente un gaspillage de ressources.

Afin de remédier à ces problèmes, il est impératif de faire vérifier et corriger ces anomalies par un plombier qualifié. Le plombier sera en mesure de diagnostiquer précisément les problèmes, d'effectuer les réparations nécessaires, et de garantir que le robinet de sélection fonctionne correctement sans coincement, tout en éliminant la fuite à la connexion du conduit de la douche. Cette action est essentielle pour assurer le bon fonctionnement de la salle de bain au sous-sol et pour prévenir d'éventuels dommages futurs.

Robinet difficile à opérer

Joints d'étanchéité défectueux autour de la baignoire

Lors de l'inspection de la salle de bain, nous avons identifié des problèmes significatifs liés aux joints d'étanchéité autour de la baignoire. Ces joints présentent des défauts tant au niveau du mur de céramique que autour du robinet encastré dans le mur de céramique. Ces déficiences dans les joints d'étanchéité créent un risque d'infiltration d'eau.

Plus spécifiquement, les défauts des joints d'étanchéité peuvent permettre à l'eau de s'infiltrer derrière le mur de céramique, ce qui peut entraîner des dommages structurels, la croissance de moisissures et des problèmes de pourriture du matériau sous-jacent. De plus, les infiltrations d'eau peuvent causer des dégradations esthétiques.

Pour remédier à cette situation et prévenir tout dommage ultérieur, nous recommandons fortement de refaire les joints d'étanchéité autour de la baignoire, aussi bien le long du mur de céramique que autour du robinet. Il est essentiel de réaliser cette réparation correctement pour garantir une étanchéité adéquate et protéger la structure de la salle de bain contre les infiltrations d'eau. Il est conseillé de faire appel à un professionnel qualifié pour effectuer ces travaux afin de garantir des résultats durables et une salle de bain en bon état.

Absence de brise vide sur un des robinets extérieurs

Lors de notre inspection, nous avons noté l'absence de brise vide sur un des robinets extérieurs.

Le brise vide est un dispositif de plomberie qui prévient le siphonnage d'eau contaminée à l'intérieur du système d'alimentation en eau potable.

En l'absence de brise vide, un effet de siphon peut permettre que de l'eau contaminée puisse pénétrer à l'intérieur du système d'alimentation en eau potable. Cette contamination peut permettre l'apparition de bactéries ou de contaminants chimiques qui peuvent affecter la santé des occupants. Des dispositifs peuvent être ajoutés aux robinets standards afin de bloquer le retour d'eau.

Nous vous recommandons de procéder immédiatement à des correctifs afin de corriger cette situation.

Absence de brise vide sur un des robinets extérieurs

Exemples de dispositif de brise-vide

Conduits de distribution

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

Notez que ces conduites sont sensibles à la température et doivent être éloignées des sources de chaleur telles que les plinthes électriques ou les chauffe-eau au gaz. Veuillez vous référer au manuel d'instruction du manufacturier pour plus de détails.

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).

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 évents de plomberie. Nous n'avons observé aucune problématique apparente avec l'efficacité de l'écoulement du système d'évacuation des eaux.

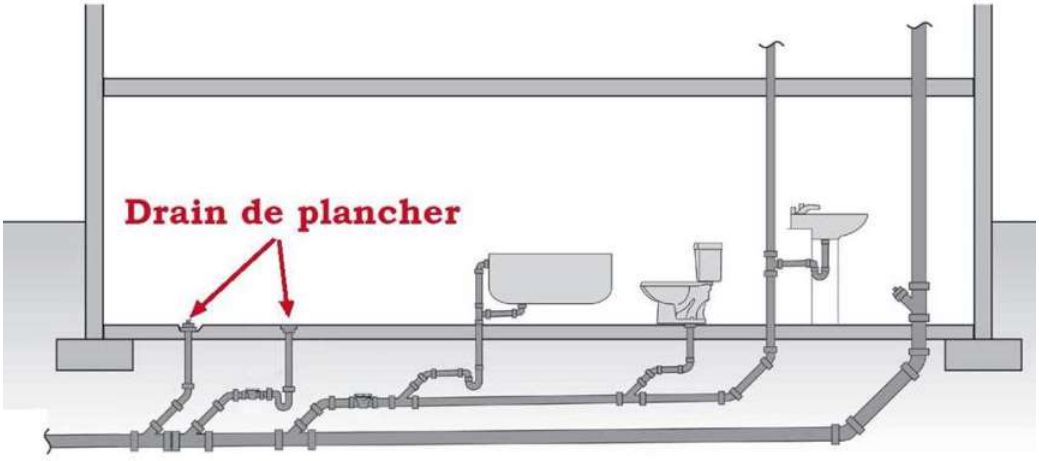
Drain de plancher

Nous n'avons pas pu observer le drain de plancher, car celui-ci était soit absent, ou caché par le revêtement de sol ou de l'entreposage.

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.



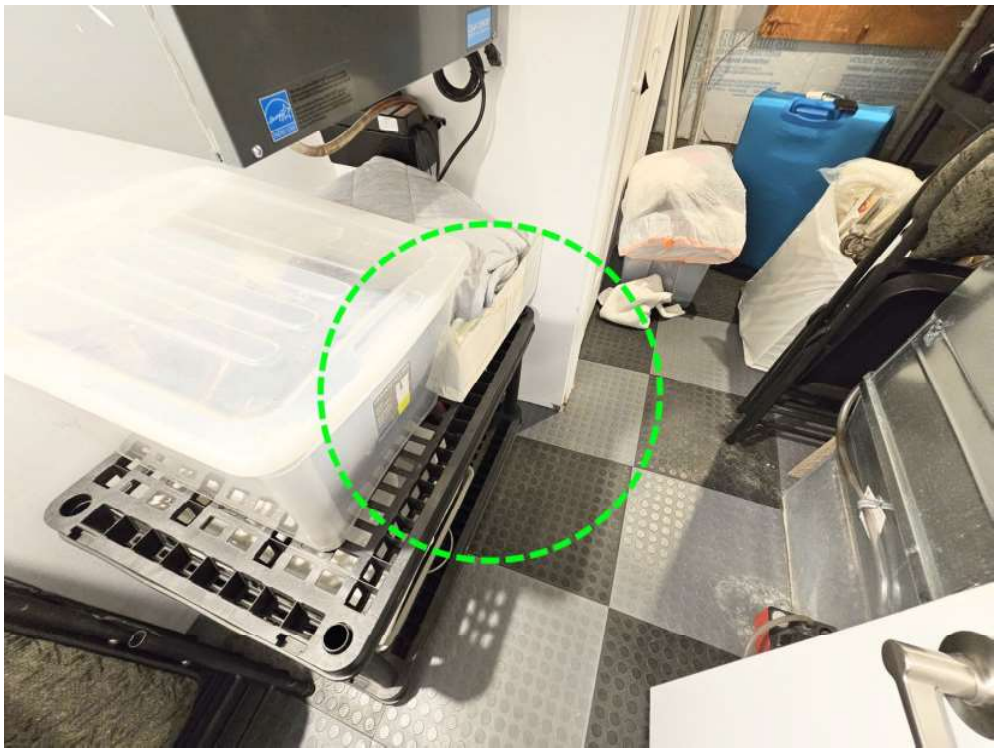
Installation type du drain de plancher

Drain de plancher absent ou non visible

Lors de l'inspection du sous-sol du bâtiment, nous avons rencontré une limitation concernant le drain de plancher. Le propriétaire actuel était persuadé que le drain se trouvait sous le mur du garde-robe dans la salle mécanique au sous-sol. Cependant, en raison de la complexité pour retirer le revêtement de sol et de la présence de nombreux objets encombrant la pièce, nous n'avons pas pu le localiser.

Le drain de plancher joue un rôle essentiel en évacuant l'eau qui pourrait s'accumuler sur le plancher du sous-sol vers le système d'évacuation de la ville. Il est habituellement équipé d'un grillage, d'un siphon et d'une garde d'eau pour prévenir les odeurs provenant des conduites d'égouts.

Pour assurer l'efficacité de la gestion des eaux souterraines dans le sous-sol, nous vous recommandons de faire vérifier la présence du drain de plancher par un plombier licencié. Si celui-ci s'avère être absent, le plombier pourra également procéder à son installation pour garantir un drainage adéquat. Cette mesure contribuera à maintenir un environnement sec et salubre dans le sous-sol de votre bâtiment.



Localisation du drain selon le vendeur

Dispositif antirefoulement

Il ne nous a pas été possible de localiser le dispositif antirefoulement et de son regard de nettoyage, au sous-sol.

Regard de nettoyage et de système antirefoulement cachés

Lors de l'inspection, le propriétaire nous a informés de l'emplacement présumé du drain de plancher, qu'il croyait être situé sous les appareils de laveuse ou de sécheuse, ou dans le coin de la cuisine de l'appartement du sous-sol. Cependant, en raison de la présence de meubles, d'armoires et d'appareils ménagers qui le recouvraient, nous n'avons pas été en mesure de confirmer sa présence.

Le clapet anti-retour est un composant essentiel du système d'égouts, car il permet aux eaux usées de s'écouler vers la ville tout en empêchant leur retour dans le bâtiment en cas de remontée d'eau dans les égouts. Habituellement, il est doté d'un regard de nettoyage situé au sous-sol près de l'entrée d'eau, ce qui facilite l'entretien et le nettoyage du clapet au besoin. Ce regard doit rester facilement accessible en permanence pour permettre des inspections régulières.

En l'absence du regard de nettoyage, l'occupant du bâtiment serait dans l'incapacité d'inspecter, d'entretenir, de nettoyer ou de débloquer la conduite en cas de problème, ce qui pourrait entraîner un refoulement des eaux à l'intérieur du bâtiment. Un refoulement d'eaux usées peut causer d'importants dégâts et contaminer l'intérieur du bâtiment.

Par conséquent, nous vous recommandons de faire vérifier la présence d'un clapet anti-retour par un plombier licencié. Si le clapet s'avère effectivement absent, nous vous conseillons également de procéder à son installation. Cette mesure préventive contribuera à maintenir un système d'égouts efficace et à éviter les problèmes potentiels liés aux refoulements d'eau.

Lors de l'inspection, le bassin de captation n'était pas accessible.

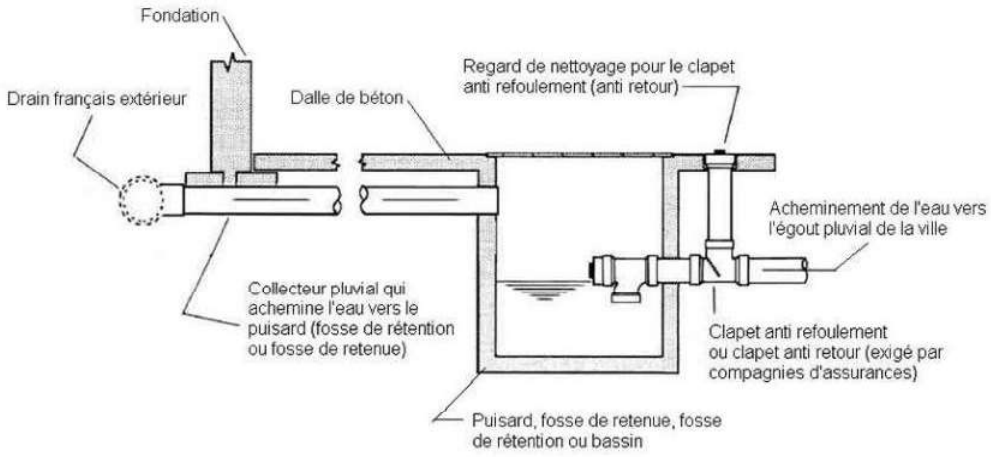
Fosse de retenue à vérifier

Fosse de retenue non accessible

Nous n'avons pu procéder à l'ouverture de la fosse de retenue à cause de la présence d'un revêtement de sol dans le garage. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de confirmer la présence d'un Té sanitaire à l'intérieur de la fosse et d'un regard de nettoyage. De plus, nous ne pouvons confirmer la présence d'eau à l'intérieur de la fosse.

La fosse permet de retenir les débris, les déchets et autres matériaux qui sont dirigés vers le drain avec l'eau. La fosse est reliée au système d'égout du bâtiment et achemine l'eau souillée vers l'usine de traitement de la ville. L'eau qui est généralement présente dans le bassin permet de couper les odeurs provenant du système d'égout. En son absence, des odeurs nauséabondes pourraient être présentes.

Nous vous recommandons de dégager l'accès à la fosse et de confirmer la présence du Té sanitaire et d'un regard de nettoyage. En l'absence de ces composantes, nous vous recommandons de consulter un plombier licencié afin de procéder à leur installation. Aussi, nous vous recommandons de nettoyer la fosse de retenue et de la remplir d'eau afin de prévenir les odeurs dans le garage.



Système de chauffe eau

Le système de chauffe-eau est de type électrique. Selon la plaque signalétique, le chauffe-eau a été manufacturé en 2018. Il est d'une capacité de 60 gallons. Il a été manufacturé par Giant. Le système de chauffe-eau est localisé au sous-sol. Aucune cuvette de récupération n'est présente sous le réservoir.

Le système est alimenté par le haut et comporte une soupape de sécurité Température et Pression (TP) et un conduit d'évacuation en plastique dirigé vers sa base. Une valve d'arrêt est présente sur l'amenée d'eau froide.

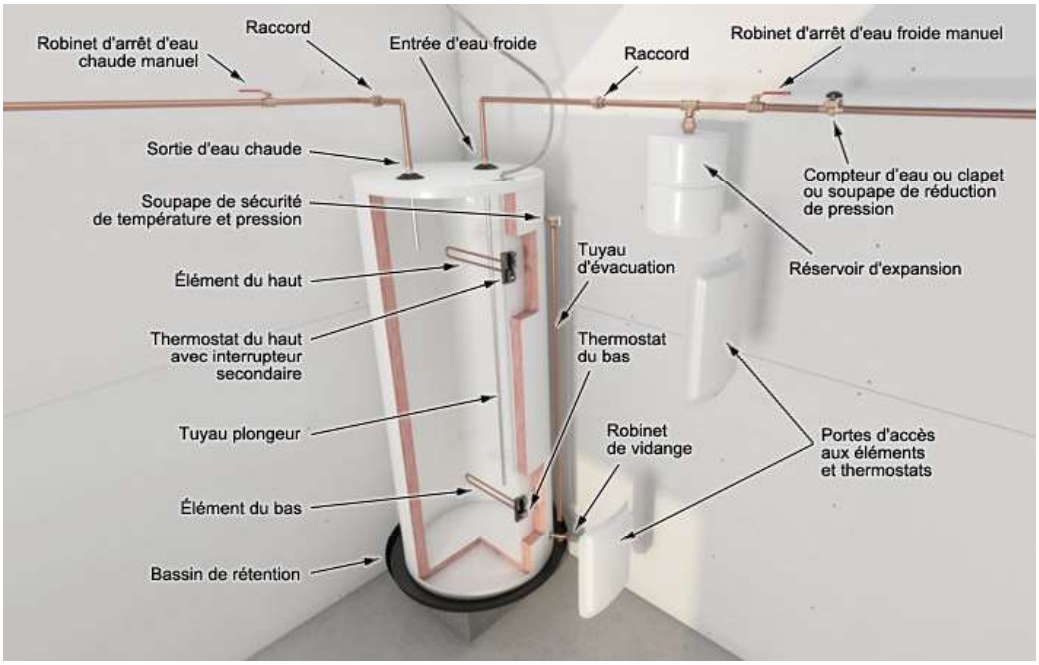
Énoncés généraux - Chauffe-eau

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

Chauffe-eau sans cuvette de rétention

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

Chauffe-eau sans cuvette de rétention

Chauffe-eau sans conduit d'évacuation vers le drain

Nous avons noté que le chauffe-eau ne comporte pas de conduit d'évacuation d'eau vers un drain.

Ce conduit est généralement relié à la soupape de sûreté installée sur le chauffe-eau. De l'eau s'échappe de la soupape de sûreté (TP ou TPR) si la température ou la pression est trop élevée. Cette soupape doit être raccordée à un tuyau d'évacuation situé à six pouces ou moins au-dessus du sol, pour éviter que l'eau chaude ne soit projetée sur quelqu'un à proximité.

Le tuyau doit être aussi grand que le raccord du réservoir, et l'extrémité ne doit jamais être filetée, bouchée ou fermée. Le diamètre du tuyau doit être au moins aussi grand que celui du raccord de la soupape TPR. Il doit être capable de résister à des températures de 250 °F, être dépourvu d'un robinet d'arrêt et être aussi court et droit que possible.

Cette situation comporte un risque de dégât d'eau et de blessure pour les occupants de la maison.

Nous vous recommandons de contacter un plombier afin d'installer un conduit d'évacuation sur la soupape de sûreté.

Conduit d'évacuation à prolonger jusqu'à la base

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).

Bride de fixation manquante sur le mat électrique

Lors de l'inspection du bâtiment, il a été noté que le mât électrique ne dispose que de d'une bride de fixation, alors que les normes du code électrique au Québec exigent la présence de trois brides de fixation pour assurer une installation électrique conforme et sécuritaire.

Cette non-conformité aux normes du code électrique peut présenter un risque potentiel pour la stabilité du mât électrique, en particulier sous des conditions météorologiques défavorables. Pour garantir la sécurité de l'installation électrique, il est recommandé de faire appel à un maître électricien certifié. Ce professionnel pourra évaluer la situation, ajouter les brides de fixation manquantes, et s'assurer que l'installation est conforme aux normes en vigueur.

La conformité aux normes de sécurité électrique est essentielle pour prévenir les accidents et les problèmes potentiels liés à l'électricité. Par conséquent, il est important de prendre des mesures correctives dès que possible pour se conformer aux exigences du code électrique du Québec.

Mât électrique sans drainage à sa base

Nous avons noté que la base du mât électrique ne possède pas d'orifice de drainage.

Afin de prévenir les risques d'infiltration d’eau dans le panneau de distribution, nous vous recommandons de faire appel à un électricien afin d'aménager une ouverture, pour le drainage, à la base de ce mât.

Mise à la terre

Le branchement de mise à la terre a été observé sur la conduite d'entrée d'eau principale, en amont de la valve d'arrêt principal du bâtiment. La mise à la terre est constituée d'un câble de cuivre fixé à la conduite d'eau.

Le branchement de la mise à la terre au coffret de branchement principal n'a pu être observé lors de notre inspection, car ce dernier n'est pas ouvert dans le cadre d'une inspection visuelle. Nous vous recommandons de contacter un maître- électricien afin de confirmer la validité de l'installation.

Anomalie de mise à la terre

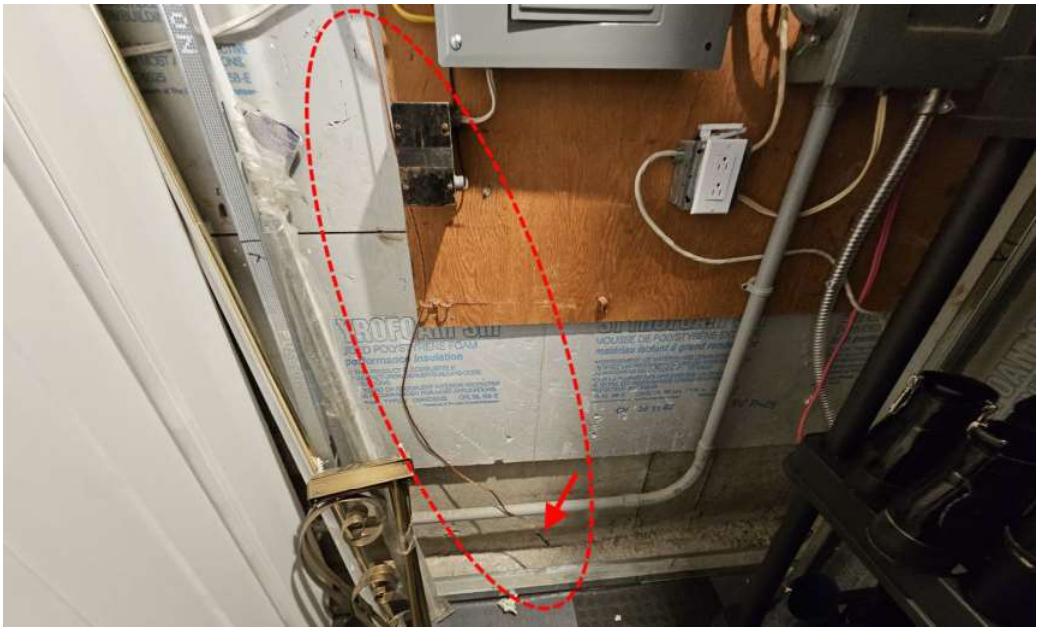
Lors de l'inspection de la situation actuelle, nous avons remarqué que le branchement de la mise à la terre sur l'entrée d'eau ne présentait aucune anomalie.

Cependant, une observation importante a été faite concernant un fil de mise à la terre qui se trouvait sous l'un des panneaux de distribution dans la salle mécanique. Ce fil n'était pas correctement fixé, ce qui constitue un problème de sécurité potentiel.

Il est impératif de faire vérifier cette situation par un électricien qualifié afin de garantir une fixation sécuritaire et conforme aux règles de l'art. Une fixation adéquate de ce fil de mise à la terre est essentielle pour maintenir la sécurité électrique de l'installation et prévenir tout risque d'accident électrique.

Mise à la terre fixée sur l'entrée d'eau principale

Il est recommandé de prendre des mesures immédiates pour remédier à cette situation en faisant appel à un professionnel compétent, qui pourra effectuer les réparations nécessaires pour assurer la sécurité de l'installation électrique. Ne pas corriger cette anomalie pourrait entraîner des risques graves pour la sécurité des occupants et de l'équipement.



Mise à la terre non fixée

Panneau de distribution

Le coffret de branchement est incorporé directement dans le panneau de distribution (de type combiné). Il est équipé d'un dispositif de protection, un disjoncteur principal d'une capacité de 200 Ampères (120-240V).

Le panneau de distribution lui-même est également conçu pour une capacité de 200 Ampères, comme l'indique sa plaque signalétique.

Les trois autres coffrets de branchement sont également intégrés dans leurs panneaux de distribution respectifs (de type combiné). Chacun d'entre eux est équipé d'un dispositif de protection, un disjoncteur principal d'une capacité de 100 Ampères (120-240V).

La protection des circuits de dérivation est assurée par des disjoncteurs installés sur chaque dérivation.

En résumé, le bâtiment est équipé d'un coffret de branchement de 200 Ampères et de trois autres coffrets de branchement de 100 Ampères chacun. Notez qu'aucun disjoncteur anti-arcs n'est présent à l'intérieur du panneau.

Les panneaux de distribution sont localisés dans la salle mécanique au sous-sol, dans le garage et dans la chambre de l'appartement au 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 défectuosités apparentes.

Panneau congestionné et sans capacité d'expansion

Nous avons observé que le panneau de distribution est congestionné.

Le panneau électrique et les disjoncteurs qu'il contient constituent le nœud central de distribution et de protection de l'installation électrique pour desservir les appareils du bâtiment. Le câblage à l'intérieur d'un panneau doit être ordonné et relativement facile à suivre.

Étant donné que le panneau actuel est plein, il n'est plus possible d'ajouter des dérivations sur celui-ci sans utiliser un boîtier extérieur.

Prenez note que tout ajout d'appareil au bâtiment (climatiseur, thermopompe, bain-tourbillon, etc.) pourrait nécessiter le remplacement du panneau électrique. Notez que cette modification pourrait entraîner des coûts importants.

Panneau congestionné et sans capacité d'expansion

Boitier secondaire de distribution électrique

Présence d'un panneau électrique secondaire

Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'un panneau électrique secondaire.

Ce type de panneau électrique est généralement installé afin de complémenter un panneau électrique plein ou permettre d'étendre sa portée. Le panneau secondaire est généralement desservi par un disjoncteur de gros calibre, installé dans le panneau principal.

Vis manquantes sur le couvercle du panneau électrique

Nous avons noté que des vis permettant de retenir les couvercles des panneaux électriques sont manquantes.

Les couvercles des panneaux sont des éléments essentiels requis afin de protéger l'intérieur des panneaux contre l'intrusion de vermine ou d'objets.

Nous vous recommandons d'ajouter les vis manquantes aux panneaux afin de vous assurer que les couvercles de ceux-ci sont bien scellés.

Visses manquantes sur le couvercle des panneaux électriques

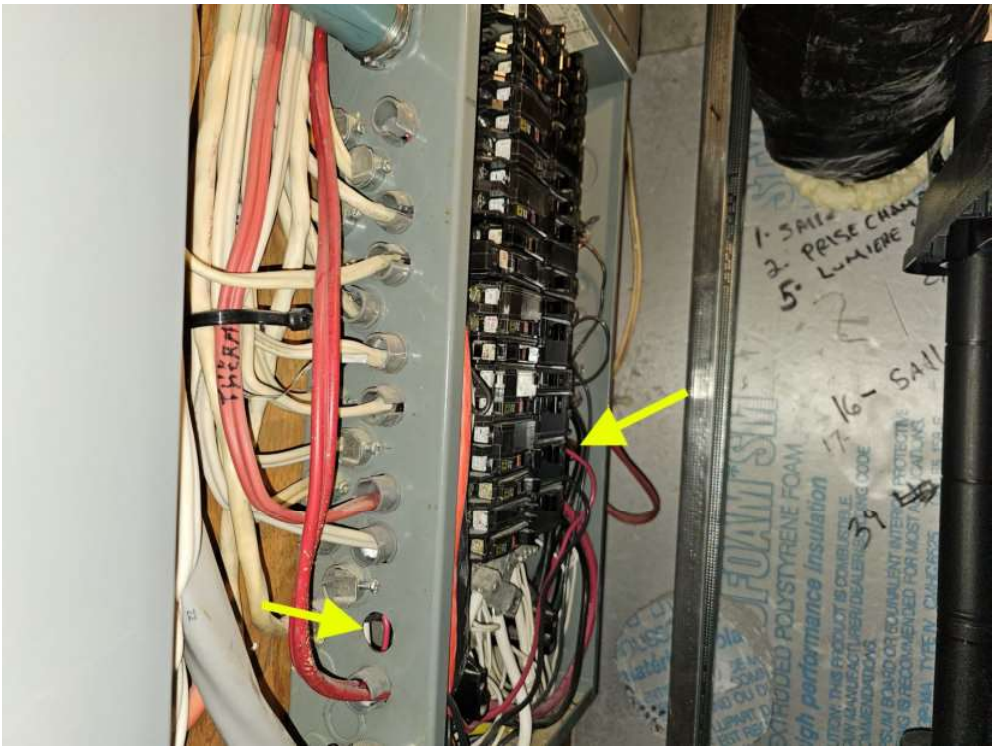
Ouvertures non scellées dans le panneau de distribution

Nous avons remarqué la présence de plusieurs ouvertures dans l'un des panneaux de distribution électrique.

Le panneau électrique et les disjoncteurs qu'il contient constituent le nœud central de distribution et de protection de l'installation électrique pour desservir les appareils du bâtiment. Les orifices permettant le passage des câbles dans le panneau électrique doivent être obstrués, car elles exposent les barres collectrices.

Dans leur condition actuelle, les orifices peuvent permettre l'introduction d'objets, de vermine ou de doigts à l'intérieur du panneau et constituent un risque de bris, d'électrification et d'électrocution ou même d'incendie.

Nous vous recommandons de faire appel à un maître électricien afin de corriger immédiatement la situation.



Ouvertures non scellées dans le panneau de distribution (Principale 200A)

Le câblage électrique du bâtiment est en cuivre.

Constat et recommandations pour le câblage électrique extérieur sous la terrasse

Lors de l'inspection du câblage électrique extérieur situé sous la terrasse, nous avons identifié plusieurs problèmes préoccupants. Tout d'abord, le câblage électrique est exposé et non protégé, ce qui le rend vulnérable aux dommages potentiels, tels que des bris dus à des facteurs environnementaux ou mécaniques.

De plus, il a été observé que les fils électriques sont enchevêtrés, ce qui peut entraîner des problèmes de sécurité et de fonctionnement à long terme.

Il est fortement recommandé de prendre des mesures immédiates pour protéger ce câblage électrique extérieur. Cela peut impliquer l'installation d'une gaine de protection appropriée pour isoler les fils électriques de manière adéquate.

De plus, il est essentiel de faire appel à un électricien qualifié pour vérifier la nature des fils utilisés. S'ils ne sont pas du type "NMWU" conçu pour une utilisation extérieure, il est impératif de les remplacer par des câbles extérieurs adéquats pour garantir la sécurité et la conformité aux normes.

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

Méthode d'inspection

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

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

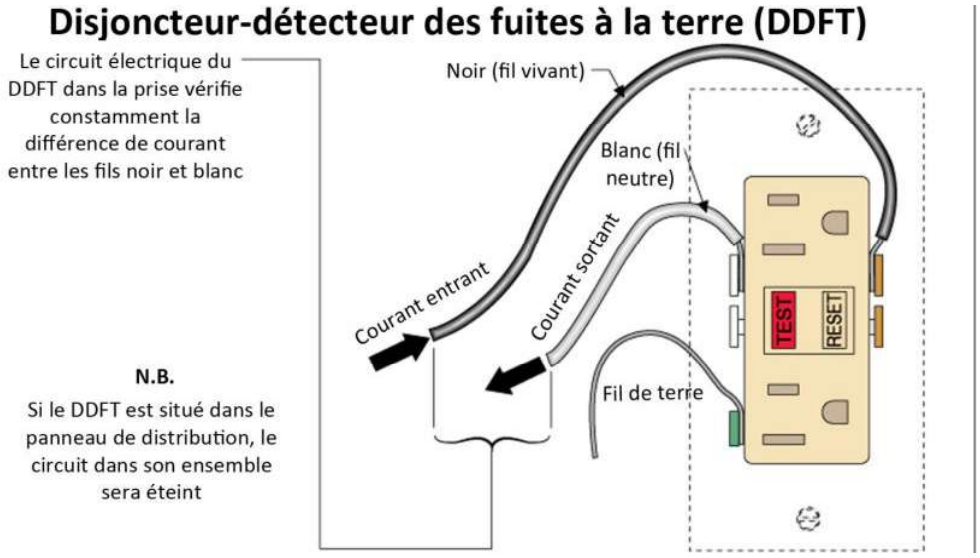
La réglementation régissant les normes d'installation des systèmes électriques évolue constamment afin d'augmenter la sécurité des usagers des appareils électriques. De nouvelles normes concernant l'installation de prises de type DDFT et de disjoncteurs anti-arcs sont maintenant en vigueur.

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

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.



Prises de courant extérieures sans DDFT

Nous avons constaté des prises de courant extérieures qui ne sont pas protégées par des Dispositifs de Détection de Fuite à la Terre (DDFT).

Les prises de courant situées près des sources d'eau ou exposées aux intempéries doivent être protégées par un dispositif DDFT.

Ce dernier protège les usagers contre les risques d'électrocution et d'électrification qui peuvent causer des blessures importantes et même la mort.

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

Prise de courant non fonctionnelle
[Façade arrière du bâtiment]

Prises de courant extérieures sans DDFT
[Façade arrière du bâtiment]

Prise de courant et interrupteurs sans plaques de protection

Nous avons constaté sur l'ensemble du bâtiment des prises de courant et des interrupteurs qui ne sont pas munis de leur plaque de protection. Nous avons également noté qu'une des plaque de prises de courant extérieures n'était pas bien fixé et étanche.

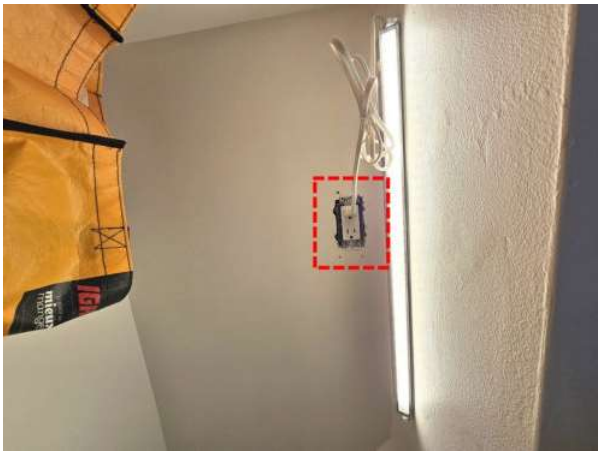
Les prises de courant et les interrupteurs permettent la connexion des divers appareils électriques au réseau de distribution du bâtiment. La plaque qui les recouvre protège les usagers contre l'introduction d'objet ou contre un contact accidentel avec les bornes de raccordement.

Cette situation comporte un danger d'électrocution pour les occupants de la maison.

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

[Salle mécanique du sous-sol]

[Garage du bâtiment]



[Portique du rez-de-chaussée]

Ouverture près d’un interupteur à l’extérieur

Lors de l'inspection de la terrasse arrière extérieure, il a été constaté la présence d'un trou dans le revêtement, offrant un accès direct aux fils électriques qui sont ainsi exposés.

Il est recommandé de faire appel à un professionnel pour calfeutrer ce trou afin de protéger à la fois les fils électriques et la sécurité des personnes fréquentant la zone.

Fils électriques exposés

CHAUFFAGE

Générateur de chaleur

Le bâtiment est muni d'un système central de chauffage électrique à air pulsé. Le sous-sol du bâtiment est aussi chauffé grâce à un système par plinthes électriques. Le système est équipé de filtres papier.

Aucune déficience apparente aux plinthes électriques

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

Limitation de l'inspection visuelle du système de chauffage central électrique

Lors de l'inspection, il convient de noter que la limitation de l'inspection visuelle était principalement due à des contraintes spatiales importantes. L'espace était restreint et encombré, notamment en raison de l'installation d'étagères et de la présence d'objets qui bloquaient l'accès. Dans de telles conditions, il est fortement recommandé de faire appel à un professionnel qualifié lors de la prise de possession. Ce professionnel sera en mesure de réaliser une inspection visuelle plus complète, tout en évaluant l'efficacité, la salubrité et la conformité de l'appareil ainsi que de ses composantes de manière approfondie.

Espace restreint et encombré

De plus, afin de maintenir le système de chauffage central électrique en bon état de fonctionnement et d'assurer sa durabilité, il est conseillé de souscrire à un contrat d'entretien périodique. Il est recommandé de planifier un entretien professionnel au moins une fois tous les deux ans. Cela contribuera à garantir la performance optimale de l'appareil, à identifier et à prévenir d'éventuelles anomalies, tout en maintenant un environnement intérieur sûr et confortable.

Pièce sans source de chauffage permanente

Nous avons noté que l'une des pièces de la maison n'est pas équipée d'un système de chauffage permanent.

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

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

Contrôle de la température

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

Le bâtiment dispose de thermostats mécaniques dans certaines pièces.

Thermostat mécanique moins performant

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.

Aucune déficience observée

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

Système de distribution de la chaleur

Le bâtiment est muni de conduits de ventilation et de distribution de la chaleur en acier. Nous avons noté la présence de registres de ventilation métallique dans chaque pièce et des grilles de prise d'air sur chacun des étages.

Aucune déficience observée

Aucune déficience n'a été observée sur le système de distribution de la chaleur. Aucune fuite, perforation ou déformation n'a été observée sur les conduits. Finalement, les joints et connexions étaient bien scellés.

Réservoir d'entreposage du combustible

Le réservoir de propane est localisé sur la façade droite du bâtiment.

Distances requises concernant la bonbonne de propane

La bonbonne doit être placée à au moins 10 pieds (3 mètres) de toute source d'allumage, comme des prises de courant, des lumières extérieures, des climatiseurs, des thermopompes, des moteurs, des chauffe-piscines, etc.

Elle doit également être à un minimum de 10 pieds (3 mètres) de la prise d'air de tout appareil ou équipement de circulation d'air, comme l'entrée d'un échangeur d'air ou la sortie d'évacuation d'un foyer à gaz, etc.

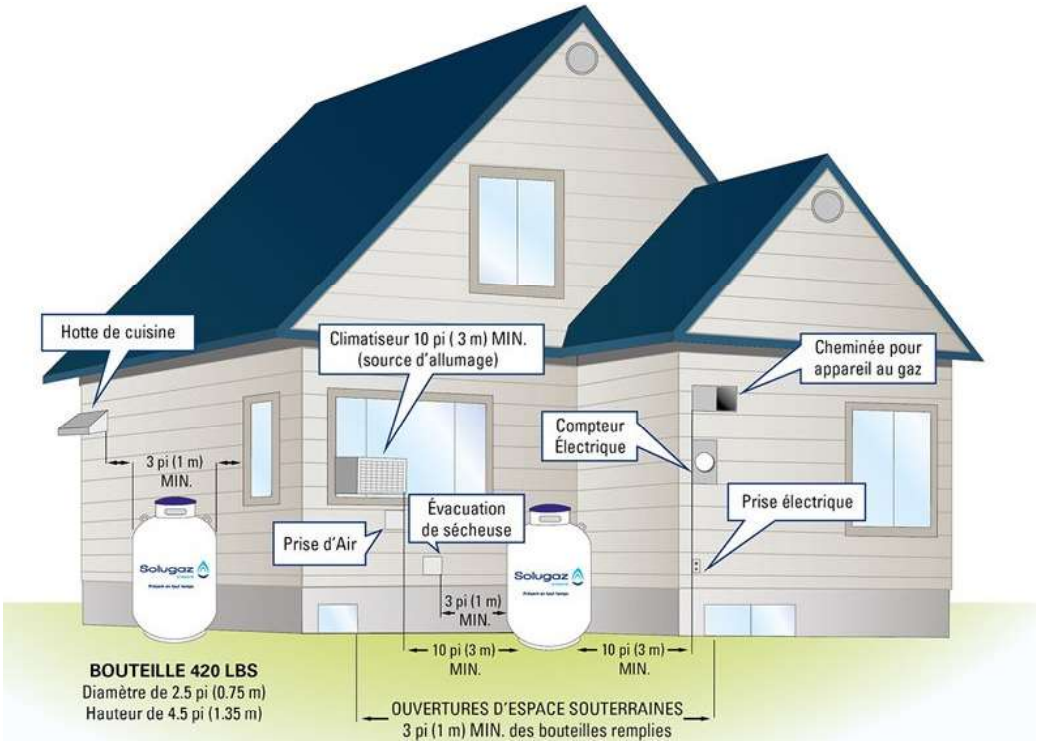
Une distance minimale de 3 pieds (1 mètre) doit être respectée entre la bonbonne et toutes les ouvertures de bâtiment situées plus bas que le niveau de la bonbonne, telles que les portes, les fenêtres de sous-sol, les sorties de sécheuse, les sorties d'échangeur d'air, etc.

Distances à vérifier

La bonbonne doit être placée à au moins 3 pieds (1 mètre) d'une entrée électrique, comme le compteur d'Hydro Québec.

Assurez-vous que la bonbonne est située à une distance maximale de 125 pieds (30 mètres) de l'emplacement du camion-citerne pour le remplissage.

Pour faciliter l'accès du livreur entre la bonbonne et le camion-citerne, veillez à ne pas avoir de haie ou de clôture qui les sépare, ou à installer une porte d'accès si nécessaire.



CLIMATISATION ET THERMOPOMPE

Système de climatisation

Le bâtiment est muni d'un système de thermopompe électrique, intégré à la fournaise centrale. L'unité externe est localisée sur la façade droite du bâtiment. Le système est muni d'un disjoncteur d'arrêt localisé à proximité de l'appareil. L'appareil était en marche lors de l'inspection.

Selon la plaque signalétique, le système est d'une capacité de 48 000 BTU.

☑ Aucune déficience observée

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.

Système de distribution

Les conduits de distribution d'air du système de climatisation sont partagés avec ceux de la fournaise.

☑ Aucune déficience apparente sur les conduits de ventilation de la climatisation

Aucune déficience n'a été observée sur les conduits de ventilation de l'air climatisé et sur ses registres.

Système de contrôle de la température

Le système de climatisation est équipé par le thermostat central qui contrôle aussi le système de chauffage.

INTÉRIEUR

Revêtement de finition des murs

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".

Composante sans déficience significative observée

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

Revêtement de finition des plafonds

La finition intérieure plafond est en placoplâtre (gypse).

Aucune déficience observée aux plafonds

Aucun dommage significatif n'a été observé sur les revêtements de plafonds.

Revêtement de finition des planchers

Des revêtements de plancher en latte de bois sont présents au rez-de-chaussée et à l'étage. Les revêtements de sol de la cuisine et des salles de bain sont faits de carreaux de céramiques.

Des revêtements de plancher en plancher flottant sont présents au sous-sol.

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 prélarts, 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 premier étage et au sous-sol sont en bois.

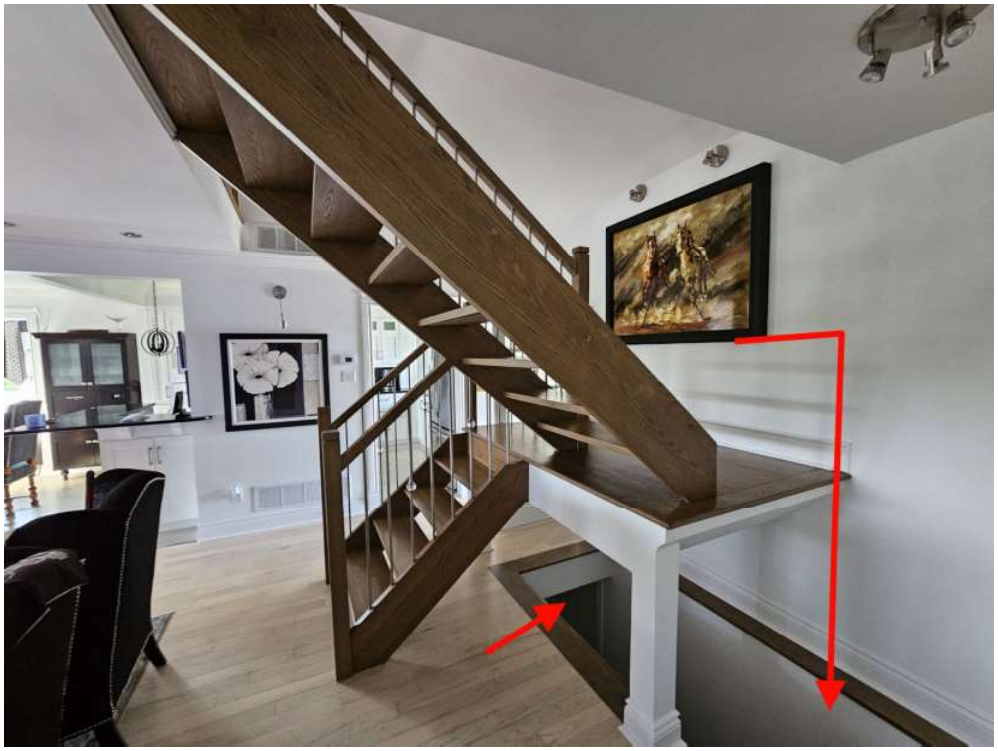
Absence de garde-corps au pourtour de la cage d’escalier

Nous avons constaté qu'il y a absence de garde-corps (balustrade) sur un des côtés de la cage d’escalier.

Les sections ouvertes des escaliers doivent être protégées par un garde-corps (balustrade) sécuritaire afin d'éviter aux occupants de chuter dans cette ouverture.

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

Cette situation constitue un risque de chute et blessure, surtout pour de jeunes enfants. Nous vous recommandons de faire immédiatement appel à un entrepreneur licencié afin qu'il corrige la situation.



Absence de garde-corps au pourtour de la cage d’escalier

Absence de main-courante dans l'escalier

Nous avons observé l'absence d'une main-courante dans l'escalier menant au sous-sol.

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

Cette situation comporte un risque de blessure lors de chute pour les occupants.

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

Balcons intérieurs

Aucune déficience apparente sur le balcon intérieur

Lors de l'inspection, nous n'avons noté aucune déficience apparente sur le balcon intérieur et sur son garde-corps.

Armoires et comptoirs

Les comptoirs de la cuisine du rez-de-chaussé sont en pierre.Ceux de l'appartement au sous-sol en stratifié.

Aucune déficience apparente

Lors de notre vérification, nous n’avons décelé aucune déficience ou anomalie significative sur les comptoirs ou sur les armoires et sur leur quincaillerie.

Notez toutefois que des dommages, découlant de l’usure des armoires au fil du temps, ont été observés. À votre convenance, contacter un entrepreneur licencié afin de corriger les défauts et les dommages observés.

Dommage mineure observé à un des cabinets de la cuisine du rez-de-chaussé

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 PVC. 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 faite sur un nombre représentatif de fenêtres, comme prescrit par la Norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ).

La vérification s'est fait, de l'extérieur, par une inspection visuelle des fenêtres, des cadres, des solins et des scellants, puis de l'intérieur, par la mise en fonction des fenêtres et de leurs mécanismes d'ouverture.

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

Présence de rouille sur le mécanisme d'ouverture de certaines fenêtres

Lors de l'inspection, nous avons constaté la présence de rouille sur le mécanisme d'ouverture de certaines fenêtres à ouverture à battant. La rouille peut entraîner une détérioration du mécanisme, rendant difficile l'ouverture et la fermeture des fenêtres.

Il est essentiel de remédier à ce problème afin d'assurer le bon fonctionnement des fenêtres et d'éviter une détérioration plus importante du mécanisme. Nous vous recommandons de faire appel à un professionnel pour nettoyer la rouille et appliquer un revêtement protecteur sur les mécanismes d'ouverture. Cela permettra de prévenir la corrosion future et d'assurer un fonctionnement optimal des fenêtres à battant.

En prenant rapidement des mesures correctives, vous pourrez prolonger la durée de vie des fenêtres et maintenir leur efficacité et leur bon état de fonctionnement.

Thermos descellé

Lors de notre inspection intérieure des fenêtres, nous avons noté qu'une des vitres Thermos doubles étaient descellées .

Les vitres Thermos peuvent se desceller à tout moment et d'autres vitres pourraient éventuellement être à réparer.

Nous vous recommandons de planifier le remplacement des Thermos descellés pour votre confort et un souci d'économie d'énergie.

Buée localisée entre les vitrages Thermos
[Salle de bain de l'étage]

Manque d'étanchéité et pente négative du seuil de porte intérieure

Lors de l'inspection du logement au sous-sol, un problème a été identifié au niveau du seuil intérieur de la porte permanente qui mène à l'extérieur du bâtiment. Ce seuil présente une pente négative, ce qui entraîne l'accumulation et le drainage de l'eau sous la porte. De plus, une fissure a été observée à la jointure de ce seuil.

Il est fortement recommandé de prendre des mesures correctives pour résoudre ces problèmes. Il est essentiel de corriger la pente du seuil pour empêcher l'eau de s'accumuler et de pénétrer sous le seuil de la porte. De plus, l'application d'un joint de scellement étanche est nécessaire pour prévenir tout dommage supplémentaire causé par l'eau.

Il est recommandé de faire appel à un professionnel qualifié pour effectuer ces réparations afin de garantir une correction adéquate du problème. En l'absence de ces mesures, des dommages dus à l'eau pourraient survenir et compromettre l'intégrité de la structure et de la porte.

Murs mitoyens du garage

Le garage est intégré au bâtiment. Le revêtement de finition du garage est en placoplâtre. La porte intérieure, donnant accès à l'aire habitable à partir du garage, est à âme vide, en bois.

Aspirateur central dans le garage

Nous avons noté la présence d'un aspirateur centrale dont les conduits traversent les murs du garage.

L'ensemble du garage doit être hermétique et tous les orifices doivent être calfeutrés pour prévenir l'infiltration des gaz à l'intérieur du bâtiment. Les tuyaux et les ouvertures peuvent permettre aux gaz d'échappement toxiques provenant des voitures de se propager à l'intérieur de la maison.

Cette situation constitue un risque d'intoxication au gaz pour les occupants de la maison.

Nous vous recommandons de relocaliser le moteur à l'intérieur de la propriété et de bien colmater toute ouverture possible dans les murs et les jonctions.

Aspirateur central dans le garage

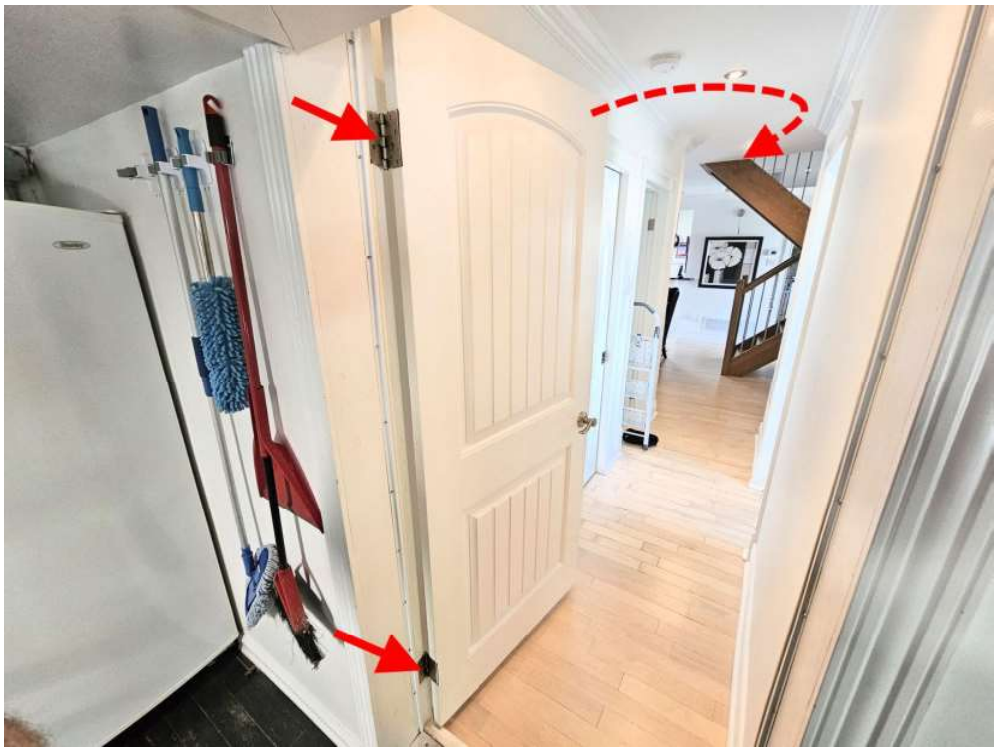
Absence de mécanisme de fermeture automatique de la porte du garage

Nous avons remarqué l'absence d'un mécanisme de fermeture automatique de la porte du garage menant à l'intérieur du bâtiment. De plus, il est à noter que la porte ne semble pas être pleine, et le joint d'étanchéité ne garantit pas une parfaite étanchéité.

Il est essentiel que l'ensemble du garage soit hermétique, et que tous les orifices soient correctement calfeutrés pour éviter toute infiltration de gaz à l'intérieur du bâtiment. Le mécanisme de fermeture automatique a pour fonction de refermer la porte du garage de manière automatique, empêchant ainsi les gaz d'échappement toxiques des véhicules à l'intérieur du garage de pénétrer dans la maison. De plus, la porte doit être pleine et équipée d'un joint d'étanchéité efficace pour maintenir l'étanchéité du garage.

Cette situation présente un risque d'intoxication au gaz pour les occupants de la maison, ce qui est extrêmement préoccupant pour leur santé et leur sécurité.

Nous vous recommandons de faire corriger cette situation sans délai par une personne compétente et qualifiée. Assurer une fermeture automatique de la porte du garage, ainsi qu'une étanchéité adéquate, est essentiel pour prévenir tout risque d'intoxication et garantir un environnement sûr dans la maison.



Absence de mécanisme de fermeture automatique de la porte du garage

ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles

L'isolation d'une partie des combles est constituée de matelas de laine de verre munis d'une membrane pare-vapeur en plastique sous l'isolant. En ce qui concerne l'isolation des combles au-dessus du garage, elle est composée de cellulose soufflée et d'uréthane giclé.

Il n'est pas possible de déterminer si la quantité d'uréthane est suffisante pour servir de pare-vapeur.

Méthode d'inspection

Nous avons procédé à l'inspection du comble en utilisant la trappe d'accès. Nous avons pénétré à l'intérieur des combles et avons marché sur les fermes de toits afin de procéder à notre inspection.

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.

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.

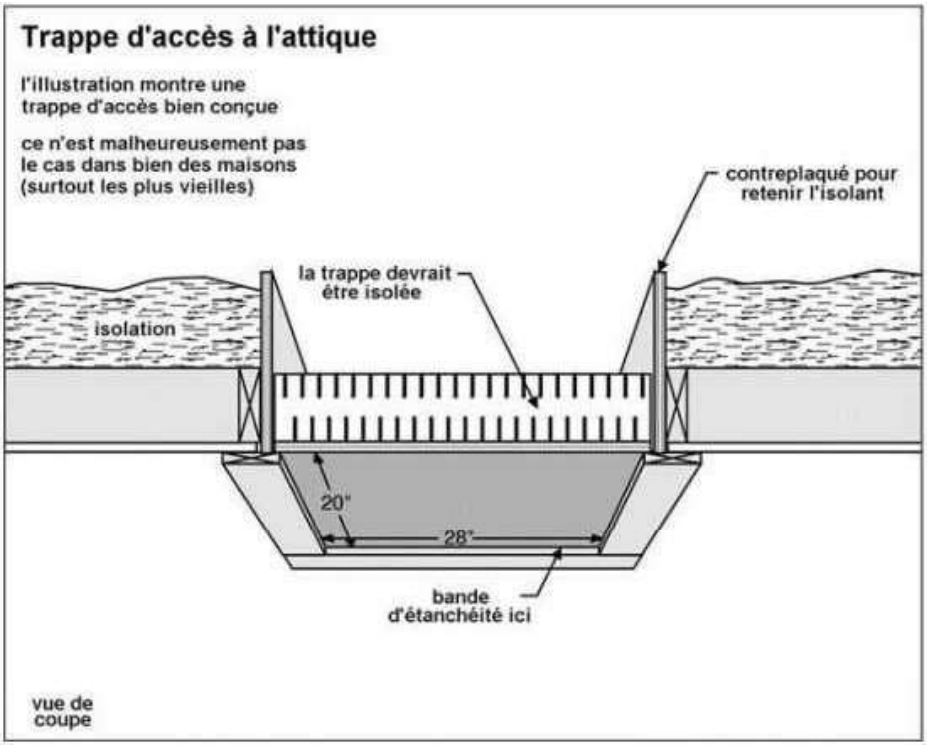
Trappe d’accès mal scellée et mal isolée

Trappe du garage

Nous avons noté que l'installation des trappes d'accès aux combles sont inadéquates.

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

Ventilation de la toiture

Nous avons noté la présence de quatre ventilateur verticaux 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.

Déflecteurs compressés ou affaissés dans les combles

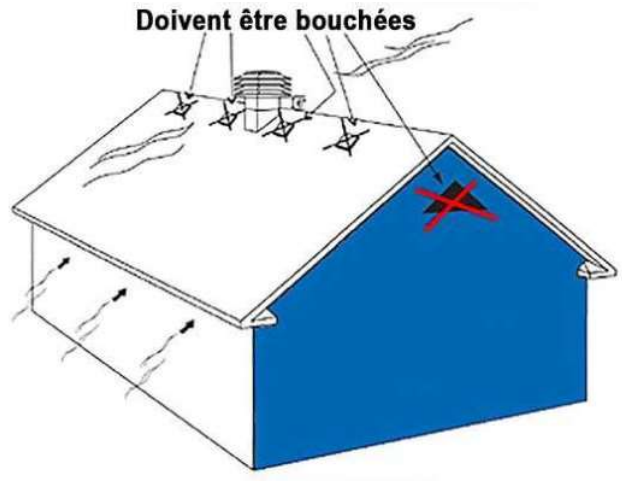
Lors de l'inspection des combles, nous avons relevé deux situations distinctes. Dans un premier cas, certains déflecteurs d'isolant étaient affaissés, ce qui avait pour effet de comprimer la laine isolante contre le support de la toiture. Cette compression empêchait l'air de circuler adéquatement dans le comble, compromettant ainsi la ventilation.

Dans un deuxième cas, nous avons constaté que certains déflecteurs d'isolant étaient comprimés, provoquant la même conséquence : la laine isolante appuyait contre le support de la toiture, limitant la circulation d'air dans le comble.

La ventilation des combles est essentielle pour éviter des problèmes tels qu'une réduction de la durée de vie des bardeaux de toit, des coûts de chauffage et de climatisation plus élevés, et d'autres complications liées à l'humidité. Cette ventilation est généralement assurée par les soffites du toit et un ventilateur vertical du toit, créant un effet de cheminée pour évacuer l'air chaud.

Nous vous recommandons vivement de remédier à ces problèmes en faisant replacer les déflecteurs déplacés et en libérant les déflecteurs comprimés. Cela garantira une ventilation uniforme sur toute la surface du toit et aidera à prévenir les complications potentielles liées à la mauvaise circulation de l'air dans les combles. Il est conseillé de consulter un entrepreneur spécialisé pour effectuer ces ajustements correctement.

Ventilation des pignons non bloquée en présence d'un Maximum



Recommandation du manufacturier

Nous avons noté la présence de ventilateurs de toiture de type Maximum et de ventilateurs de pignon dans le comble.

Le ventilateur vertical du toit génère un effet de cheminée qui permet de ventiler le comble en aspirant l'air frais par les soffites des corniches. Lors de la pose de ce type d'appareil, le manufacturier recommande que les ventilateurs des pignons soient obstrués afin d'assurer l'efficacité du système.

Dans sa condition actuelle, le ventilateur vertical peut aspirer l'air directement par les pignons plutôt que par les soffites des corniches.

La ventilation de la partie basse de la toiture est ainsi nettement moins efficace et peut être la source de surchauffe de la toiture en été et de l'apparition de condensation dans le comble. Ceci peut affecter la durée de vie du bardeau de la couverture et même être la source de moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de faire évaluer la ventilation de la toiture et au besoin de faire bloquer les ventilateurs des corniches par un entrepreneur licencié.

Isolation des fondations

L'isolation des murs de fondation n'est pas visible à plusieurs endroits, car ces derniers sont recouverts d'un revêtement de finition. Nous avons cependant pu observer la présence d'isolant sur les murs de fondation du sous-sol là où les murs du sous-sol ne sont pas recouverts.

Nous ne pouvons cependant par confirmer que les sections recouvertes sont isolées et si elles sont isolées avec un isolant de même nature.

Nous avons constaté que de l'isolant d'uréthane est présent sur la surface des murs de fondation là où les murs du sous-sol ne sont pas recouverts. De plus, nous avons remarqué qu'un panneau de polystyrène extrudé est également installé sur la surface des murs de fondation dans les zones non recouvertes.

Nous n'avons pas noté la présence d'une membrane pare-vapeur.

Absence d'isolation sur certaines sections de la fondation

Lors de l'inspection du sous-sol, nous avons noté d'importantes sections de la fondation qui ne sont pas isolées ou dont les panneaux isolants sont détachés.

L'isolation de la fondation permet de protéger l'intérieur du bâtiment contre le froid et le gel. Elle assure aussi le confort des occupants pendant la saison hivernale.

Nous vous recommandons de consulter un entrepreneur qualifié afin de procéder à l'isolation du sous-sol.

Isolant rigide sans protection ignifuge

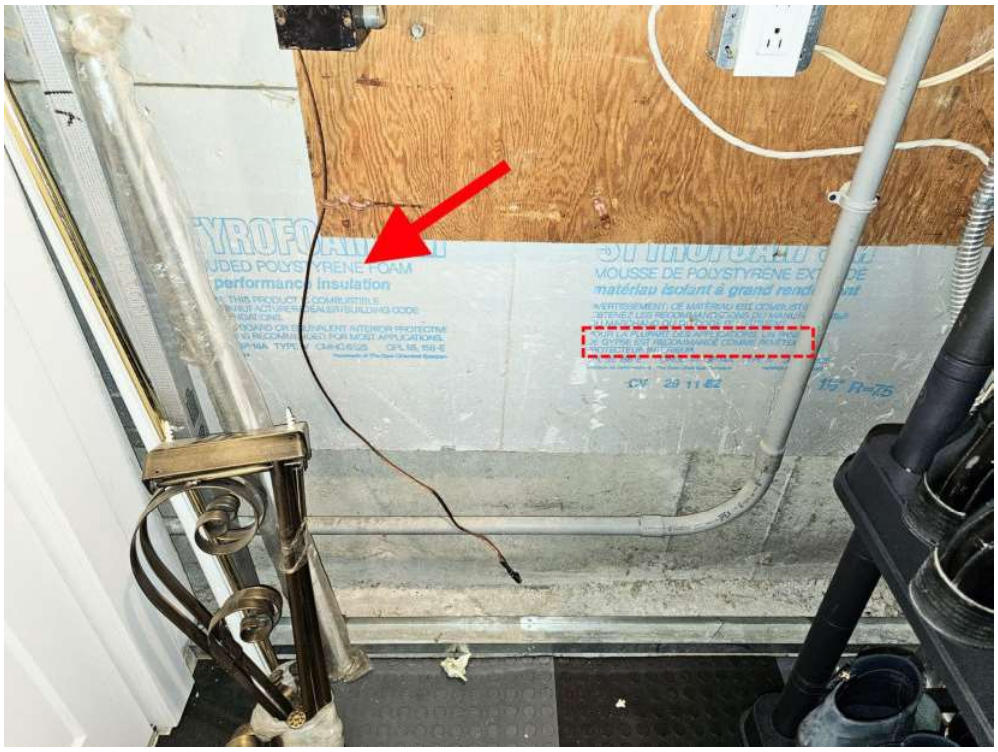
Isolant rigide sans protection ignifuge

Nous avons constaté la présence d'un isolant rigide (polystyrène extrudé et expansé), installé sur la structure des fondations du sous-sol ainsi que dans un rangement de chambre à l'étage, sans protection ignifuge dans l'espace intérieur habitable du bâtiment.

Ces types de matériau isolant doivent normalement être recouverts d'un revêtement de finition.

Ce matériau est fortement combustible et dégage des vapeurs toxiques lors d'un incendie, ce qui constitue un risque élevé pour la santé et sécurité des occupants.

Nous vous recommandons de faire immédiatement appel à un entrepreneur licencié afin qu'il corrige la situation.



Ventilateurs de plafond

Tous les ventilateurs de salle de bain sont de type encastré.

Aucune déficience observée

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 ''test du papier mouchoir''. Nous vérifions aussi que les registres ne sont pas obstrués.

Toutes les salles de bains et salle d'eau sont munies de ventilateur de plafond. Nous avons procédé à l'inspection de ceux-ci selon notre méthode d'inspection. Aucune anomalie ne fut constatée.

Hotte de cuisinière

Le ventilateur d'extraction de la cuisine du sous-sol est de type intégré au micro-ondes et est positionné sous les armoires au-dessus de la cuisinière, tandis que le ventilateur d'extraction de la cuisine du rez-de-chaussée est de type "Cheminée" et est placé au-dessus de la cuisinière.

Lors de l'inspection, nous avons vérifié le fonctionnement de ces ventilateurs.

Aucune déficience apparente à la hotte du poêle

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

Sortie de sécheuse

Les sorties des sécheuses sont constituées de conduits flexibles en plastique (sous-sol) et en aluminium (rez-de-chaussé).

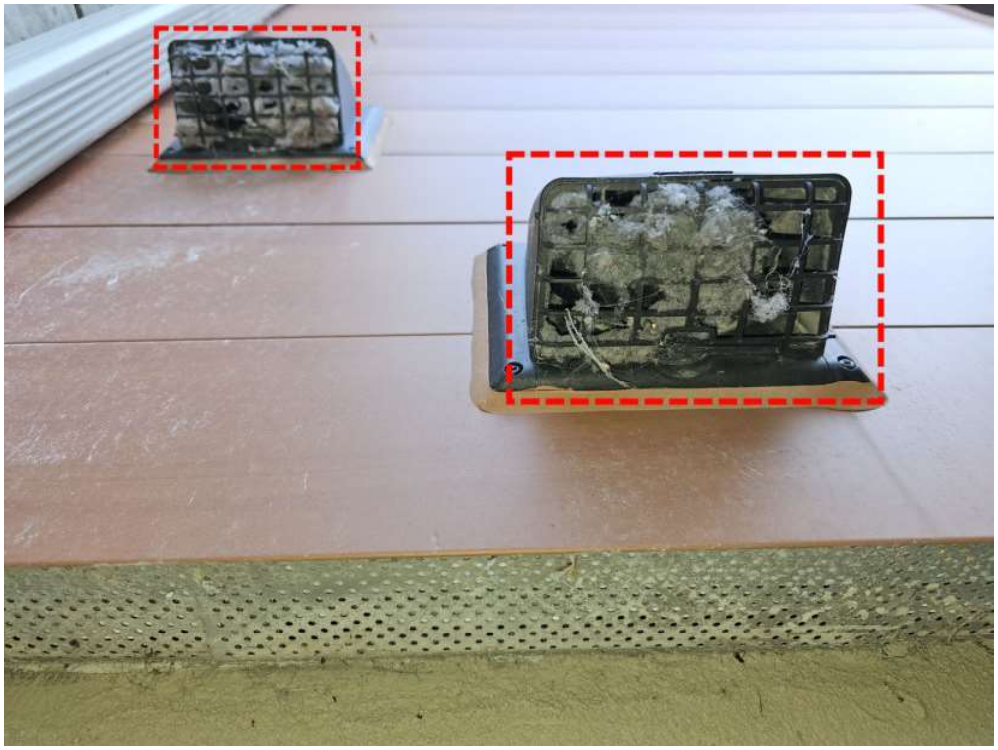
Conduit de ventillation de sécheuse à faire nettoyer

Lors de l'inspection des conduits des sécheuses, nous avons remarqué la présence de résidus de laine à l'intérieur. À ce stade, les conduits ne sont pas encore obstrués, mais il est recommandé de considérer un nettoyage préventif pour éviter de futurs problèmes potentiels avec les sécheuses.

La présence de résidus de laine dans les conduits peut progressivement réduire l'efficacité de l'évacuation de l'air chaud des sécheuses, ce qui pourrait entraîner une augmentation du temps de séchage des vêtements et une consommation d'énergie accrue. De plus, cela pourrait créer un environnement propice à l'accumulation de plus de débris, ce qui augmenterait le risque d'obstruction complète des conduits à l'avenir.

Pour éviter ces problèmes, il est conseillé de planifier un nettoyage professionnel des conduits des sécheuses. Un nettoyage régulier permettra d'éliminer les résidus de laine actuels et préviendra l'accumulation future de débris. Cela garantira un fonctionnement optimal des sécheuses et contribuera à maintenir leur efficacité énergétique.

Nous recommandons de faire appel à un technicien spécialisé dans l'entretien des conduits de sécheuse afin de procéder à un nettoyage approprié.



Système d'échangeur d'air

Le bâtiment est équipé de deux systèmes d'échangeurs d'air, chacun avec son propre noyau de récupération de chaleur. Les systèmes sont installés dans la salle mécanique au sous-sol. Chacun d'entre eux possède un tuyau de condensat, et les conduits se déversent dans leurs propres pompes situées à proximité.

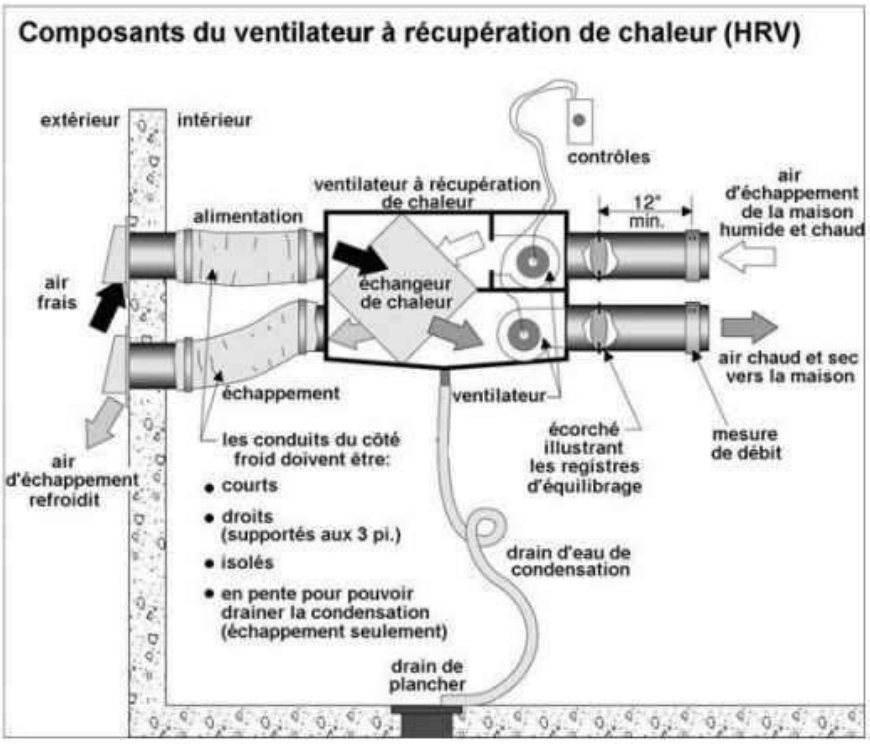
Les échangeurs ont été manufacturés par Clean Comfort.

Conduit de condensat du VRC sale

Nous avons observé un conduit de condensat du VRC taché.

Lorsque l'appareil fonctionne, de l'eau de condensation est produite et évacuée sous l'appareil. Le conduit est muni d'une boucle qui empêche les bactéries pouvant proliférer dans le conduit de remonter dans l'appareil.

Le conduit doit être nettoyé régulièrement afin de prévenir la contamination du VRC. Nous vous recommandons de le nettoyer afin de vous assurer de la qualité de l'air rejeté par l'appareil.



Installation type

SÉCURITÉ DES PERSONNES

Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)

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

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

Date manquante sur le détecteur de fumée

Nous avons constaté l'absence d'inscription d'une date d'installation sur les détecteurs de fumée.

Selon les recommandations du fabriquant, le détecteur devrait être changé périodiquement, aux 5 à 10 ans.

Si l'appareil est désuet, la sécurité est compromise puisqu'il y a risque que les occupants ne soient pas alertés de la présence d'un incendie.

Nous vous recommandons de remplacer immédiatement les détecteurs de fumée en place par des nouveaux, d'inscrire la date d'installation sur l'appareil afin de pouvoir faire un suivi.

Date manquante du détecteur
[Corridor de l'étage]

AUTRES ÉLÉMENTS

Environnements

Lors de l'inspection, nous avons noté que le bâtiment est situé à proximité d'un cours d'eau. Avant l'échéance de la condition d'inspection de votre promesse d'achat, nous vous recommandons de vous assurer auprès des autorités responsables que le bâtiment n'est pas localisé dans une zone inondable.

Des indices de présence de vermines ont été trouvés à l'intérieur du bâtiment.

Bâtiment situé en zone inondable

Selon les informations disponibles sur le site du Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, il semble que le bâtiment situé au 140 Boulevard Lacomble se trouve dans une zone inondable.

Pour obtenir des détails sur la réglementation en vigueur et la délimitation précise des zones inondables, nous vous recommandons de consulter la MRC (Municipalité Régionale de Comté) ou la municipalité locale concernée.

Excréments de vermine visibles dans le bâtiment

Nous avons constaté la présence d'excréments de vermine.

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.

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.

Excréments de vermines visibles dans le comble du bâtiment

[Cuisine du sous-sol]

Le bâtiment dispose d'un logement d'appoint.

Règlements municipaux concernant les logements d'appoint

En 2020, la ville a assoupli les règles pour les logements d'appoint en réponse à la demande des citoyens et aux tendances du marché immobilier.

Avant 2020, ces logements étaient limités au rez-de-chaussée avec des exigences de superficie minimale de 50 mètres carrés et une taille maximale de 30 % par rapport à la superficie totale de l'habitation. Les logements non conformes devaient se mettre en conformité.

Depuis 2020, les propriétaires de résidences unifamiliales peuvent aménager des logements d'appoint à tous les étages, sous certaines conditions, notamment une superficie minimale de terrain de 450 mètres carrés, une superficie minimale de plancher de 35 mètres carrés pour le logement d'appoint, et une taille maximale de 40 % par rapport à la superficie totale de la maison. Les logements non conformes ont un droit acquis, mais ne peuvent pas être agrandis, et les règles de prévention des incendies s'appliquent toujours.

Pour exercer leur droit acquis, les citoyens doivent contacter le Service de l'urbanisme et du développement durable.

Source : https://repentigny.ca/services/citoyens/maison-logement/amenagement-renovation-travaux/logement-appoint

CERTIFICAT

Orion

27 septembre 2023

Adresse de la propriété:

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.

Dominic Brault
Inspecteur en bâtiment
Les Inspections ORION Inc.
2-6684 25ième Avenue
Montréal, Québec
H1T 3L7
(514) 607-9988

CONCLUSION

Cher client(e),

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

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 ou 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 **514-607-9988** ou par courriel au admin@orion-inspection.com. Il nous fera plaisir de vous assister.

Dominic Brault
Inspecteur en bâtiment
Les Inspections ORION Inc.
2-6684 25ième Avenue
Montréal, Québec
H1T 3L7
(514) 607-9988