

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT



EXEMPLE DE RAPPORT



PRESPEC

211, Labonté

Rosemère, (Québec) J7A 3M6

Téléphone : 450-621-6006

Réalisée le : 3 octobre 2017

Imprimé le : 4 octobre 2017

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	4
AVIS AU LECTEUR.....	5
COMMENT LIRE LE RAPPORT.....	6
STRUCTURE.....	7
EXTÉRIEUR.....	16
TOITURE.....	22
PLOMBERIE.....	26
ÉLECTRICITÉ.....	34
CHAUFFAGE.....	38
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	42
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR.....	45
INTÉRIEUR.....	48
ISOLATION ET VENTILATION.....	52
CERTIFICAT.....	57

SOMMAIRE

CLIENTS :

DATE ET HEURE : 3 octobre 2017, 08:30 DURÉE : 1:30

INSPECTEUR : Sylvain Trudel

CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé, 7°C

INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) :

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :

TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Plain-pied

ANNÉE DE CONSTRUCTION : Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

Énoncés généraux

Maison âgée du type plain pied avec une véranda sur pilotis à l'arrière et le tout est construit sur un terrain plat avec un cabanon dans la cour.

CONDITION GÉNÉRALE

Nous avons noté plusieurs réparations à effectuer, certains travaux d'entretien et quelques améliorations à apporter, le tout plus amplement détaillé dans le présent rapport.

Lors de notre visite, le bâtiment était vacant ou inoccupé depuis un certain temps. Certaines composantes non visibles peuvent avoir subi des dommages difficilement détectables par un inspecteur. 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. Ces composantes sont reconnues pour faire fréquemment défaut dans un bâtiment vacant. 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 PROPRIÉTAIRE

Nous avons obtenu une copie du document rempli par le propriétaire vendeur sur les conditions cachées que seules sa connaissance de la propriété et son expérience passée pourraient révéler. Il s'agit d'un document régulier fourni par l'OACIQ. La déclaration du vendeur porte le No

AVIS AU LECTEUR

Cette inspection est effectuée selon les normes nationales reconnues et a pour but de détecter et de divulguer les défauts majeurs apparents tels que constatés au moment de l'inspection et qui pourraient influencer votre décision d'acheter (selon le cas). Même si des défauts mineurs peuvent être mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Il est très important que vous sachiez ce que votre inspecteur professionnel peut faire pour vous et quelles sont ses limites du point de vue inspection et analyse. L'inspection couvre les endroits qui sont facilement accessibles dans le bâtiment et se limite à ce qui peut être observé visuellement. L'inspecteur ne doit pas déplacer de meubles, soulever de moquettes, enlever des panneaux ou démonter des morceaux ou pièces d'équipement.

Le but d'une inspection est d'aider à évaluer la condition générale d'un bâtiment. Le rapport est basé sur l'observation de la condition visible et apparente du bâtiment et de ses composantes visitées au moment de l'inspection. Les résultats de cette inspection ne doivent pas être utilisés pour commenter les défauts cachés ou non apparents qui peuvent exister et aucune garantie n'est exprimée ou supposée.

S'entend de défauts cachés ou non apparents tout défaut qu'un examen visuel non approfondi des principales composantes d'un immeuble sans déplacement de meubles, d'objets ou tout autre obstacle ne permet pas de détecter ou de soupçonner. À titre d'exemple, un défaut qui ne saurait être découvert à la suite de l'exécution de tests de nature destructive, ou requérant l'exploration, le prélèvement ou le calcul des composantes de l'immeuble est un défaut non apparent. Également tout défaut découvert à la suite d'un dégât ultérieur à l'inspection ou suite au déplacement, à l'enlèvement de meubles, d'objets, de neige ou tout autre obstacle est aussi un défaut non apparent. Certains indices ne révèlent pas toujours l'étendue et la gravité des lacunes ou des déficiences non visibles.

Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si un tel défaut survient et que vous croyez que votre inspecteur ne vous a pas suffisamment prévenu, appelez-le. Un appel téléphonique peut vous aider à décider quelles mesures prendre pour corriger ce défaut et votre inspecteur pourra vous conseiller dans l'évaluation des corrections ou moyens proposés par les entrepreneurs.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Le rapport d'inspection reflète une observation de certains items énumérés de la propriété à la date et l'heure de l'inspection et n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire.

Le rapport d'inspection n'a pas pour objectif premier de fournir un guide à la renégociation du prix de la propriété et ne doit pas être interprété comme une opinion de la valeur marchande de celle-ci. Le propriétaire peut vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport.

L'inspecteur n'a pas à vérifier ni à contre-vérifier les informations données et indiquées, par toute personne, lors de l'inspection. L'inspecteur présume de la véracité de ces informations et ne met pas en doute la bonne foi de la personne dont il reçoit cette information.

COMMENT LIRE LE RAPPORT

Pour les orientations mentionnées dans ce rapport, considérez que vous êtes dans la rue, face à l'édifice ou à la pièce concernée. Cette façade est l'AVANT; les murs opposés qui délimitent l'immeuble ou la pièce forment l'ARRIÈRE. Vous regardez la façade de l'extérieur, le CÔTÉ DROIT est à votre droite, à gauche, le CÔTÉ GAUCHE. Si vous vous placez à l'intérieur de l'édifice ou de la pièce, votre côté droit est donc à votre droite quand vous faites dos à la façade.

Description des symboles

Afin de faciliter la lecture du rapport, des symboles ont été placés en marge des commentaires, ceux-ci servent à indiquer le niveau de gravité des énoncés de l'inspecteur. Cependant, cette évaluation du niveau de gravité peut varier d'une personne à l'autre selon différents facteurs subjectifs.

<u>Symbole</u>	<u>Description</u>
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
 Avertissement	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
 Défaut à corriger	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
 Information	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
 Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
 Expertise recommandée	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème ou d'une situation.
 Danger potentiel	Recommandation touchant la santé ou la sécurité des personnes. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident, ou encore des implications négatives sur la santé.
 Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
 Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (accessibilité restreinte, neige, etc.)

Lexique

V (vérifié)	Composante observée par l'inspecteur. La composante est visible en majeure partie.
P/V (partiellement vérifié)	La composante n'est observable qu'en partie. Son appréciation par l'inspecteur est donc limitée à la partie visible.
N/V (non vérifié)	La composante n'est pas visible. Elle peut être dissimulée sous des matériaux de finition. L'inspecteur l'a peut-être recherchée sans l'avoir trouvée.
N/A (non applicable)	Ne s'applique pas dans le contexte de l'inspection. La composante est soit absente ou non requise.

STRUCTURE

Limitations

Notre inspection est de nature visuelle. L'inspecteur recherche des signes d'affaissements, de déformations ou de contraintes à la structure de l'immeuble. Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charge imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître. L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation.



Inspection limitée

Notre inspection des composantes structurales de la maison est de nature visuelle. Comme le sous-sol de cette maison est entièrement aménagé, notre évaluation de l'état des fondations et de la dalle sur le sol est impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.



Ex: du sous-sol aménager de la maison



Ex: du sous-sol aménager de la maison



Inspection limitée

Comme il n'y a pas d'espace ou d'accès à ce vide sous la partie de la chambre principale, nous n'avons pu investiguer la structure et l'isolation de cette partie de la maison. Des défauts, occasionnés par de la condensation, ou par des infiltrations d'eau non relatés dans le présent rapport, peuvent exister à cet endroit.



Ex: de la partie de la chambre où ont n'a pas d'accès en dessous pour inspecter

Fondations

V P/V N/V N/A Fondations de béton coulé & Blocs de ciment

Limitations

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle. La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée (entre 25 et 30 ans en moyenne) et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle (nature du sol, niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.). Seul un examen approfondi peut nous faire connaître l'existence et l'état d'un drain français autour d'une propriété. L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation.

Constatations



Réparation urgente

La fondation de la partie du côté droit de la maison (chambre principale) est en blocs de béton. On peut voir plusieurs fissures importantes de déplacements des blocs en plus d'espaces vides à la base de la fondation arrière. Consulter un expert en fondation afin de diagnostiquer le problème et d'évaluer les correctifs requis. Ce type de fondation, de qualité moindre, est sensible aux mouvements de sol, de même qu'aux poussées latérales.



Ex: d'une autre fissure de visible entre les blocs de ciment



Ex: des fissures de déplacements de blocs de ciment



Ex: d'un des vides visible sous la partie de la fondation de blocs de ciment arrière



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation de béton coulé d'origine de la maison. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. Nous recommandons de réparer les fissures apparentes pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol d'une fissure à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthane, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).



Ex: d'une fissure visible sur la fondation de béton coulé sous une fenêtre en arrière de la maison



Avertissement

Des fissures ont été observées à la fondation du bâtiment. Notre inspection de nature visuelle décrit l'état de la fondation au moment de l'inspection. Cette évaluation ne peut cautionner le comportement antérieur ou futur d'un mur de fondation, car elle est limitée. Divers phénomènes peuvent déstabiliser une fondation; présence de sol instable, présence d'une couche argileuse qui s'assèche, travaux important à proximité des fondations, arbre de gros calibre asséchant le sol, modifications et ajout au bâtiment et autres.

Afin d'obtenir un avis hors de tout doute quant à la stabilité des fondations, une expertise par un expert qualifié (ingénieur ou géologue) est recommandée.



Défaut à corriger

La finition du béton (crépi) sur la fondation est détacher ou fissuré à différents endroits et ceci va être a réparer pour boucher les petites ouvertures dans la fondation et pour éviter qu'il est de l'infiltration d'eau à l'intérieur. Consulter un expert en finition de béton pour apporter ces corrections.



Avertissement

L'imperméabilisant à fondation est un composé organique et il est normal qu'il se désagrège avec le temps. Compte tenu de l'âge de la construction, il est fort probable que la barrière hydrofuge de la fondation ne soit plus efficace. La fondation est donc soumise à l'humidité du sol. Certaines précautions doivent être prises afin de limiter les dommages potentiels. Ne pas isoler la fondation de l'intérieur sans avoir convenablement imperméabilisé la fondation et avoir vérifié la qualité du drainage du sol voisin. Il pourrait être dommageable pour la fondation d'être soumise au gel et/ou aux pressions du sol gélif.

Planchers

V P/V N/V N/A Structure de bois

Limitations

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

Constatations



Réparation urgente

Nous avons constaté que certains éléments de la structure du plancher de la véranda sont atteints par la pourriture. Corriger les infiltrations d'eau et/ou les conditions d'humidité élevée qui sont souvent la cause de la pourriture. Remplacer ou réparer les éléments détériorés. Consulter un spécialiste en charpente pour effectuer les travaux correctifs requis.



Ex: du bois pourris de la structure de la véranda qui est visible



Ex: d'un des emplacements où l'ont voit du bois de pourris sous la véranda



Ex: d'un autre emplacements où l'ont voit du bois de pourris sous la véranda



Information

Nous avons noté que certains planchers ne sont pas au niveau. Cette condition est courante dans des bâtiments plus âgés et sont le reflet de leur âge et des techniques de construction de leur époque. Le problème peut être corrigé en soufflant les planchers mais il faut, auparavant, s'assurer que les planchers soient stabilisés et que la structure ait été examinée par un ingénieur.

Murs porteurs

V P/V N/V N/A Murs porteurs en bois (non visibles)

Limitations

Toute ouverture, que l'on désire pratiquer dans un mur porteur, doit être réalisée en installant une poutre et des colonnes afin de redistribuer les charges. Ces colonnes doivent être convenablement appuyées et supportées. Consulter un spécialiste qualifié en structure avant d'entreprendre des travaux de nature à modifier la structure des murs porteurs. Les murs extérieurs sont généralement des murs porteurs, qui supportent une partie des charges en provenance des planchers aux étages et de la toiture. À l'intérieur, il est plus difficile de les identifier. Pour ce faire, il peut être nécessaire de démanteler une partie des revêtements intérieurs de finition afin de voir les éléments de la structure.

Constatations



Réparation urgente

Nous avons constaté que certains éléments de charpente de la véranda sont pourris. Corriger les infiltrations d'eau et/ou les conditions d'humidité élevée qui sont souvent la cause de la pourriture. Remplacer les éléments détériorés. Maintenir un niveau d'humidité acceptable et bien ventiler les espaces pour éviter la réapparition de la pourriture. Consulter un spécialiste en charpente pour éviter tout dommage lors de l'enlèvement des éléments à remplacer.



Ex: du bois de pourris visible dans la véranda



Ex: du bois de pourris visible dans la véranda

Structures de toit

V P/V N/V N/A Charpente de bois d'oeuvre

Limitations

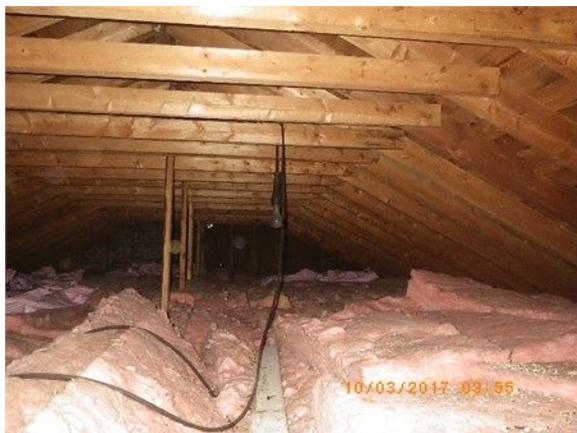
Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pente et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calcul des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver sur la toiture.

Constatations

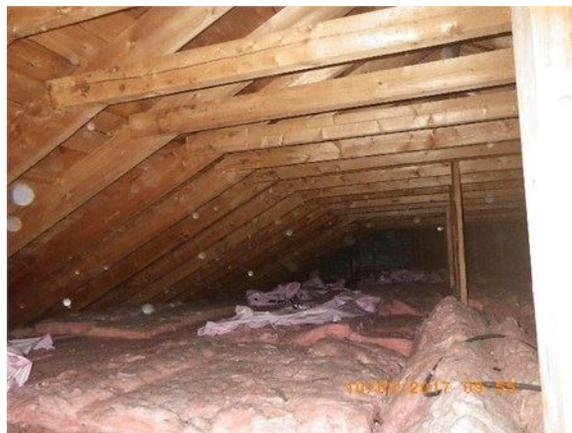


Expertise recommandée

Nous avons remarqué un affaissement ou une déformation du toit. Cela témoigne d'un affaiblissement de la structure ou du support de toiture. Demander une expertise à un spécialiste en structure afin d'apporter les correctifs requis.



Ex: des supports de bois de la toiture



Ex: des supports de bois de la toiture

Autre

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué des indices d'infiltration d'eau au sous-sol. Cette situation est anormale et doit être corrigée parce qu'elle favorise les excès d'humidité et la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants en plus de détériorer les composantes et matériaux qui s'y trouvent. Consulter un expert en drainage afin de déterminer et corriger de façon définitive la cause des infiltrations en vérifiant les pentes de drainage du terrain, les niveaux du sol près des fenêtres, l'état du drainage des fondations, la localisation des descentes pluviales, les fissures dans les fondations, l'étanchéité de la fondation, etc.



Ex: des traces d'eau visible au sous-sol dans la chambre à fournaise



Ex: des traces d'eau visible au sous-sol dans la chambre à fournaise



Ex: des traces d'eau visible au sous-sol dans la chambre à fournaise

Ex: des traces d'eau visible au sous-sol dans la chambre à fournaise



Expertise recommandée

Nous avons noté la présence d'efflorescence et d'humidité sur la base des murs de fondation, de même que sur la dalle de béton en périphérie au sous-sol. L'efflorescence (dépôt de sel sur la surface) est un phénomène provoqué par un béton chargé d'eau, rejetant l'humidité dans l'air ambiant du sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageable. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'hydrofuge appliqué du côté extérieur des fondations ou d'une déficience du drainage des fondations (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit, etc.), ce qui occasionne une absorption anormale de l'eau souterraine par le béton. L'inspecteur ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition, car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait nous informer sur la qualité du drainage des fondations. Nous vous recommandons de convenir avec le vendeur d'une expertise plus approfondie sur ce point avant de finaliser la transaction.



Ex: des cernes d'efflorescences visible au sous-sol lors de l'inspection

Ex: des cernes d'efflorescences visible au sous-sol lors de l'inspection



Expertise recommandée

Nous avons constaté la présence de moisissures sur certaines parties des murs au sous-sol. Les moisissures sont dommageables pour la santé et doivent être nettoyées. Nous vous recommandons de consulter un expert en moisissure afin de bien inspecter les lieux pour identifier toutes traces de moisissures et d'humidité excessive et de remplacer les parties affectées. Assurer une meilleure ventilation des lieux et corriger les infiltrations d'eau au besoin.



Ex: de traces de moisissures de visible au sous-sol lors de l'inspection



Ex: de traces de moisissures de visible au sous-sol lors de l'inspection



Ex: de traces de moisissures de visible au sous-sol lors de l'inspection

EXTÉRIEUR

Méthodes 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.



Revêtements extérieurs

V P/V N/V N/A Déclin d'aluminium

Énoncés généraux

La présence et l'intégrité du revêtement extérieur mural protègent les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Maintenir en bonne condition les revêtements extérieurs et l'étanchéité entre les divers matériaux en surface afin de prévenir la détérioration des composantes internes du mur.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons constaté que le revêtement mural extérieur en aluminium est endommagé. La présence et l'intégrité du revêtement extérieur mural protège les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Remplacer le revêtement pour bien protéger les murs extérieurs contre une détérioration hâtive.

Solins et scellements

V P/V N/V N/A Joints de scellant flexible

Énoncés généraux

Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être en bon état. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés.

Constatations



Défaut à corriger

Les joints de scellement sont détériorés et devront être refaits sur la totalité du bâtiment. Nous vous conseillons de consulter un expert en calfeutrage afin de refaire les joints de scellant autour de cette maison pour l'étanchéité. Vous devez vérifier l'état des scellements à chaque année pour prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.



Ex: des joints de scellant qui sont a refaire à l'extérieur de cette maison pour l'étanchéité

Portes extérieures

V P/V N/V N/A Portes d'acier

Énoncés généraux

Une fois par année, appliquer un lubrifiant en silicone aux coupe-froid en caoutchouc, en vinyle ou en néoprène pour en maintenir la souplesse. Remplacer le coupe-froid lorsqu'il s'effrite, est craquelé ou s'il a perdu de son élasticité.

Constatations



Avertissement

Nous avons constaté une détérioration des deux portes extérieures de la maison (rouille et pourriture). Compte tenu de leur état de détérioration, ces portes sont a remplacées.



Ex: du métal rouillé de la porte arrière et son cadrage de bois qui est pourri à la base



Ex: du cadrage de bois de la porte avant qui est pourri et où ils ont colmaté avec un scellant quelconque

Fenêtres et verrières

V P/V N/V N/A Fenêtres d'aluminium et pvc à manivelles et coulissantes (vinyle)

Énoncés généraux

Afin d'éviter la condensation sur le vitrage (côté intérieur), il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser les stores ou rideaux ouverts le jour, pour permettre à l'air chaud de circuler sur toute la surface du vitrage, et de maintenir, dans la résidence, un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin.

Constatations



Information

Les fenêtres coulissantes en vinyle du sous-sol demandent un entretien, de même que les montants qui ont tendance à se détacher ou à se briser. Nettoyer et lubrifier régulièrement les coulisses afin de faciliter leur utilisation et de prolonger leur durée de vie.



Information

Les fenêtres de cette maison étaient en bonne condition lors de l'inspection.

Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A Composition de bois

Énoncés généraux

Pour la sécurité des occupants, la hauteur minimale des garde-corps localisés à plus de 6 pieds du sol, devrait être de 1100 mm (42 pouces). Les baratins ne doivent pas être espacés à plus de 120 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.



Danger potentiel

Nous avons constaté l'absence de rampes dans les escaliers extérieurs ou elles sont requises. Cela présente un important risque de chute. Limiter l'accès à la zone de risque. Installer la ou les rampes d'escaliers conforme aux

règlements municipaux.



Ex: d'un escalier où ils manquent des rampes d'escalier

Constatations



Danger potentiel

Nous avons noté qu'il n'y a pas de barreaux dans les rampes d'escalier et garde de corps extérieur de la galerie ou terrasse. Cela présente un risque d'accident pour les enfants. Empêcher temporairement l'accès aux jeunes enfants à la zone de risque. Modifier ou remplacer les rampes d'escalier et garde corps au besoin.



Ex: des rampes d'escalier sans barreaux pour la sécurité



Information

Appliquer régulièrement une protection (teinture) sur les surfaces apparentes de bois (teinture, hydrofuge, etc.). Il est également recommandé de sceller les interstices aux jonctions supérieures des éléments afin d'empêcher l'eau de s'infiltrer.



Défaut à corriger

La structure de la terrasse est appuyée au sol et est soumise à l'action du gel. En saison froide, il y a un risque que le mouvement du au gel, n'endommage certaines parties de l'ouvrage. Lorsqu'une terrasse est ainsi soumise aux mouvements dus au gel, il faut parfois la réajuster pour la replacer au niveau au

printemps. Idéalement, il faudrait déposer les supports de la terrasse sur des piliers de béton (sono tubes) coulés dans le sol jusqu'en dessous du niveau du gel.



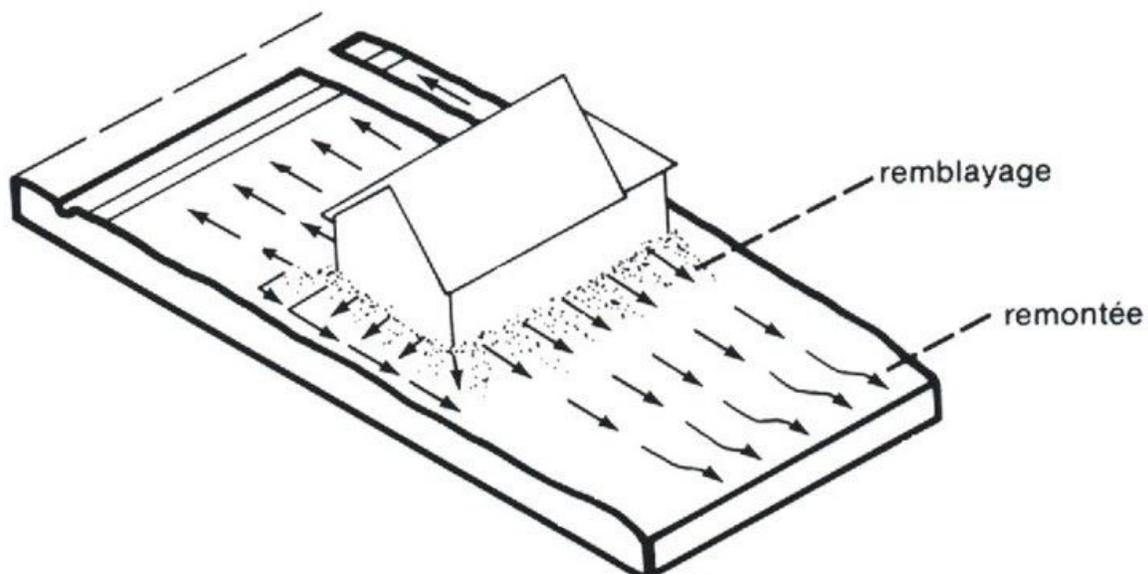
Ex: d'un des supports de la terrasse qui sont déposés sur des tuiles de béton sur le sol

Aménagements extérieurs

V P/V N/V N/A Terrain nominalement plat

Énoncés généraux

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



Ex: comment la pente du terrain peut être faite autour de la maison pour éloigner l'eau de la fondation

Autre

Constatations



Inspection limitée

Note: aucune inspection n'a été fait pour le cabanon.



Ex: du cabanon non inspecter

TOITURE

Limitations

Notre évaluation du toit vise à identifier les parties manquantes et/ou détériorées, pouvant permettre l'infiltration d'eau. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas visibles et ne peuvent être évaluées par notre inspection visuelle.; notre inspection n'est donc pas une garantie d'étanchéité, ni de certification du toit. L'inspecteur n'est pas tenu de déneiger et de déglacer la toiture pour en inspecter le revêtement.

Méthodes d'inspection

Nous avons pu monter sur la toiture de la maison et marcher sur la surface afin de procéder à la vérification du revêtement.



Ex: du revêtement de bardeaux d'asphalte de la toiture



Ex: du revêtement de bardeaux d'asphalte de la toiture

Constatations



Défaut à corriger

Je vous recommande de couper les branches des arbres qui touchent à la toiture pour éviter d'endommager le revêtement du toit. Consulter un expert pour apporter cette correction au besoin.



Ex: des branches d'arbres qui touche à la toiture

Revêtements de toit incliné

V P/V N/V N/A Bardeaux d'asphalte

Méthodes d'inspection

La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement, la chute d'objets, etc. La qualité de l'installation des membranes en sous-couches est impossible à évaluer par l'inspecteur et aura une incidence prépondérante sur l'étanchéité de la toiture.

Constatations



Information

Le revêtement de bardeaux d'asphalte de la toiture a été inspecté et les parties visible et accessible lors de l'inspection étaient en bonne condition.



Ex: du revêtement de bardeaux d'asphalte de la toiture



Ex: du revêtement de bardeaux d'asphalte de la toiture

Gouttières

V P/V N/V N/A Gouttières en aluminium peintes

Constatations



Défaut à corriger

Les gouttières manifestent certains signes de vieillissement et ont besoin d'être remplacées, demander une évaluation des coûts de remplacement à un expert en gouttière.



Défaut à corriger

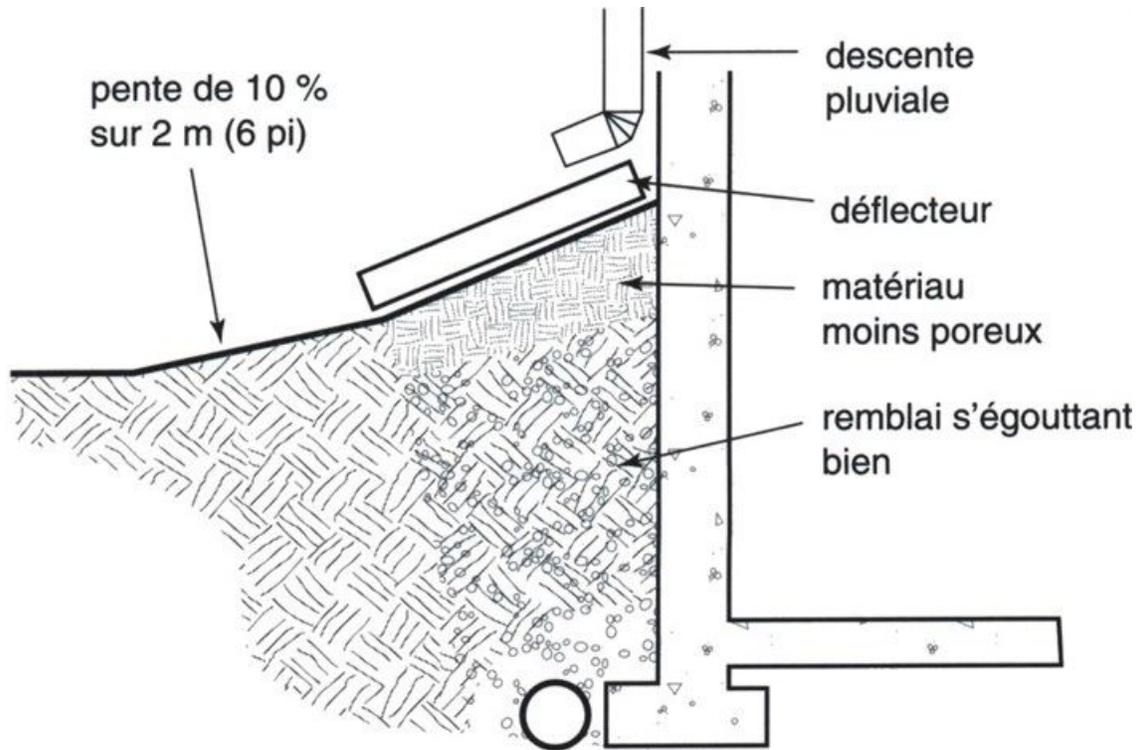
Afin de ne pas solliciter inutilement le drainage des fondations, de ne pas favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol, il est recommandé d'installer des déversoirs à la base des descentes afin d'éloigner l'eau de la maison, et ce, en ajoutant des rallonges ou des dalles de déflexion. Laisser environ 7 à 8 pouces de dégagement pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour prévenir les fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées au moins une fois par année, de préférence à l'automne. Si de nombreux arbres ceignent la propriété, il peut être nécessaire de les nettoyer plus fréquemment.



Ex: des descentes de gouttières qui se déversent contre la fondation de la maison



Ex: des descentes de gouttières qui se déversent contre la fondation de la maison



Ex: comment la pente du terrain devrait être faite sous les descentes de gouttières pour éloigner l'eau de la fondation

Solins et parapets

V P/V N/V N/A Solins en acier galvanisé

Méthodes d'inspection

La majeure partie des solins n'est pas visible puisqu'une grande partie de ceux-ci sont dissimulés sous le revêtement de toiture. Notre inspection des solins est donc limitée à l'inspection des parties visibles.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté que ces ouvertures sur le toit (cheminée, évent de plomberie), ne sont pas scellées adéquatement au pourtour. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau dommageables à l'intérieur. Inspecter et sceller adéquatement toutes les ouvertures sur la toiture. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité.



Ex: du solin métallique à la base de la cheminée qui doit être scellé avec un scellant flexible pour l'étanchéité



Ex: d'une autre partie du solin métallique à la base de la cheminée qui doit être scellé avec un scellant flexible pour l'étanchéité



Ex: du contour de la finition de l'évent de plomberie qui doit soit être remplacé par un de la bonne dimension ou il doit être bien scellé avec un scellant flexible pour l'étanchéité.

PLOMBERIE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE La majeure partie des conduites de plomberie n'est pas visible. Ces conduites sont localisées dans les murs et les planchers.

L'inspecteur n'est pas tenu d'enlever les tuiles des plafonds suspendus afin de vérifier les conduites de plomberie. S'il le fait, ce n'est qu'aléatoirement. Seules les tuiles tachées par des fuites d'eau sont retirées afin de tenter de déterminer la cause de ces taches.

Méthodes d'inspection

L'inspecteur ne vérifie pas les systèmes cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage, les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le traitement de l'eau et les fuites possibles des bains ou des douches. L'inspecteur n'évalue pas la capacité ni la suffisance des systèmes ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence. La valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les évier et les lavabos ne sont pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée.

Valve principale d'entrée d'eau

V P/V N/V N/A Valve à poignée, 3/4 po. cuivre
Localisée au sous-sol

Énoncés généraux

La valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée à cause du risque de créer des fuites. Les occupants de la maison devraient connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence.

Constatations



Avertissement

Lors de notre visite, nous avons noté une détérioration de la valve principale. Nous n'avons pas opéré cette valve pour des raisons de sécurité (fuites). Une valve de ce type doit être opérée régulièrement afin de s'assurer de son bon fonctionnement. Consulter un plombier compétent afin de remplacer cette composante.



Ex: de la valve de l'entrée d'eau principale qui est a remplacée

Appareils et robinets

V P/V N/V N/A Installation régulière résidentielle

Méthodes d'inspection

Nous examinons chacun des robinets des appareils de plomberie mais certaines conditions peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets ou d'une simple chasse d'eau. Un appareil peut présenter des défauts ou fuir après un certain temps d'utilisation. Les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés, à cause du risque de créer des fuites. Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne seront vérifiés lors de l'inspection.

Constatations



Avertissement

Note: il y a un risque de gel des conduites d'eau installer dans le mur extérieur de la salle de lavage au sous-sol. Je vous recommande de porter une attention spéciale à ces installations et s'il y a un problème vous allez devoir consulter un expert pour refaire ces installations à l'abris du gel.



Ex: des conduites d'eau dans le mur extérieur de la salle de lavage



Ex: des conduites d'eau dans le mur extérieur de la salle de lavage



Défaut à corriger

Les deux robinets extérieur pour les boyaux d'arrosage doivent être remplacés par des robinets antigel

PRESPEC

pour éviter des dégâts d'eau à l'intérieur de la maison en hiver, demander à un plombier des remplacés.



Avertissement

La salle de bain est âgée et elle doit être refaite au complet. Demander une évaluation des coûts des travaux pour refaire cette salle de bain à un expert en rénovation.



Ex: de la salle de bain qui est a refaire au complet



Ex: de la salle de bain qui est a refaire au complet

Conduits de distribution

V P/V N/V N/A Tuyauterie d'alimentation en cuivre

Limitations

Il est normal que l'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Une variation de la pression d'eau dans l'aqueduc de la ville implique une variation de pression à votre robinet surtout si le diamètre de l'entrée d'eau est inférieur à 3/4 de pouce. La pression d'eau de la municipalité peut excéder 75 lbs/pouce carré. L'installation d'un réducteur de pression à l'entrée est alors requis. Le caractère suffisant de l'alimentation en eau du service municipal dépasse la portée de notre inspection. La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau. La présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement, n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection.

Constatations



Information

Le système date de la construction. Prévoir le remplacement des conduites à moyen terme, l'espérance de vie des conduites de cuivre est normalement de 40 à 50 ans. Cependant, des bris de plomberie peuvent survenir en tout temps. Si vous prévoyez remplacer des appareils, nous vous recommandons d'en profiter pour remplacer également les conduites d'alimentation.

Conduits d'évacuation et de ventilation

V P/V N/V N/A Conduits d'évacuation en plastique (ABS) (visible)

Énoncés généraux

Un nombre insuffisant d'événements de plomberie, un diamètre insuffisant des renvois ou des colonnes, une disposition inadéquate des colonnes pourraient occasionner des problèmes d'évacuation aux renvois de plomberie. L'absence de siphon sur un branchement pourrait occasionner des retours d'odeur des égouts. L'inspection des conduites

souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. L'inspection des canalisations souterraines du réseau d'égout ne peut être effectuée qu'à l'aide d'une caméra par une personne qualifiée.

Constatations



Expertise recommandée

De gros arbres sont en place autour de cette maison. Par mesure de précaution, nous recommandons de vérifier l'état du conduit d'égout afin de s'assurer qu'il ne soit pas obstrué par des racines. Consulter un expert avec une caméra pour faire cette inspection avant de finaliser cette transaction.



Ex: des gros arbres sur ce terrain autour de cette maison



Avertissement

Lors de notre visite, nous avons remarqué que l'installation de la plomberie, servant au drainage, n'a pas été réalisée par un plombier selon les règles de l'art du métier. Le travail est artisanal et le risque d'un mauvais fonctionnement des appareils et du système est présent (obstructions, odeurs nauséabondes, mauvais écoulements, etc.). Certains branchements visibles sont irréguliers. Si des problèmes sont observés à l'usage, nous vous conseillons de consulter un plombier compétent afin de déterminer les correctifs appropriés.

Drains de plancher

V P/V N/V N/A Drain de plancher

Limitations



Inspection limitée

Note: Le ou les droits de regard (couvercle de plastique ou de fonte de 3" environ) pour les conduits de plomberie entre la maison et la rue n'était pas visible ou accessible lors de l'inspection. Ceux-ci ou celle-ci est normalement situé près de l'entrée d'eau principale de la maison au sous-sol et ils doivent être accessible en tout temps en cas de problème.

Énoncés généraux

Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher pour éviter d'éventuels refoulements d'égout. S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans le garde-d'eau du drain de plancher du sous-sol pour éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans la maison.

Constatations

*Inspection limitée*

Lors de notre visite, nous n'avons pu localiser le drain de plancher. Il se trouve peut-être sous le plancher fini ou sous les marchandises entreposées sur le plancher par le propriétaire actuel. Il serait important de le localiser, de vérifier s'il fonctionne normalement et s'il est protégé contre les refoulements.

Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A Dispositif en plastique (ABS)

Énoncés généraux

Pour tout accessoire de plomberie installé au sous-sol, il est approprié d'avoir une soupape de retenue à chacun des branchements des accessoires pour éviter d'éventuels refoulements d'eau. La soupape de retenue ne devrait pas être sur le conduit du drain principal.

Constatations

*Inspection limitée*

Lors de notre visite, nous n'avons pas localisé de dispositif antirefoulement pour les installations de plomberie au sous-sol. Afin d'en permettre son nettoyage, cette composante doit être accessible en tout temps, puisqu'elle sert à protéger le sous-sol des refoulements d'égout. L'absence de cette composante peut avoir une incidence sur votre couverture d'assurance. Dans certaines municipalités, elle est obligatoire.

Le dispositif est peut-être localisé sous le faux plancher ou sous les marchandises entreposées par le propriétaire. L'inspecteur l'a cherché, mais ne l'a pas trouvé.

Puisards et fosses de retenue

V P/V N/V N/A Puisard artisanale avec une pompe submersible

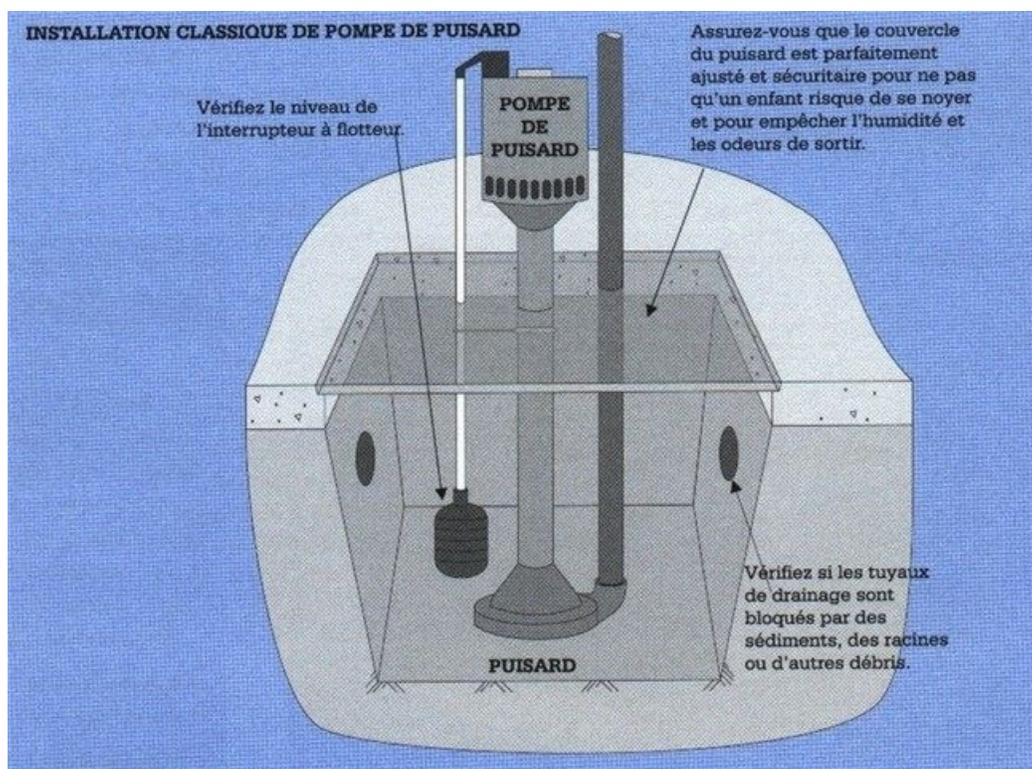
Constatations

*Avertissement*

La pompe installée à l'intérieur du puisard ne fonctionnait pas lors de notre visite. Nous recommandons de la remplacer et de vous assurer régulièrement du bon fonctionnement de la nouvelle pompe. Afin d'éviter des problèmes d'humidité au sous-sol, le niveau de l'eau à l'intérieur du puisard devrait être maintenu légèrement en dessous du niveau inférieur du drain de fondation.



Ex: de la pompe submersible qui doit être remplacé par un plombier



Ex: d'une installation standard d'une pompe submersible



Défaut à corriger

La pompe à puisard est installée dans une cavité, constituée simplement d'un trou dans le plancher. Des problèmes de fonctionnement de la pompe peuvent survenir à l'usure, lorsque la terre s'introduit dans le mécanisme. Nous recommandons de réinstaller cette pompe dans un réservoir de polyéthylène étanche à l'air. Ces réservoirs préfabriqués sont munis de couvercles ajustés et sécuritaires.



Ex: du puisard en terre

Système de production d'eau chaude

V P/V N/V N/A Chauffe-eau électrique de 40 gallons fabriqué en 2013
Localisé au sous-sol

Énoncés généraux

En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 ans mais selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des cales de bois, de manière à ce que la fraîcheur de la dalle ne soit pas en contact avec la base du chauffe-eau (économie d'énergie et cela réduit la condensation et la rouille à la base du chauffe-eau). Les fabricants recommandent également de drainer le chauffe-eau une fois l'an afin d'éliminer les dépôts de sa base. Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un maximum de 135 F.



Ex: du réservoir d'eau chaude en place

Constatations



Information

Par mesure de précaution, comme le drain de plancher est éloigné ou absent, nous vous recommandons d'installer une cuvette de sûreté sous l'appareil, connectée à la plomberie (conduit de drainage le plus près). Ainsi, vous préviendrez tout dégât éventuel en cas de déversement.

ÉLECTRICITÉ

Nous avons ouvert le panneau électrique et observé la partie apparente des câbles des circuits de dérivation. Nous avons utilisé un testeur de polarité sur certaines prises de courant, afin d'établir un échantillonnage représentatif.



Ex: de l'intérieur du panneau électrique

Méthodes d'inspection

L'inspection des composantes et des systèmes électriques est limitée. L'inspecteur notera les conditions qui, à son avis, sont inférieures à la normale. L'inspecteur vérifie l'intérieur du panneau électrique et les panneaux de distribution seulement si l'accès est facile et non dangereux. Seulement un échantillonnage aléatoire des prises et des luminaires accessibles est effectué. Les parties du système électrique cachées par la finition, par des meubles ou par des objets, derrière la charpente ou enfouis dans le sol ne sont pas vérifiées. Nous ne vérifions pas les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique, les systèmes d'interphone, les systèmes d'alarme, le câblage pour les appareils de télévision, les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons.

Alimentation principale

V P/V N/V N/A Alimentation aérienne par la cour latérale

Énoncés généraux

Le propriétaire est responsable de l'émondage des arbres autour des câbles aériens de l'entrée électrique, jusqu'au point de branchement de service. Faire exécuter ce travail par des émondeurs professionnels.

Constatations



Danger potentiel

Nous avons noté que les isolateurs de plastique sur les jonctions des fils extérieur de l'entrée électrique de la maison sont fissurés. Donc ceux-ci doivent être remplacés soit par Hydro-Québec ou par un maître électricien pour la sécurité des gens.



Ex: de l'emplacement de ces isolateurs a remplacés



Ex: des isolateurs qui doivent être remplacés sur la ligne électrique

Interrupteur principal

V P/V N/V N/A 200 Ampères (120-240 volts)

Énoncés généraux

Il n'est pas sécuritaire pour les personnes et les biens qu'un panneau principal à fusibles ou à disjoncteurs soit installé à l'extérieur ou dans un endroit non chauffé. La température de l'air ambiant en période froide pourrait influencer la température de déclenchement du dispositif de protection lors d'une surchauffe dans le circuit de dérivation. Le panneau électrique ne doit pas être situé dans un placard, une salle de bain, un mur mitoyen ou une cage d'escalier. L'accès au panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).

Panneau de distribution principal

V P/V N/V N/A Panneau à disjoncteurs
Localisé au sous-sol

Constatations



Information

Le panneau électrique principale de la maison a une capacité de 200 ampère et les parties visible de l'intérieur nous démontrent aucun signes de surchauffe visible.



Ex: de l'intérieur du panneau électrique

Câbles des circuits de dérivation

V P/V N/V N/A Câblage en cuivre

Méthodes d'inspection

Il est impossible lors d'une inspection visuelle d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou un disjoncteur qui saute fréquemment est anormal et indique généralement qu'un circuit est surchargé. Les appareils nécessitant beaucoup d'énergie (réfrigérateur, congélateur, climatiseur, lave-vaisselle, etc.) devraient être branchés sur des circuits indépendants (circuits dédiés).

Interrupteurs et prises de courant

V P/V N/V N/A Installation régulière résidentielle

Énoncés généraux

L'installation de prises de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuite à la terre) est recommandée à l'extérieur du bâtiment, ainsi que dans les endroits humides tels que les salles de bains, sur le dessus du comptoir de cuisine (à moins de 1m de l'évier), ainsi que dans les garages et les vides sanitaires. Les prises DDFT doivent être vérifiées régulièrement pour s'assurer de leur bon fonctionnement.

Constatations



Avertissement

Plusieurs prises de courant n'ont pas de mise à la terre ce qui était d'usage lorsque la maison a été construite. Il serait important de prévoir, pour le branchement de certains appareils spécialisés (ex.: ordinateur), l'installation de circuits protégés. Ne jamais enlever le brin de mise à la terre sur une fiche pour la brancher, cette pratique est dangereuse. Certains appareils doivent impérativement être alimentés par des prises avec mise à la terre (machine à laver, micro-ondes, chauffeferette, etc.). Consulter un maître électricien au besoin afin d'ajouter les circuits nécessaires.



Danger potentiel

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer la prise standard située à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuite (DDFT).

Unités de chauffage

V P/V N/V N/A Plinthes électriques

Limitations

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspecteur lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajoutant des unités de chauffage ou en modifiant celles déjà en place.

Constatations

*Information*

Certaines plinthes électrique de la maison ont leurs thermostat à même la plinthe et ceci n'est pas performant donc il fonctionne toujours ou il ne fonctionne pas, Je vous recommande de faire remplacer ces thermostats par des thermostats au mur selon les normes du fabricant pour avoir un meilleur rendement et un économie d'énergie.

*Expertise recommandée*

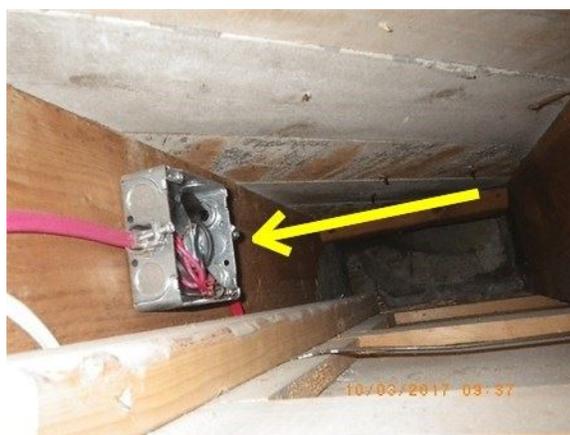
Nous avons noté dans différentes pièces du sous-sol de la maison que les unités de chauffage ne semblaient pas posséder la capacité suffisante pour chauffer adéquatement la pièce où elles sont localisées. Cette condition pourrait entraîner des surchauffes. Consulter un maître électricien afin d'évaluer correctement les besoins en chauffage pour chaque pièce de la maison.

Autre

Constatations

*Danger potentiel*

Nous avons noté que certaines connexions électriques étaient apparentes, ce qui peut représenter un risque potentiel pour la sécurité des occupants et/ou du bâtiment. Les connexions électriques doivent être réalisées à l'aide de marettes adéquates respectant le calibre et le nombre de fils et être localisées dans une boîte hexagonale (selon le cas) fermée. Une connexion électrique ne doit pas être dissimulée dans un mur ou un plafond fini et doit être accessible. Consulter un électricien certifier afin de sécuriser ces jonctions électrique.



Ex: de boîtes de jonctions électrique ouverte

CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection des composantes internes ne peut qu'être effectuée par un technicien muni d'instruments appropriés. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Nous recommandons qu'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre soit acheté pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.



Ex: de la fournaise au mazout en place

Générateur de chaleur

V
 P/V
 N/V
 N/A
 Fournaise à air chaud au mazout

Méthodes d'inspection

L'échangeur de chaleur, de même que la chambre de combustion, sont les composantes les plus importantes d'un système de chauffage central. Ces composantes sont localisées à l'intérieur de l'appareil et ne sont pas observées lors d'une inspection visuelle car elles nécessitent l'utilisation d'instruments et de méthodes exhaustives. Il en est de même pour le brûleur qui est pratiquement impossible à inspecter à cause de sa conception. Seul un spécialiste peut effectuer un examen valable de ces composantes.

Constatations



Information

Les fournaises à air chaud pulsé fonctionnant au mazout nécessitent un entretien annuel. L'entretien régulier du système réduit les risques de pannes. Puisqu'il s'agit de composantes mécaniques, une ou plusieurs pièces peuvent cesser de fonctionner subitement. Nous recommandons une vérification saisonnière et un entretien soutenu par un technicien qualifié. Nous vous recommandons aussi de vous munir d'un contrat d'entretien avec assurance. Vérifier le filtre de l'appareil tous les deux mois et le remplacer au besoin.



Ex: de la fournaise au mazout

Système de distribution de chaleur

V P/V N/V N/A Conduits d'air chaud

Méthodes d'inspection

L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysé par l'inspecteur lors d'une inspection préachat. Seul un spécialiste peut procéder à cette analyse et apporter les correctifs requis en ajustant les registres d'équilibrage ou les valves selon le cas. L'inspecteur ne vérifie pas le bon fonctionnement des valves de zones ou des radiateurs sur un système à eau chaude. Ces valves font fréquemment défaut après un certain temps.

Constatations



Information

Afin d'améliorer la qualité de l'air de la résidence et de profiter au maximum de la qualité du système de ventilation, nous vous recommandons d'activer la ventilation en mode continu. L'ajout d'un système de filtration efficace au système actuel serait à conseiller. Consulter un spécialiste en qualité d'air afin de déterminer le meilleur système disponible selon vos critères.



Information

Les conduits de distribution d'air peuvent contenir de la poussière et des contaminants allergènes. Ces saletés et la poussière peuvent être transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Faire nettoyer régulièrement en profondeur toutes les parties du système de distribution d'air par un spécialiste.



Défaut à corriger

Nous avons noté qu'il y a des conduits de distribution d'air du système à air pulsé de la maison qui ne sont pas branchés à des sorties ou sont défaits de leurs branchements d'origine. Je vous recommande de faire vérifier et corriger l'ensemble des conduits de distribution d'air dans la maison par un spécialiste en ventilation pour avoir une distribution uniforme dans la maison.



Danger potentiel

Nous avons noté la présence d'un humidificateur sur le réseau de distribution d'air. Ces appareils sont réputés pour faire fréquemment défaut. Les spécialistes en entretien de système de chauffage et

ventilation recommandent de ne pas utiliser ce type d'humidificateur intégré. Ces appareils ont le défaut de favoriser la corrosion et le développement de moisissure à l'intérieur des conduits de distribution. Les moisissures représentent un risque important pour la santé des occupants en dégageant des spores allergènes dans l'air. Il est préférable de se servir d'humidificateur de pièce au besoin. Seuls les humidificateurs par atomisation et les génératrices de vapeur peuvent être installés pour humidifier l'air des conduits en toute sécurité. Ces appareils sont cependant dispendieux.



Ex: de l'humidificateur en place sur la fournaise

Cheminée

V P/V N/V N/A Cheminée en maçonnerie avec une gaine métallique

Méthodes d'inspection

Notre inspection de la cheminée est visuelle et limitée. L'examen des parties internes ou pratiquement inaccessibles est exclu. L'examen de la cheminée à partir du cendrier ou du sommet, ne permet pas une vue détaillée des surfaces intérieures de la cheminée. Seulement un examen de la cheminée, avec une caméra montée sur câble, permet ce genre d'inspection. Ce genre d'examen n'est pas possible lors d'une inspection.

Réservoir d'entreposage du combustible

V P/V N/V N/A Réservoir intérieur en acier fabriqué en 2004
Localisé au sous-sol

Énoncés généraux

Un réservoir de mazout en acier a une durée de vie approximative d'environ 15 ans. Il devrait être inspecté annuellement par un technicien compétent. Son accès devrait être libre et dégagé en tout temps afin de faciliter son inspection. Les réservoirs en acier peuvent être affectés par la rouille qui se produit à cause de l'eau formée par la condensation. Afin de prévenir la condensation dans le réservoir, il est conseillé de maintenir le réservoir plein pendant les mois d'été.



Ex: du réservoir de mazout en place au sous-sol



Ex: du réservoir de mazout en place au sous-sol

CHAUFFAGE D'APPOINT

Méthodes d'inspection

Notre vérification du système ne doit pas être considérée comme une attestation de conformité de l'installation. Les foyers, les poêles à bois ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés et exclus de la norme de pratique en inspection préachat. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel.

Appareil de production de chaleur

V P/V N/V N/A Foyer de maçonnerie

Limitations

Nous vous recommandons d'en faire vérifier les exigences particulières avant de l'utiliser. Pour ce faire, vous pouvez faire appel à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide et de faire certifier l'installation par votre assureur.

Méthodes d'inspection

Les foyers, les poêles à bois ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés exclus de notre norme de pratique. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel. Nous vous recommandons d'en vérifier les exigences particulières avant de les utiliser. Pour ce faire, vous pouvez faire appel à un installateur membre de l'Association des professionnels du chauffage à combustion solide avant de faire certifier l'installation par votre assureur. Certaines municipalités ou compagnies d'assurances peuvent avoir des exigences particulières.



Ex: du foyer aux bois non inspecter

Cheminée

V P/V N/V N/A Cheminée en maçonnerie et en boisseaux d'argile

Méthodes d'inspection

Notre inspection de la cheminée est visuelle et limitée. L'examen des parties internes ou pratiquement inaccessibles est exclu. L'examen de la cheminée, à partir du cendrier ou du sommet, ne permet pas une vue détaillée des surfaces intérieures de la cheminée. Seulement un examen de la cheminée, avec une caméra montée sur câble, permet ce

genre d'inspection. Ce genre d'examen n'est pas possible lors d'une inspection.

Énoncés généraux



Expertise recommandée

L'inspection de l'intérieur de cette composante n'a pas été effectuée. Nous vous recommandons de faire vérifier l'état de la cheminée par un spécialiste en cheminée avant de finaliser la transaction.



Ex: de la cheminée de maçonnerie

Constatations



Défaut à corriger

Les joints de mortier sont détériorés sur cette cheminée. Le mortier, entre les éléments de maçonnerie, sur les façades et les zones les plus exposées aux intempéries, absorbe l'eau et, lors des cycles de gel et de dégel, celui-ci se désagrège avec le temps. La couche extérieure de mortier doit être ciselée et remplacée. Cette opération s'appelle le rejointoiment. Enlever le mortier détérioré jusqu'à une profondeur d'au moins 12 mm, (1/2 po.) et remplir l'espace d'un mortier de ciment. Demander une évaluation à un entrepreneur maçon.



Ex: de joints de mortier qui sont à refaire sur cette cheminée de briques



Défaut à corriger

La cheminée est en maçonnerie et en boisseau d'argile. Nous avons noté que la tablette de béton au sommet est à réparer, des fissures laissent pénétrer l'eau dans la maçonnerie et peuvent endommager les composantes internes. Nous recommandons de faire examiner et réparer la cheminée par un entrepreneur spécialisé avant de vous en servir.



Ex: de la tête de la cheminée qui est à réparée

Autre

Constatations



Avertissement

Les appareils de chauffage d'appoint (foyers et poêles au bois) sont exclus de l'inspection. L'examen des parties internes ou pratiquement inaccessibles est impossible sans une caméra montée sur câble. Ce genre d'examen n'est pas possible lors d'une inspection. Ces appareils sont complexes et nécessitent une inspection par un professionnel de l'industrie. Il est fortement recommandé de faire inspecter l'installation par un expert avant de finaliser la transaction afin de vous assurer de sa sécurité.



Danger potentiel

Vous devez avoir un détecteur de fumé fonctionnel par étage et ceux-ci doivent être vérifiés régulièrement pour savoir s'ils fonctionnent pour la sécurité des gens. Consulter un expert au besoin pour en faire l'installation et les vérifiés.

Note: Vous devez aussi avoir un détecteur de monoxyde de carbone fonctionnel et celui-ci doit être vérifié régulièrement pour savoir s'il fonctionne pour la sécurité des gens. Consulter un expert au besoin pour en faire l'installation et le vérifié.

CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Méthodes d'inspection

Les systèmes d'air climatisé ou de thermopompe sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques présentes durant l'inspection et ils seront indiqués comme étant opérationnels ou non. Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur ne peut qu'être faite par un technicien spécialisé en climatisation. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Il est toujours recommandé qu'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre soit maintenu en vigueur pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de climatisation et les thermopompes, comme tout appareil mécanique peuvent faire défaut en tout temps.

Constatations



Expertise recommandée

Le système de climatisation électrique de la maison est très âgé et la moyenne de vie est environ de 20 ans donc celle-ci est à remplacer ou va être à remplacer très bientôt. Je vous recommande de faire inspecter et évaluer ce système par un spécialiste en climatisation et chauffage.



Ex: de l'unité de climatisation extérieur

Matériel de refroidissement et de ventilation

V P/V N/V N/A Climatiseur

Constatations



Information

Seule une inspection par un technicien compétent muni d'un manomètre pourrait nous éclairer sur la condition réelle de l'appareil. Nous vous conseillons de vous munir d'un contrat d'entretien pour ce système. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées régulièrement (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements sont à faire à l'occasion.



Ex: de l'unité de climatisation extérieur

Système de distribution

V P/V N/V N/A Système de distribution centrale (chauffage central)

Constatations



Inspection limitée

Nous n'avons pas pu observer les serpentins du climatiseur au plénum de la fournaise. Si les serpentins sont sales. Cette situation réduit l'efficacité du climatiseur. Nous vous recommandons de faire nettoyer les serpentins régulièrement par un expert en climatisation.



Ex: de l'emplacement du serpentins de l'air climatisé à l'intérieur de la fournaise



Défaut à corriger

Note: ce conduit de drainage de la condensation de la climatisation devrait évacuer son eau à l'intérieur du système sanitaire de la plomberie de la maison et non sous la dalle de béton, consulter un expert en climatisation pour vérifier cette installation et afin de faire la correction.



Ex: du conduit d'évacuation de la condensation de l'air climatisé qui est évacué sous la dalle de béton

INTÉRIEUR

Méthodes d'inspection

Notre examen de l'intérieur est visuel 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 détecter une défektivité. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des items inclus à l'inspection. La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

Constatations



Danger potentiel

Suite à l'inspection de l'intérieur de cette maison je vous recommande fortement de consulter un expert afin de faire une analyse d'air à l'intérieur de cette maison pour la moisissure et l'amiante et le tout avant de finaliser cette transaction et cela pour votre santé,

Revêtements des murs et plafonds

V P/V N/V N/A Finition intérieure en placoplâtre (gypse)

Énoncés généraux

Nous avons inspecté les surfaces des cloisons visibles afin de vérifier s'il y avait des traces de moisissure, de dégât d'eau, de gauchissement ou de fissures. La formation de moisissure, à la surface des murs ou des plafonds, est habituellement néfaste pour la santé des occupants. Il est important de faire nettoyer toute trace de moisissure et, dans le cas de récurrence, de faire remplacer les matériaux de la zone affectée.

Constatations



Avertissement

Le sous-sol de cette maison doit être refait au complet, consulter un expert en rénovation afin d'avoir une évaluation des coûts des travaux pour refaire ce sous-sol au complet.

Escalier et garde-corps

V P/V N/V N/A Escalier de bois

Méthodes d'inspection

Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue. La conformité d'une escalier d'issue dépasse la portée d'une inspection préachat. Pour obtenir des informations à ce sujet, s'informer auprès de la municipalité de la réglementation en vigueur.

Constatations

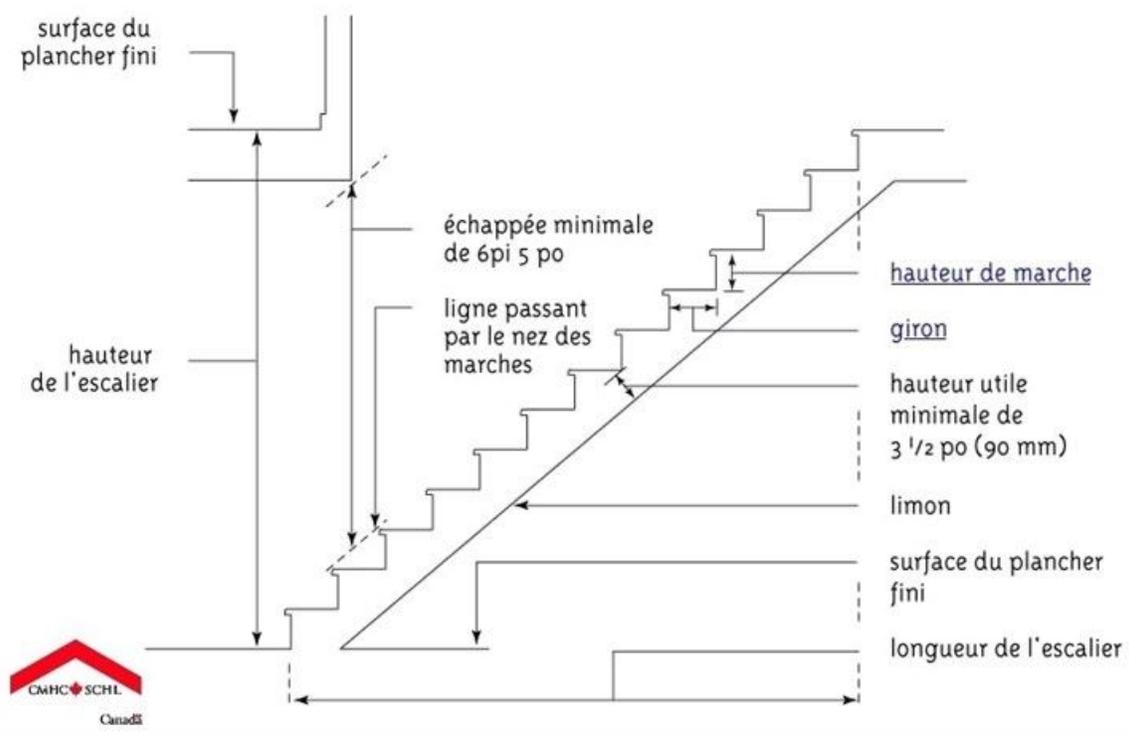


Danger potentiel

Nous avons noté que l'échappée de l'escalier était insuffisante et pouvait représenter un risque pour les personnes de grande taille et peut limiter l'accès à de gros meubles. Dans la mesure du possible, effectuer les travaux de correction ou mettre en place des mesures compensatoires afin de prévenir les usagers.



Ex: de l'échappée restreinte dans l'escalier du sous-sol



Ex: de la conception d'un escalier intérieur sécuritaire



Danger potentiel

Nous avons remarqué une hauteur inégale des contremarches sur l'escalier intérieur. Cela présente un risque d'accident. Demander à un menuisier qualifié en charpente de vérifier et de modifier, dans la mesure du possible, la hauteur des contremarches et la largeur des marches selon les règles de l'art du métier.

Autre

Constatations



Avertissement

Nous avons observé la présence d'excréments de mulots ou souris à l'intérieur de la maison. Consulter un exterminateur afin de localiser la provenance des souris ou mulots et colmater les ouvertures extérieures qui permet a cette vermines de pénétrer dans la maison.



Ex: des excréments de vermines visible dans la vanité de la salle de bain lors de l'inspection



Ex: d'ouvertures sous la véranda où la vermine peut s'infiltrer à l'intérieur de la maison



Ex: d'espaces libre sous la fondation de blocs de ciment où la vermine peut s'infiltrer dans la maison



Ex: d'ouvertures sous la véranda où la vermine peut s'infiltrer à l'intérieur de la maison



Danger potentiel

Nous avons noté une odeur d'humidité au sous-sol lors de l'inspection. L'humidité génère de la moisissure qui sont dommageables pour la santé et ceux-ci doivent être nettoyées. Nous vous recommandons de consulter un expert afin de bien inspecter les lieux pour identifier toutes traces de moisissures et d'humidité excessive. Assurer une meilleure ventilation des lieux et corriger les infiltrations d'eau et vous

devez utiliser un déshumidificateur pour contrôler l'humidité intérieur.



Danger potentiel

Nous avons décelé la présence d'amiante pouvant présenter un risque de contamination. Les fibres d'amiante qui se détachent peuvent contaminer l'air ambiant et présenter des risques sérieux pour la santé des occupants. Consulter un expert en amiante afin d'enlever soigneusement tout matériau d'amiante friable.



Ex: d'un conduit de ventilation qui est recouvert d'amiante



Avertissement

Tel que spécifié au chapitre III à la section 11-5, de la norme de pratique de l'AIBQ l'inspecteur n'a pas à déterminer la présence ou l'absence d'organismes qui endommagent le bois, des rongeurs, d'insectes et d'autres bêtes nuisibles. Le propriétaire vendeur a répondu à des questions précises à ce sujet aux lignes D-11-1 et D-11-2 de la déclaration du vendeur sur l'immeuble. Si la déclaration du vendeur est non disponible ou si vous désirez une certitude quant à l'absence de ces organismes, rongeurs, insectes ou autres, nous vous recommandons de consulter un spécialiste qualifié.



Avertissement

PRENEZ NOTE: tel que spécifié au chapitre III à la section 11-4, de la norme de pratique de l'AIBQ, l'inspecteur n'a pas à analyser ou émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances dangereuses, notamment des matières cancérigènes ou toxique, de risques environnementaux véhiculés par l'air, le sol, le son ou l'eau. Tenant compte de ces limitations, soyez avisé que le seul moyen de déterminer avec certitude si le sol, l'air et l'eau sont exempts de substances nocives pouvant affecter la santé ou la valeur de l'investissement est de procéder à des analyses exhaustives appropriées. Qu'il y ait mention ou non dans ce rapport écrit de remarques concernant des polluants, des moisissures ou autres substances nocives, nous vous recommandons de faire effectuer de telles analyses par un expert qualifié.

ISOLATION ET VENTILATION

Méthodes d'inspection

Nos commentaires sur l'isolation et la ventilation d'un vide sous le toit ne peuvent qu'être préliminaires. Si un désordre à ce niveau est détecté, un spécialiste doit être consulté afin de déterminer les correctifs exacts. L'efficacité énergétique n'est pas évaluée lors d'une inspection préachat. Afin d'obtenir les données pertinentes sur le sujet, des tests spécifiques, nécessitant l'utilisation d'instruments de mesure sont requis.

Constatations



Danger potentiel

L'inspection de l'intérieur de l'entre toit n'a pas été fait à cause de la présence de l'isolation du type Vermiculite Zonolite pouvant contenir des fibres d'amiante qui peut être dangereux pour la santé si cette isolation est déplacé. Des défauts non relatés dans ce rapport peuvent exister dans l'entre toit causé par de l'infiltration d'eau ou par de la condensation ou autre. Vous devez consulter un expert en isolation et ventilation afin d'inspecter cette entre toit en toute sécurité.



Ex: de la vermiculite en place dans l'entre toit

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A Isolant en vrac (vermiculite) avec de laine minérale en matelas

Méthodes d'inspection

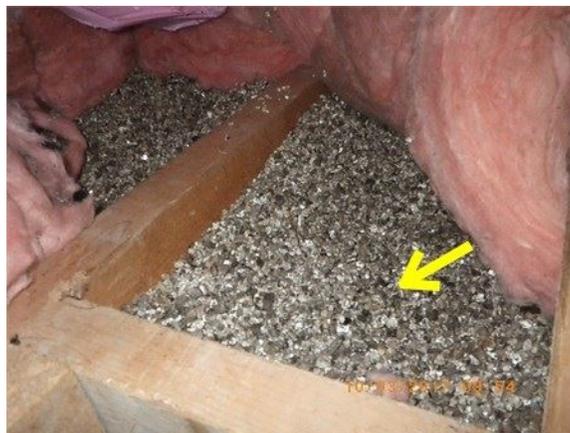
La nature et la quantité d'isolant ne peuvent pas être évaluées lorsqu'il est recouvert de finition. Nous n'ouvrons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure.

Constatations



Danger potentiel

Nous avons observé de l'isolant de vermiculite dans l'entre toit. Vous devez faire analysé cette isolation par un expert en amiante pour vérifier s'il elle en contient de l'amiante. Nous recommandons de lire le document remis sur le sujet lors de l'inspection, qui provient de Santé Canada. S'il s'avère après l'analyse, qu'il y a de l'amiante, nous recommandons de consulter une compagnie spécialisée pour obtenir des informations précises sur les interventions à faire.



Ex: de la vermiculite en place dans l'entre toit



Défaut à corriger

Nous recommandons d'isoler adéquatement la trappe d'accès à l'entretoit, pour obtenir la même résistance thermique que les plafonds.

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A Turbine

Énoncés généraux

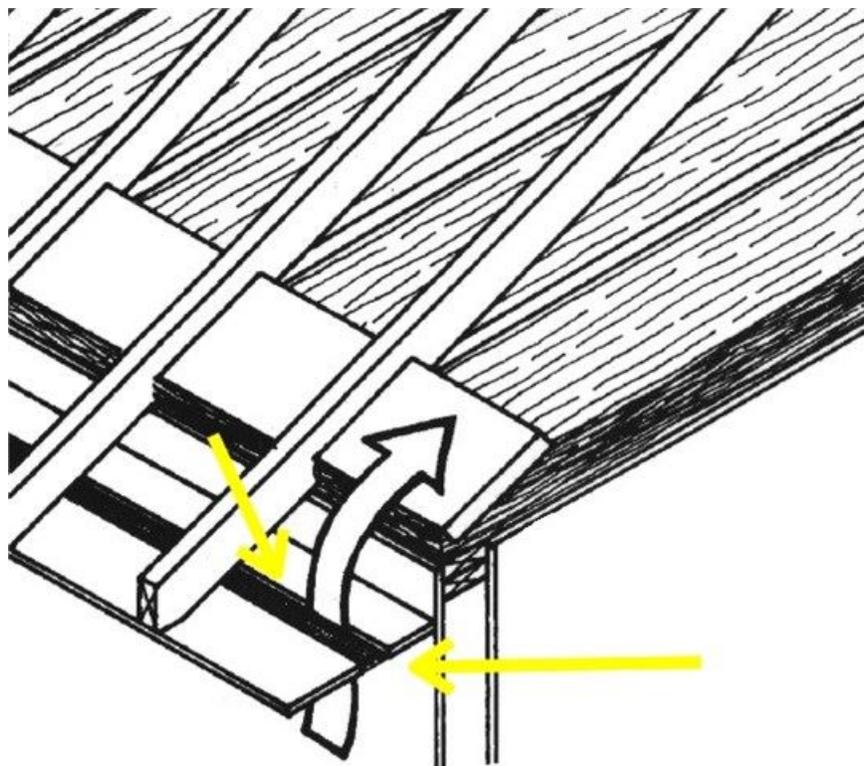
S'il y a accumulation de glace à la base des versants du toit en période froide, l'eau retenue derrière la digue de glace est un risque potentiel d'infiltration d'eau sous les bardeaux d'asphalte du toit. Nous vous recommandons de dégager la glace et de faire vérifier si une ventilation insuffisante ne pourrait pas être une cause probable à la formation de glace à la base des versants du toit.

Constatations



Défaut à corriger

La circulation d'air dans l'entretoit est insuffisante. Les prises d'air sont insuffisantes et/ou absentes. Selon nos observations, il semble que les soffites d'aluminium, actuellement en place, aient été appliqués par-dessus le revêtement de bois d'origine. Pour permettre à l'air de circuler, en pénétrant par les soffites, nous recommandons de refaire les bords de toit en enlevant l'ancien revêtement.



Ex: comment l'air de l'extérieur de la maison doit pouvoir s'infiltrer librement à l'intérieur de l'entre toit en passant par les corniches



Information

Nous vous recommandons de remplacer la turbine par un évent surélevé (ex: maximum) sur le toit pour améliorer la ventilation de l'entre toit, ce qui est un facteur important de la durée de vie d'une toiture. Suivre les recommandations du fabricant quant au choix du ventilateur et l'installation



Ex: de cette turbine a remplacer par un évent surélevé

Isolation des fondations

V P/V N/V N/A Isolant rigide expansé

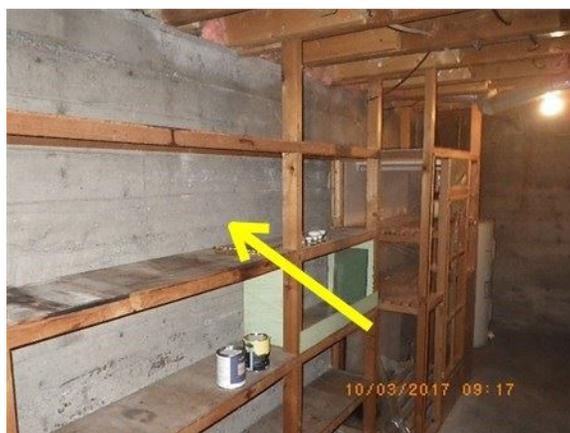
Méthodes d'inspection

L'inspection de l'isolation du sous-sol et/ou du vide sanitaire se limite aux parties facilement accessibles, sans déplacement d'articles personnels ou de meubles qui empêchent l'accès ou nuisent à la visibilité. Si le mur est recouvert ou si l'espace est trop restreint pour y circuler, il est alors impossible d'y accéder. L'inspection est donc limitée aux sections visibles et accessibles au moment de notre inspection.

Constatations

*Information*

Pour une économie d'énergie et un confort accru, les murs de fondation non isolés peuvent être isolés à l'aide d'un isolant rigide d'une épaisseur variant entre 1,5 et 2 pouces. Cependant, avant d'effectuer ces travaux d'isolation, vous devez rétablir l'étanchéité de la fondation du côté extérieur et la qualité du drainage des fondations. Si la fondation n'est pas étanche, **NE PAS ISOLER LE MUR SOUS LE NIVEAU DU SOL**. Le sol gélif pourrait exercer des pressions néfastes sur le mur de fondation. De plus, un mur de béton non protégé de l'humidité risque une détérioration plus rapide lors des cycles de gel et de dégel.



Ex: de parties de murs de fondation non isolé

*Danger potentiel*

Nous avons noté la présence d'un isolant de polystyrène expansé (isolant rigide blanc) non recouvert dans certaines parties du sous-sol. Cet isolant a une faible capacité pare-vapeur. Si les conditions d'humidité sont élevées au sous-sol, la partie du sous-sol non fini peut condenser et provoquer la formation de moisissure à la surface du béton et à l'intérieur de l'isolant. Les spores dégagées par les moisissures peuvent être dommageables pour la santé des occupants et provoquer des réactions allergènes.

*Défaut à corriger*

Nous avons noté que la solive de rive n'était pas isolée. Cette situation peut représenter une perte de chaleur appréciable. Nous vous recommandons d'isoler la solive de rive à l'aide de laine recouverte d'un pare-vapeur bien scellé au pourtour ou à l'aide d'un uréthane giclé.



Ex: de la solive de rive non isolé

Ventilateurs de plafond

V P/V N/V N/A Ventilateurs de plafond réguliers

Énoncés généraux

Un ventilateur de salle de bain est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs. Il est de bon usage d'avoir un ventilateur d'extraction avec sortie extérieure dans une salle de bain ou une salle de douche.

Constatations



Défaut à corriger

Je vous recommande d'installer un ventilateur dans la salle de bain avec une sortie d'air à l'extérieur de la maison pour pouvoir évacuer l'humidité de cette endroit pour éviter de créer de la moisissure.

Hotte de cuisinière

V P/V N/V N/A Hotte très âgée

Énoncés généraux

La présence et le bon fonctionnement d'une hotte de cuisinière rejetant son air à l'extérieur est indispensable au maintien d'une bonne qualité d'air dans la résidence. Si un appareil à combustion est en cours d'utilisation à l'intérieur de l'habitation, le fonctionnement d'une hotte de cuisinière puissante pourrait provoquer une dépressurisation et des refoulements des gaz de combustion. Afin d'éviter cette situation, ouvrir une fenêtre dans l'habitation pendant la combustion.

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté que le débit d'air de la hotte de cuisinière est faible et qu'elle ne fonctionne pas normalement. La hotte de cuisinière est indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Réparer ou remplacer cette hotte au besoin. S'assurer que la sortie d'évacuation n'est pas obstruée, que le clapet antirefoulement fonctionne normalement et que l'air est rejeté directement à l'extérieur par un conduit étanche. S'assurer que le conduit est de la dimension recommandée par le fabricant, le plus court et le plus rectiligne possible. Colmater toutes les fuites.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans la dite propriété;
- Que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

Vous êtes avisé(es) de ne prendre aucune décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.



Sylvain Trudel
Inspecteur Agréé



Si vous désirez un complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter :



PRESPEC
211, Labonté
Rosemère, (Québec) J7A 3M6
Téléphone : 450-621-6006