

RAPPORT D'INSPECTION VISUELLE SOMMAIRE

PROPRIÉTÉ SISE AU
188, Rue de la Perdrix
Blainville, (Québec)
Dossier : 299



CLIENT

M. Paul Breault
615, Rue Brown,
Mont-Tremblant, (Québec)

Stéphane Desjardins T.P.

1035, rue de la Pisciculture
Saint-Faustin-Lac Carré, (Québec)
Téléphone : 819-688-1222, Télécopieur : 819-688-6916

Réalisée le 22 mars 2006
Imprimé le 23 mars 2006

TABLE DES MATIÈRES

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Sommaire	3
Avis au lecteur	5
Comment lire le rapport	6
Structure	7
Extérieur	11
Toiture	22
Plomberie	28
Électricité	31
Chauffage d'appoint	34
Intérieur	36
Isolation et ventilation	39
Certificat	42

SOMMAIRE

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

CLIENTS : M. Paul Breault
DATE ET HEURE : 22 mars 2006, 09:30
DURÉE DE L'INSPECTION : 03:00
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé / 3 °C
INSPECTEUR : Stéphane Desjardins
INTERVENANTS PRÉSENTS : M. Paul Breault, M. Claude Pharand

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 188, Rue de la Perdrix, Blainville
TYPE DE PROPRIÉTÉ : Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1991
ORIENTATION FAÇADE : Sud-Est

DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ

Maison unifamiliale à étages située dans la municipalité de Labelle. La fondation est en béton coulé. Les fenêtres sont en bois recouvertes d'aluminium. Le revêtement extérieur est en canexel. La toiture est en bardeaux asphaltés. Le chauffage est produit par des plinthes électriques indépendantes. Un poêle à bois est présent au sous-sol comme chauffage d'appoint.

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.

CONDITION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ (résumé)

Lors de notre inspection, nous n'avons pas détecté de déficiences graves pouvant entraîner des dépenses importantes de nature à dévaluer de façon significative la propriété. Nous avons noté certains travaux de réparation et d'entretien d'usage que nous avons détaillés dans le présent rapport.

La construction est sise sur un terrain à flanc de montagne. S'assurer que l'eau de pluie ou de fonte des neiges, provenant du flanc de montagne, est redirigée de chaque côté du terrain. Consulter au besoin un spécialiste en aménagement paysager afin de déterminer la meilleure façon de canaliser cette eau.

Nous avons observé que la pente de la galerie était inverse à certains endroits. Il est important d'avoir une pente qui permet d'éloigner l'eau du bâtiment pour empêcher qu'une infiltration d'eau pénètre à l'intérieur du mur de fondation et ne détériore les composantes interne de la structure. Vous pouvez corriger la pente en modifiant la niveau de la galerie ou bien installer un déflecteur bien scellé à la base du mur pour empêcher l'eau de pénétrer à cet endroit. Consulter un menuisier au besoin pour effectuer les réparations.

Nous avons remarqué un espacement trop large (100 mm et plus) des balustres du garde-corps de la galerie. 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 balustres au besoin.

SOMMAIRE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Nous avons observé des taches dues à la condensation à la base des fenêtres dans l'ensemble du bâtiment. Cette condensation peut causer, avec le temps, la détérioration du fini et du bâti des fenêtres. Nous avons observé à l'étage qu'une fenêtre située du côté de la salle à manger était détériorée à sa base. Cette fenêtre doit être remplacée en raison de son état de détérioration. Inspecter soigneusement chaque fenêtre afin d'établir les priorités de remplacement ou de réparation. Cependant la plupart des fenêtres peuvent être rénovées moyennant un travail de décapage et de peinture.

Nous avons observé qu'il n'y avait pas de ventilateur de plafond dans la salle de bain située au sous-sol. 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.

Nous avons remarqué une infiltration d'eau à l'intérieur du vide sous le toit, à la base de la cheminée. Déterminer avec exactitude l'origine des infiltrations et apporter les correctifs appropriés afin d'éviter une détérioration des composantes internes. Nous pouvons soupçonner, que le solinage entre un mur vertical (de la cheminée) et le revêtement de toiture n'est pas étanche. Il nous a été impossible de vérifier l'étanchéité de la base de la cheminée sur la toiture à cause de la présence de la neige.

Vérifier lorsque la neige sera fondu, s'il y a la présence d'un dos d'âne à la base de la cheminée, s'il n'y en a pas, alors nous vous suggérons d'en installer un lors de la prochaine réfection de la toiture. Corriger l'infiltration d'eau en vérifiant l'état du scellement. Consulter un entrepreneur afin d'apporter les correctifs (certains ramoneurs de cheminée peut effectuer les travaux de scellement.

Nous avons remarqué que la gouttière située près de l'entrée électrique était bloquée par la glace. Ce qui nous informe que le drain est soit bouché par des feuilles ou par du gravier venant de la toiture ou encore, il est écrasé, car avec le temps la compaction de la terre et du gravier au dessus du drain peut détériorer celui-ci. 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 ceinturent la propriété, il peut être nécessaire de les nettoyer plus souvent.

Pour éviter que la descente de gouttière ne soit gelée ou bloquée l'hiver prochain, nous vous recommandons, de débrancher la gouttière du drain et de laisser un dégagement de 8 pouces du sol. Avant la saison froide rebrancher la gouttière au drain que lorsque le sol est complètement dégelé. Il serait également souhaitable d'installer des fils chauffant dans les gouttières et les descentes de gouttières (du côté de la galerie), pour empêcher l'eau de se déverser le long du mur en période de dégel (au printemps).

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

Nous avons interrogé pour vous le propriétaire vendeur sur les conditions cachées que seules sa connaissance de la propriété et son expérience passée pourraient révéler. Un document compilant les réponses données à l'inspecteur se retrouve en annexe au présent document.

AVIS AU LECTEUR

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

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 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

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

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>Symboles</u>	<u>Description</u>
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
	Avertissement
	Défaut à corriger
	Information
	Réparation urgente
	Expertise recommandée
	Danger potentiel
	Surveillance recommandée
	Inspection limitée
	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème.
	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.
	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
	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

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Limitation 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 de rénovation futur.

Fondations

V P/V N/V N/A
 Fondations de béton

Limitation L'inspection des fondations a été limitée par la présence de neige. L'inspecteur n'est pas tenu de dégager la neige. U

Limitation 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 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 de rénovation future.

Dalles de béton

V P/V N/V N/A
 Dalle flottante (dalle sur sol)

Planchers

V P/V N/V N/A
 Solives de bois

Limitation 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.

Murs porteurs

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

Limitation 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.

STRUCTURE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Poutres et colonnes

V P/V N/V N/A

 Énoncé général

Il n'est pas approprié de déplacer ou d'enlever des appuis ou des poteaux sous une poutre sans consulter un spécialiste en structure au préalable. Il est également déconseillé, lors de l'ajout d'une colonne, de forcer la structure existante en soulevant la poutre.

Structures de toit

V P/V N/V N/A

 Fermes de toit*Limitation*

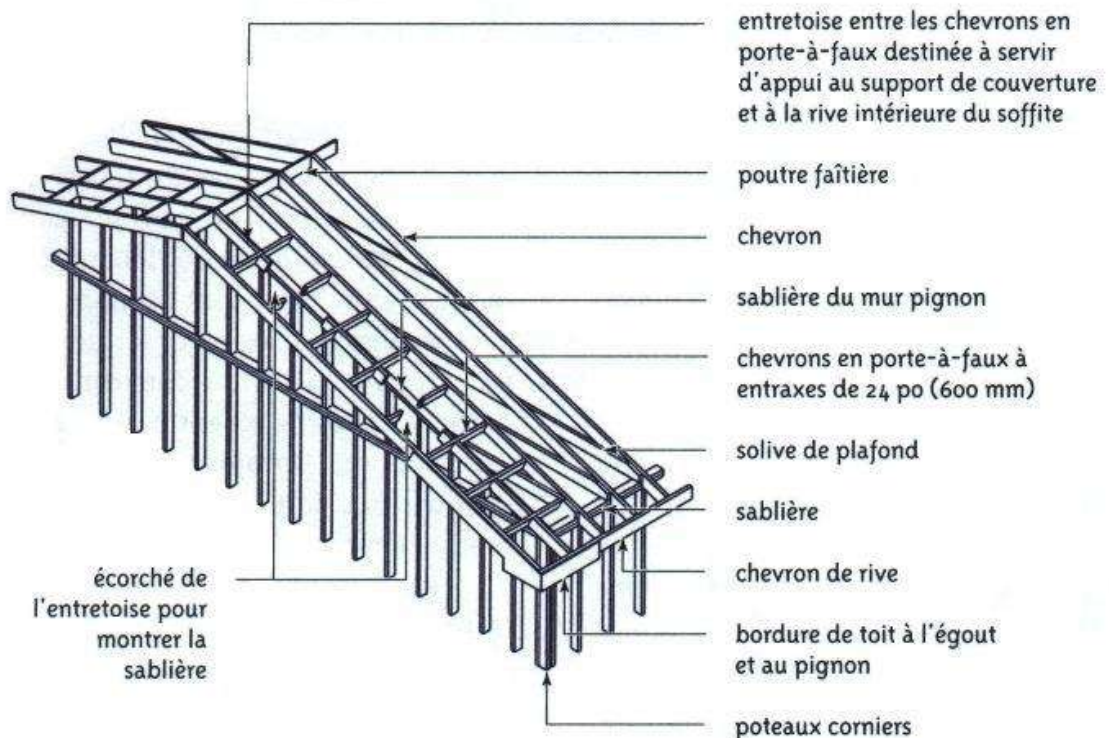
Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pentes et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments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

Lors de l'inspection du vide sous-toit, la structure nous a semblé en bonne état.



STRUCTURE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

**Autre**

V P/V N/V N/A

*Inspection limitée*

INSPECTION LIMITÉE. Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme le sous-sol de cet immeuble est entièrement aménagé, notre évaluation de l'état des fondations ou de la dalle sur le sol (s'il y a lieu) est impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.

STRUCTURE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006



EXTÉRIEUR

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

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.

Limitation Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. À cause de la présence de neige, l'inspecteur peut difficilement évaluer la topographie du terrain. Au printemps, vous devez vous assurer que les pentes de terrain éloignent du bâtiment l'eau de pluie ou de fonte des neiges.

Revêtements extérieurs

V P/V N/V N/A
 Canexel

Énoncé général 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.

**Défaut à corriger**

Nous avons observé la présence de petites fissures sur le revêtement. Un crépi à base de ciment est susceptible de se fissurer puisqu'il ne peut suivre les mouvements de contraction et de dilatation des murs provoqués par les variations de température. Ces fissures, usuelles sur ce type de revêtement, devraient être réparées afin d'empêcher l'eau de pénétrer et de les aggraver lors des cycles de gel et de dégel. Consulter au besoin un spécialiste en enduits extérieurs afin d'effectuer les travaux d'entretien. Vous pouvez appliquer une peinture hydrofuge sur le revêtement à la suite des réparations pour uniformiser la couleur. Cependant, vous devez vous assurer que cette dernière soit perméable à la vapeur d'eau. Nous pouvons observé également des traces d'écoulement d'eau qui viennent tacher le revêtement en "stuc", nous en traiterons dans la section galerie.



EXTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Solins et scellements

V P/V N/V N/A

 Énoncé général

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.

**Défaut à corriger**

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

Portes extérieures

V P/V N/V N/A

 Portes d'acier**Énoncé général**

Une fois par année, appliquer de la gelée de pétrole 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.

Fenêtres et verrières

V P/V N/V N/A

 Fenêtres de bois recouvertes de vinyle**Méthode d'inspection**

Les conditions climatiques et/ou un accès limité peuvent être un empêchement à la manipulation des portes et des fenêtres permanentes. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter la présence ou l'état des moustiquaires, des portes et des fenêtres non permanentes. Il n'est pas toujours possible pour l'inspecteur d'opérer chaque fenêtre, notre appréciation de la fenestration peut être faite par échantillonnage.

Énoncé général

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.

**Défaut à corriger**

Nous avons remarqué que certaines fenêtres extérieures n'ont pas été "capées" selon les règles de l'art. Pour éviter une détérioration du bâti des fenêtres à moyen terme, faite corriger le capage ou alors protéger adéquatement les parties apparentes en bois, au moyen de scellant ou d'une peinture pour protéger l'intégrité du bâti des fenêtres.

*Défaut à corriger*

Lors de notre visite, nous avons remarqué que certains thermos étaient descellés (éventés). Cette situation amène un problème d'ordre esthétique mais ne diminue pas réellement le rendement thermique de la fenêtre. La cause la plus fréquente d'un descelllement précoce est la formation de glace à la base du verre. Nous vous suggérons de refaire à certains endroits le scellant à la base des fenêtres. Suivre les autres recommandations contenues au présent rapport sur l'humidité afin de réduire le phénomène.

*Défaut à corriger*

Nous avons observé des taches dues à la condensation à la base des fenêtres dans l'ensemble du bâtiment. Cette condensation peut causer, avec le temps, la détérioration du fini et du bâti des fenêtres et favoriser la prolifération de moisissure. Nous avons observé à l'étage qu'une fenêtre située du côté de la salle à manger était détériorée à sa base. Cette fenêtre doit être remplacée en raison de son état de détérioration. Inspecter soigneusement chaque fenêtre afin d'établir les priorités de remplacement ou de réparation. Cependant la plupart des fenêtres peuvent être rénovées moyennant un travail de décapage et de peinture. Consulter un spécialiste qualifié (portes

EXTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

et fenêtres) pour une évaluation des travaux de réfection à réaliser

Afin d'éviter la condensation dans les fenêtres, nous vous recommandons d'enlever les moustiquaires en hiver et de laisser les stores ou rideaux ouverts le jour. Ainsi, l'air chaud peut circuler sur toute la surface du vitrage, maintenant dans la résidence un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin.

D'après nos observations, il est possible de conclure que les problèmes d'humidités dans la maison, ont été réduit par l'installation de l'échangeur d'air. (voir section ventilation)

**Puits de fenêtres (margelles)**

V P/V N/V N/A

Énoncé général

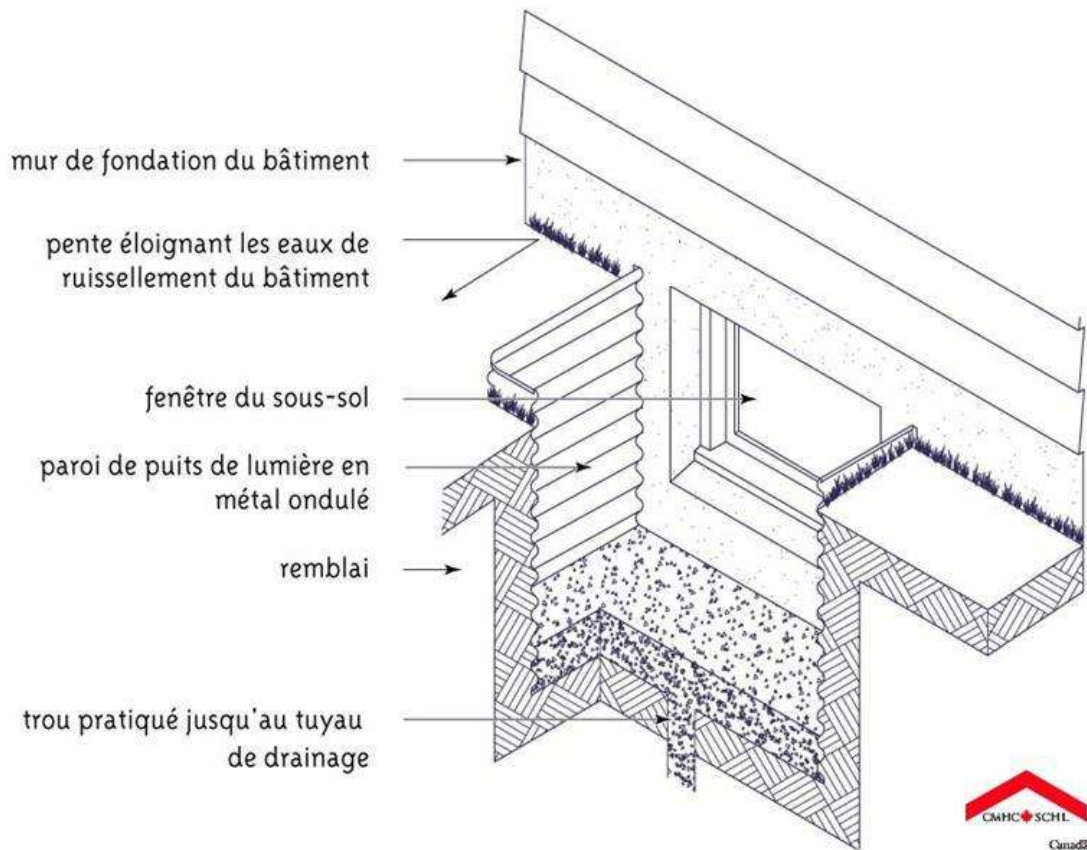
Lorsque le dégagement du seuil d'une fenêtre n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain, la proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base de la fenêtre en contact avec l'humidité du sol et d'accélérer la décomposition de cette dernière. Il est alors recommandé de maintenir un dégagement d'au moins de 6 à 8 pouces entre le bas du seuil de la fenêtre et le niveau du sol. L'installation d'un puits de fenêtre (margelle) est essentielle pour toute fenêtre localisée sous le niveau moyen du sol.

**Défaut à corriger**

Nous avons noté que le dégagement du seuil des fenêtres situés à l'arrière du bâtiment et sur le côté Nord ne sont pas adéquat par rapport au niveau du terrain, la proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base de la fenêtre en contact avec l'humidité du sol et d'accélérer la décomposition de cette dernière à long terme. Il est alors recommandé de maintenir un dégagement d'au moins de 6 à 8 pouces entre le bas du seuil de la fenêtre et le niveau du sol. L'installation d'un puits de fenêtre (margelle) est essentielle pour toute fenêtre localisée sous le niveau moyen du sol. Les fenêtres sont situées à la limite acceptable du niveau du sol.

EXTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006



EXTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Avant-toits, fascias et sous-faces**V P/V N/V N/A** Soffites d'aluminium ventilé (perforées)*Méthode d'inspection*

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.

**Avertissement**

Nous avons noté une légère déformation des avant-toits du côté Ouest, ce qui est fréquent. Cette condition trahie habituellement une légère faiblesse structurale de la structure en porte-à-faux pour cette partie de la toiture. Il s'agit en fait d'un problème d'ordre esthétique. Si le problème s'accroît et que vous souhaitez apporter des correctifs, vous pouvez le faire lors de la prochaine réfection de la toiture.

**Terrasses, balcons et perrons****V P/V N/V N/A** Composition de plastique recyclé*Énoncé général*

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 baratinés 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.

**Défaut à corriger**

Nous avons observé que la pente de la galerie était inverse à certains endroits. Il est important d'avoir une pente qui permet d'éloigner l'eau du bâtiment pour empêcher qu'une infiltration d'eau pénètre à l'intérieur du mur de fondation et ne détériore la structure à l'intérieure du mur. Nous pouvons également noté un début de détérioration du support sous la galerie causé par un surplus d'humidité à cet endroit. Vous pouvez corriger la pente en modifiant la niveau de la galerie ou bien installer un déflecteur bien scellé à la base du mur pour empêcher l'eau de pénétrer à cet endroit.

EXTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Consulter un menuisier pour effectuer les réparations.

***Danger potentiel***

Nous avons constaté la présence d'une balustrade branlante du côté Est. Cette situation peut représenter un risque d'accident lorsque des "mon oncles" ont trop bu. Solidifier les balustrades en question pour la sécurité des occupants ou inviter des gens sobre.

***Danger potentiel***

Nous avons remarqué un espacement trop large (100 mm et plus) des balustres du garde-corps de la galerie. 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 balustres au besoin.

EXTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

**Aménagements extérieurs**

V P/V N/V N/A

 Terrain escarpé
Limitation

Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. À cause de la présence de neige, l'inspecteur peut difficilement évaluer la topographie du terrain. Au printemps, vous devez vous assurer que les pentes de terrain éloignent du bâtiment l'eau de pluie ou de fonte des neiges.

Énoncé général

La topographie générale du terrain et des environs de la maison devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elle peut être absorbée sans problèmes dans le sol. L'ensemble des composants formant les aménagements extérieurs d'une propriété 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 composants et préviendra les dommages occasionnés par le gel et l'érosion.

*Défaut à corriger*

Nous avons observé qu'il y avait un arbre mort situé à proximité de la résidence. Nous vous conseillons de le couper avant qu'une raffale de vent le fasse tomber à un endroit peu souhaité.

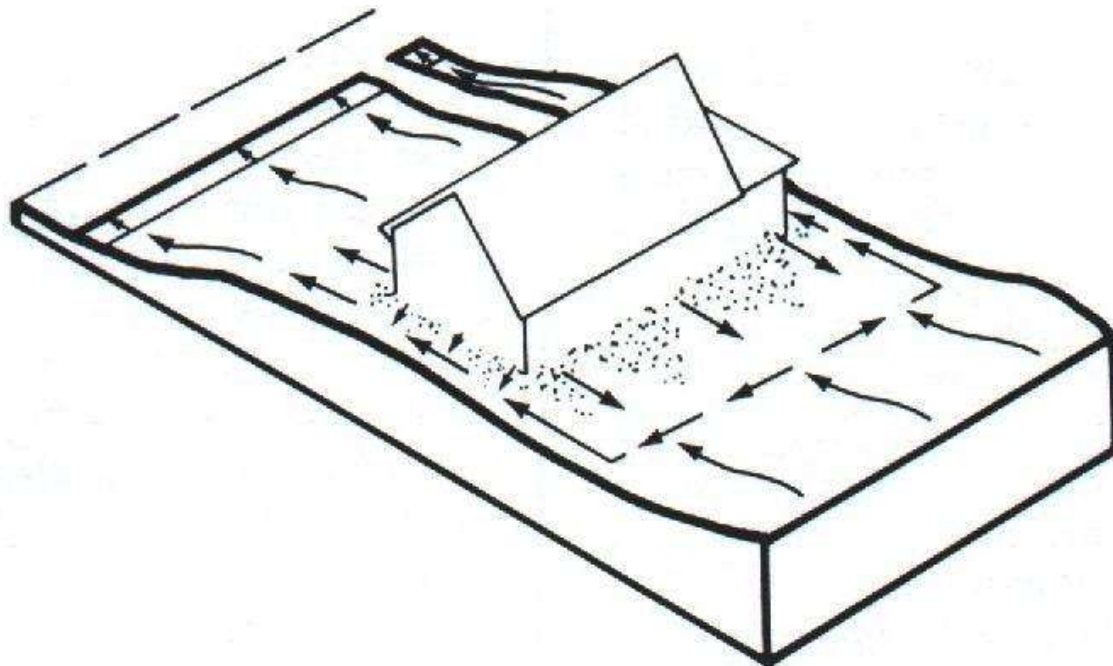
EXTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

*Défaut à corriger*

La construction est sise sur un terrain à flanc de montagne. S'assurer que l'eau de pluie ou de fonte des neiges, provenant du flanc de montagne, est redirigée de chaque côté du terrain. Consulter au besoin un spécialiste en aménagement paysager afin de déterminer la meilleure façon de canaliser cette eau.



**Autre***Inspection limitée*

À l'arrière de la maison, notre inspection du mur extérieur a été limitée à cause de l'entreposage de marchandises (corde de bois, rebuts de construction, etc.). Un dégagement minimal de 300 mm près des murs extérieurs est recommandé afin de permettre l'assèchement des composantes du mur et pour réduire les conditions propices aux nids d'insectes et de petits mammifères. Éviter l'entreposage de matériel près des murs extérieurs.

EXTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006



TOITURE

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Limitation 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.

Limitation **INSPECTION LIMITÉE, PRÉSENCE DE NEIGE SUR LA TOITURE.** L'inspection de la toiture fut impossible lors de la visite, attendu la présence de neige sur le revêtement. Les parties non visibles pourraient dissimuler des travaux de réparation ou d'entretien.

Revêtements de toit incliné

V P/V N/V N/A

 Bardeaux d'asphalte

*Méthode
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.

**Avertissement**

Nous avons noté que le revêtement manifeste quelques signes de vieillissement à la base de la toiture (ondulations, rétrécissements). Les dommages et la détérioration nous indiquent qu'une réfection sera à faire au cours des prochaines années. Consulter un spécialiste en toiture pour obtenir une évaluation précise.



TOITURE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Gouttières

V P/V N/V N/A

 Gouttières en aluminium
Énoncé général

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fils des saisons et que les descentes de gouttière du toit se déversent en surface sur le terrain en s'éloignant de la fondation. Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. Afin d'éviter l'accumulation ou une saturation d'eau contre la fondation nous vous recommandons d'allonger les exutoires des descentes de gouttière à plus de quatre pieds de la fondation.

*Défaut à corriger*

Les descentes de gouttière situées du côté de la galerie sont branchées à un drain dans le but d'éloigner l'eau de la fondation du bâtiment. Cependant cette eau peut contenir des débris (gravier, feuilles) qui, à long terme, pourraient obstruer le drain et le rendre inopérant. S'assurer de poser des déversoirs à la base des descentes afin d'éloigner l'eau de la maison, et ce, en installant 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.

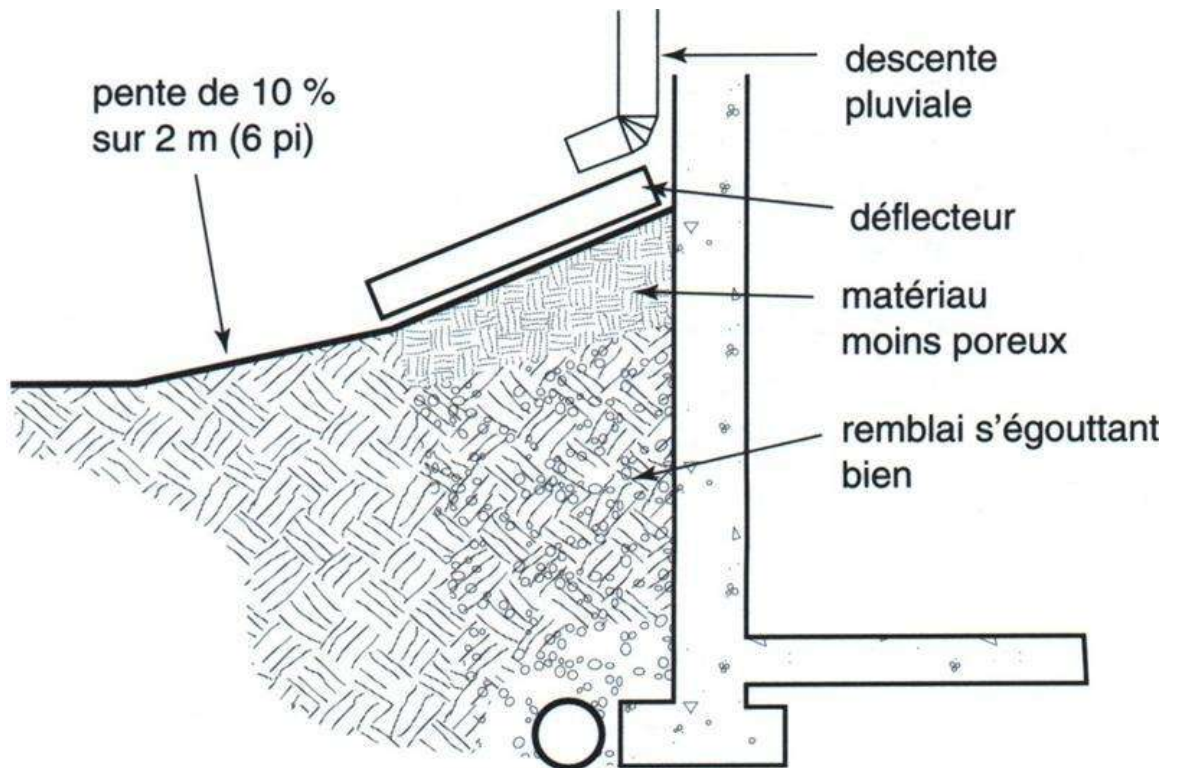
Nous avons remarqué en effet que la gouttière située près de l'entrée électrique était bloquée par la glace. Ce qui nous informe que le drain est soit bouché par des feuilles ou par du gravier venant de la toiture ou encore, il est écrasé, car avec le temps la compaction de la terre et du gravier au dessus du drain peut détériorer celui-ci. 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 ceinturent la propriété, il peut être nécessaire de les nettoyer plus souvent.

Pour éviter que la descente de gouttière ne soit gelée en hiver, nous vous recommandons, de débrancher la gouttière du drain avant la saison froide et de laisser un dégagement de 8 pouces du sol (rebrancher le par la suite lorsque le sol est dégelé au printemps). Il serait également souhaitable d'installer, des fils chauffant dans les gouttières et les descentes de gouttières (du côté de la galerie), pour empêcher l'eau de se déverser le long du mur en période de dégel (au printemps).



TOITURE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006



TOITURE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Solins et parapets

V P/V N/V N/A

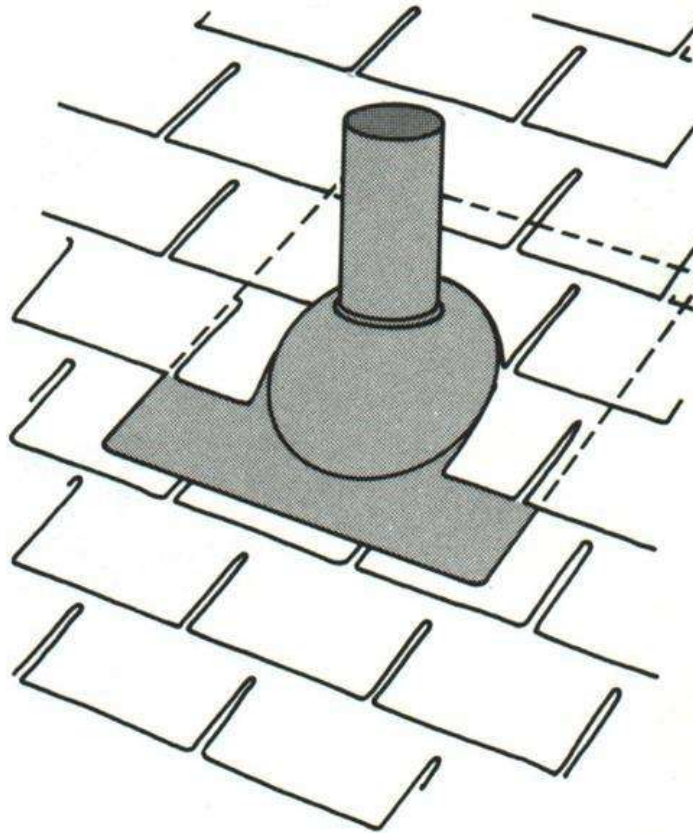
Méthode
d'inspection

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

**Défaut à corriger**

Nous avons noté une déficience du solivage des sorties au toit (évent de plomberie). Cette situation peut représenter un risque d'infiltration d'eau et de détérioration des composantes internes. Vérifier régulièrement le scellement (ciment plastique) à cet endroit. Lors de la prochaine réfection de la toiture, poser des solins appropriés sur toutes les sorties au toit.



**Réparation urgente**

Nous avons remarqué une infiltration d'eau à l'intérieur du vide sous-toit, à la base de la cheminée. Déterminer avec exactitude l'origine des infiltrations et apporter les correctifs appropriés afin d'éviter une détérioration des composantes internes. Nous pouvons soupçonner, que le solinage entre un mur vertical (de la cheminée) et le revêtement de toiture n'est pas étanche. Il nous a été impossible de vérifier l'étanchéité de la base de la cheminée sur la toiture à cause de la présence de la neige.

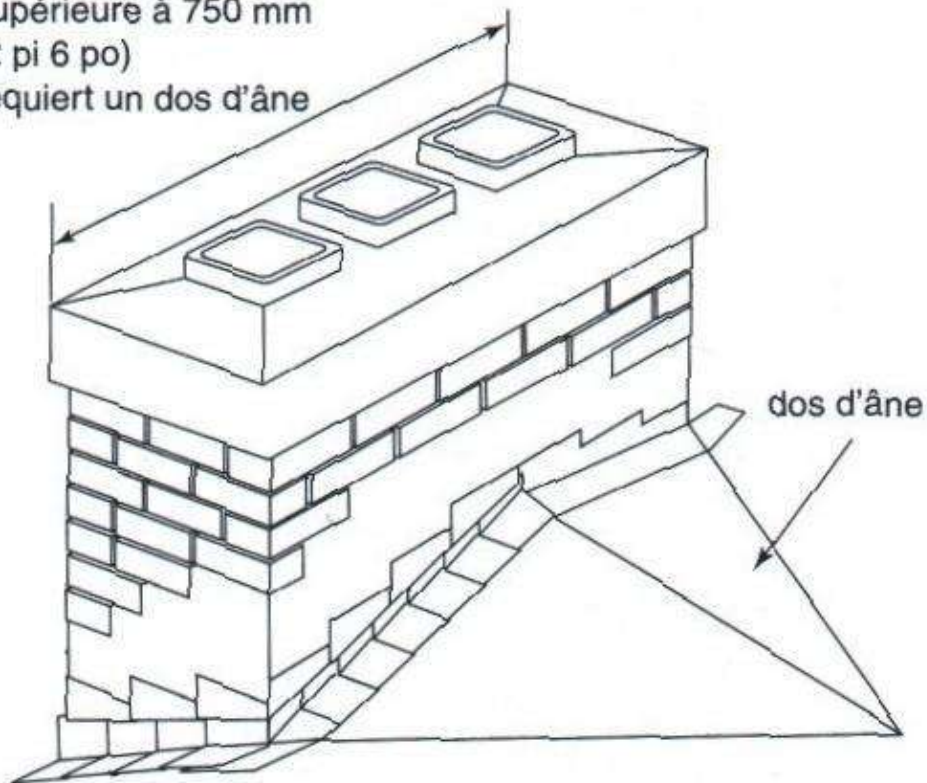
Vérifier lorsque la neige sera fondu, s'il y a la présence d'un dos d'âne à la base de la cheminée, s'il n'y en a pas, alors nous vous suggérons d'en installer un lors de la prochaine réfection de la toiture. Corriger l'infiltration d'eau en vérifiant l'état du scellement. Consulter un entrepreneur afin d'apporter les correctifs (certains ramoneurs de cheminée peut effectuer les travaux de scellant. Voir illustration.

TOITURE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006



la cheminée d'une largeur
supérieure à 750 mm
(2 pi 6 po)
requiert un dos d'âne



PLOMBERIE

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Méthode 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 rotative, 1/2 po. cuivre

Énoncé général

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.

Conduits de distribution

V P/V N/V N/A

Conduites d'alimentation en cuivre

Limitation

Il est usuel qu'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 requise. 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 conduits 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.

Système de production d'eau chaude

V P/V N/V N/A

Chauffe-eau électrique 40 gallons

Énoncé général

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, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des cals 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 pour éliminer les dépôts de sa base. Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un maximum de 135 F.

PLOMBERIE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Conduits d'évacuation et de ventilation

V P/V N/V N/A

 Conduits d'évacuation en plastique (ABS)

Énoncé général 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.

Drains de plancher

V P/V N/V N/A

Énoncé général Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher pour éviter d'éventuel reflux d'égout. S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans la 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.

Puisards et fosses de retenue intérieurs

V P/V N/V N/A

 Appareils et robinets

V P/V N/V N/A

 Installation standard résidentielle

Méthode 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 faire défaut 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.

**Défaut à corriger**

Nous avons noté que les joints de scellant autour du bain étaient absents à certains endroits. Maintenir en bonne condition le joint autour du bain (ou de la douche) afin d'éviter la pénétration d'eau dans le mur adjacent. L'absence d'une étanchéité adéquate pourrait entraîner des dommages sérieux aux composantes internes du mur, occasionner la formation de moisissures et la détérioration des composantes de placoplâtre et de bois.

PLOMBERIE (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006



ÉLECTRICITÉ

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Méthode 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

Énoncé général

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.

**Avertissement**

Les câbles d'alimentation électrique passent dans les arbres. Il est de votre responsabilité de faire émonder les arbres qui sont en contact avec les fils. Prévoir l'émondage régulier des arbres près des fils de branchement.

**Interrupteur principal**

V P/V N/V N/A

200 Ampères (120-240 volts)

Énoncé général

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. Les panneaux ne doivent pas être situés dans les placards, les salles de bain, les murs mitoyens ou les cages d'escaliers. L'accès au panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).

ÉLECTRICITÉ (SUITE)

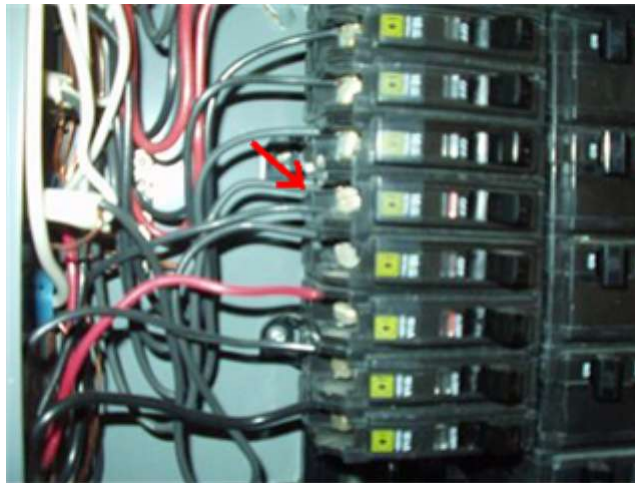
Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Panneau de distribution principal

V P/V N/V N/A

 Panneau à disjoncteurs*Défaut à corriger*

Nous avons noté une borne sur laquelle est connectée deux fils (circuits). Pour des raisons de sécurité, nous vous recommandons de faire vérifier par un électricien l'installation.

**Câbles des circuits de dérivation**

V P/V N/V N/A

 Câblage en cuivre*Méthode 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 standard résidentielle*Énoncé général*

L'installation de prises de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuites 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.

*Danger potentiel*

Pour votre sécurité, nous vous recommandons de remplacer les prises de type détecteur de fuites (DDFT) situées à l'extérieur du côté de la galerie. Lors de notre visite, certaines prises n'ont pas répondu au test de déviation de courant. Faite corriger la situation par un électricien qualifié, faite vérifier l'ensemble des prises extérieures.

ÉLECTRICITÉ (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

**Unités de chauffage**

V P/V N/V N/A
 Plinthes électriques

Limitation

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.

**Information**

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

CHAUFFAGE D'APPOINT

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Méthode 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

 Poêle homologué
Méthode 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.

Protection ignifuge

V P/V N/V N/A

 Surfaces en céramique
Méthode d'inspection

Lorsque nous ne pouvons pas constater si un espace d'air est présent derrière les matériaux incombustibles derrière l'appareil du chauffage d'appoint, nous vous recommandons de faire vérifier si derrière l'écran protecteur, un espace d'air de 7/8 de pouce avec des cales incombustibles est présent. Il y va de votre sécurité et de celle de l'immeuble.

Cheminée

V P/V N/V N/A

 Cheminée métallique préfabriquée
Méthode d'inspection

Notre inspection des cheminées 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.

**Défaut à corriger**

Nous avons noté des taches de rouille sur le revêtement métallique situé au sommet de la cheminée. Une paroi externe recouverte de corrosion pourrait laisser s'infiltrer l'eau à l'intérieur du boîtier à long terme et détériorer ses composantes. La corrosion de la cheminée se produit fréquemment lorsque les chlorures de silices (composante interne) réagissent à la présence d'humidité et produisent de l'acide chlorhydrique. Nous vous recommandons de faire corriger cette situation à moyen terme. Demander une évaluation de l'état de cette dernière à votre ramoneur lors de sa prochaine visite.

CHAUFFAGE D'APPOINT (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006



INTÉRIEUR

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

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

Revêtements de plancher

V P/V N/V N/A

 Lattes de bois et céramique et plancher flottant
Méthode d'inspection

L'inspecteur n'est pas tenu de commenter l'usure normale des prélarats, des moquettes et des tapis des planchers, associée à l'utilisation des lieux. Seule la qualité de l'installation des recouvrements est commentée.

*Information*

Nous avons observé à l'étage que le plancher de bois était un peu usé par les griffes des chats. Il s'agit là, qu'une observation au niveau de l'esthétique.

*Danger potentiel*

Nous avons remarqué certaines souillures sur le tapis au sommet de l'escalier. Les tapis souillés sont des sources potentielles de contamination par les moisissures et les bactéries. Nettoyer et désinfecter en profondeur les tapis souillés.



Revêtements des murs et plafonds

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



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de fissures sur le placoplâtre. Le séchage du bois lors des changements de saison et la variation du taux d'humidité semble être à l'origine de ces déficiences mineures. Apporter les correctifs appropriés avant d'effectuer des travaux de peinture.



Défaut à corriger

Le manque de ventilation est probablement la cause principale des taches présentes sur le plafond de la salle de bain au sous-sol. Nous recommandons un nettoyage à l'eau de javel et l'application d'une nouvelle couche de peinture hydrofuge. Une utilisation judicieuse du ventilateur de salle de bain limite généralement la formation de telles taches.



INTÉRIEUR (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Portes intérieures**V P/V N/V N/A** Portes à âme vide*Méthode d'inspection*

Nous procédons à une vérification des portes par un échantillonnage représentatif. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections. Chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages aux murs adjacents.

Escaliers et garde-corps**V P/V N/V N/A** Escalier de bois recouvert de tapis*Méthode d'inspection*

Pour la sécurité des personnes, tous les escaliers devraient être munis d'une main courante continue. La conformité des escaliers 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.

**Danger potentiel**

Nous avons noté l'absence de main courante à l'escalier. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées. Nous vous en conseillons la pose.

**Armoires et comptoirs de cuisine****V P/V N/V N/A** Armoires en mélamine et comptoirs prémoulés

ISOLATION ET VENTILATION

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Méthode 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.

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A
 Isolant en vrac (laine minérale)

Méthode 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.

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A
 Entrées d'air par grilles dans les avant-toit et sorties par grilles de pignons

Isolation des fondations

V P/V N/V N/A
 Isolant rigide extrudé

Méthode 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 circuler, il est alors impossible d'accéder aux lieux, l'inspection est donc limitée aux sections visibles et accessibles au moment de notre inspection.

Ventilateurs de plafond

V P/V N/V N/A
 Aucun ventilateur d'extraction dans les salles de bain

Énoncé général 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.

**Défaut à corriger**

Nous avons observé qu'il n'y avait pas de ventilateur de plafond dans la salle de bain située au sous-sol. 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.

Hotte de cuisinière

V P/V N/V N/A

Énoncé général 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.

ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

Sortie de sècheuse

V P/V N/V N/A

 Conduit flexible en plastique**Système d'échangeur d'air**

V P/V N/V N/A

 Échangeur d'air standard (sans récupération de chaleur)**Limitation**

Les besoins en renouvellement d'air d'une résidence ne peuvent être évalués lors d'une inspection visuelle. Afin d'établir ces besoins et le type de ventilateur requis pour combler les besoins en ventilation, une étude exhaustive doit être réalisée, impliquant un test de dépressurisation à l'aide d'un infiltromètre.

**Danger potentiel**

Il est déconseillé de placer un échangeur d'air dans un vide sous le toit à cause des risques de condensation et de formation de moisissures dans l'appareil. Les moisissures génèrent des contaminants allergènes importants (spores) affectant la qualité de l'air ambiant dans la résidence. Nous vous conseillons de remplacer cet appareil par un autre de type VRC (ventilateur récupérateur de chaleur) convenablement installé au sous-sol, selon les recommandations du fabricant.

Cependant, il y a des types d'appareils qui sont conçus pour être installés dans un vide sous le toit comme l'appareil qui est fixé dans cet entretoit. En résumé, il y a donc, deux écoles de pensée concernant ce sujet. Les fabricants disent, qu'il n'y a pas de problème à installer un échangeur d'air dans un entretoit, s'il est conçu à cet effet et de l'autre côté, certains "experts" nous le déconseillent. C'est un peu comme avec le beurre et la marguerine, à tous les cinq ans une nouvelle étude confirme que l'un est meilleur que l'autre.

**Défaut à corriger**

Nous avons observé dans l'entretoit qu'un des conduits de ventilation de l'échangeur d'air était décroché d'après le registre fixé au mur extérieur. Également la grille extérieure située du côté Nord fixée à l'extrémité du conduit de ventilation de l'échangeur d'air, semble obstruée en grande partie. Fixer solidement le conduit au registre et nettoyer la grille extérieure pour assurer le bon

ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

Stéphane Desjardins T.P., 23 mars 2006

fonctionnement de l'appareil. Le but de l'échangeur d'air, c'est de contrôler le taux d'humidité de la résidence mais aussi de faire pénétrer de l'air pur et de qualité à l'intérieur.

Demander si possible le manuel d'instruction au propriétaire pour prendre connaissance de l'entretien annuel recommandé pour ce type d'échangeur d'air. Si ce n'est pas possible vous appelez à ce numéro 1-800-567-3855 (Cie Venmar, votre # de modèle est le: EA 109)



ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

188, Rue de la Perdrix

Blainville

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.

Stéphane Desjardins

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

Stéphane Desjardins T.P.
1035, rue de la Pisciculture
Saint-Faustin-Lac Carré, (Québec)
Téléphone : 819-688-1222
Télécopieur : 819-688-6916