

INSPECTION PRÉACHAT



RÉSIDENCE UNIFAMILIALE

RAPPORT D'INSPECTION **DÉTECTION THERMIQUE JD**

1146, Melançon
Chicoutimi (Québec) G7H 1P2
1-855-615-0615

NOTE

Détection thermique JD a à cœur de vous fournir une inspection particulièrement approfondie représentant un véritable bilan de santé de votre bâtiment. Nous nous faisons un devoir de diagnostiquer les problèmes pour vous éclairer dans vos décisions immobilières. Nous souhaitons également vous munir d'outils visant l'optimisation de votre bâtiment afin de prolonger la vie de ses composantes et de protéger votre investissement.

C'est dans cet esprit de prévention que doivent être considérées nos recommandations, afin que vous évitiez les problèmes causés par la négligence ou un entretien inadéquat du bâtiment.

Ce rapport est optimisé pour une lecture en affichage double page.

CLIENT	ADRESSE DE L'INSPECTION	TÉLÉPHONE DU CLIENT
--------	-------------------------	---------------------

N° DE DOSSIER	TYPE DE RAPPORT	DATE
---------------	-----------------	------

Préachat

INSPECTEUR	CAMÉRA	ANNÉE DU BÂTIMENT	TEMPÉRATURE EXTÉRIEURE	HUMIDITÉ INTÉRIEURE
	Flir E50 BX	1958	± -4 °C	± 37%

TYPE DE PROPRIÉTÉ	TOITURE	FINITION EXTÉRIEURE	FINITION INTÉRIEURE
Unifamiliale	Bardeaux d'asphalte	Vinyle	Placoplâtre



Nous utilisons l'imagerie thermographique pour **toutes** nos inspections! La thermographie est utilisée pour effectuer des inspections non destructives ainsi que pour identifier quantité de conditions anormales qui sont invisibles à l'œil nu ou à la lampe de poche. Nous pouvons ainsi détecter plus efficacement plusieurs déficiences telles que : connexions électriques dangereuses, circuits électriques surchargés, plomberie défectueuse, infiltration d'eau, humidité excessive, problématiques de froid/chaleur, moisissure, problèmes de toiture, etc.

La thermographie infrarouge est une méthode puissante et non invasive. Même si la caméra thermique est un outil de diagnostic supérieur, elle ne garantit cependant pas une précision de 100 %. Il est important de savoir que la caméra thermique n'est pas une caméra à rayons X et ne permet pas de voir à travers les murs.

TABLE DES MATIÈRES

I. EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT	1
1. TERRAIN	3
1.1 PENTE.....	3
1.2 ENTRÉE VÉHICULAIRE	5
1.3 VÉGÉTATION	7
1.4 MARGELLES	9
1.5 BOIS/MATÉRIAUX À PROTÉGER.....	11
1.6 GALERIES DU BÂTIMENT.....	13
2. FONDATIONS.....	17
2.1 TYPES DE FONDATIONS/FISSURES/ÉTAT GÉNÉRAL.....	17
2.2 DIVERS	19
2.3 ENTRÉE INDÉPENDANTE AU SOUS-SOL	21
3. REVÊTEMENT EXTÉRIEUR.....	25
3.1 ÉTANCHÉITÉ	25
3.2 INSTALLATION.....	27
3.3 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR.....	29
4. TOITURE	31
4.1 GOUTTIÈRES	31
4.2 REVÊTEMENT	33
4.3 SOLINS.....	35
4.4 CHEMINÉES.....	37
II. INTÉRIEUR DU BÂTIMENT	39
5. PLOMBERIE	41
5.1 COMPOSANTES	41
5.2 DRAINAGE DES FONDATIONS.....	47
5.3 DIVERS	49
6. ÉLECTRICITÉ	53
6.1 PANNEAU ÉLECTRIQUE.....	53
6.2 RACCORDEMENTS.....	55
6.3 ÉLECTRICITÉ EXTÉRIEURE	57
6.4 DIVERS	59
7. GÉNÉRALITÉS	61
7.1 EXCLU DE L'INSPECTION	61
7.2 INACCESSIBLE LORS DE L'INSPECTION.....	62
7.3 TAUX D'HUMIDITÉ.....	63

7.4 THERMOGRAPHIE GÉNÉRALE.....	65
7.5 PORTES ET FENÊTRES	67
7.6 ISOLATION/ SOLIVE DE RIVE.....	69
7.7 ÉTAT DES SURFACES	71
7.8 CHAUFFAGE	73
7.9 VENTILATION	77
8. STRUCTURE.....	81
9. ESCALIERS/GARDE-CORPS	83
10. ENTRETOIT	85
10.1 ISOLATION	85
10.2 VENTILATION	87
10.3 HUMIDITÉ	91
10.4 STRUCTURE TOITURE	93
11. CONCLUSION ET COMMENTAIRE.....	95
12. RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES	96
III. ANNEXE 1 : NORMES DE PRATIQUE	97
NORMES DE PRATIQUE EN MATIÈRE D'INSPECTION DE BÂTIMENT	98

AVIS AUX LECTEURS

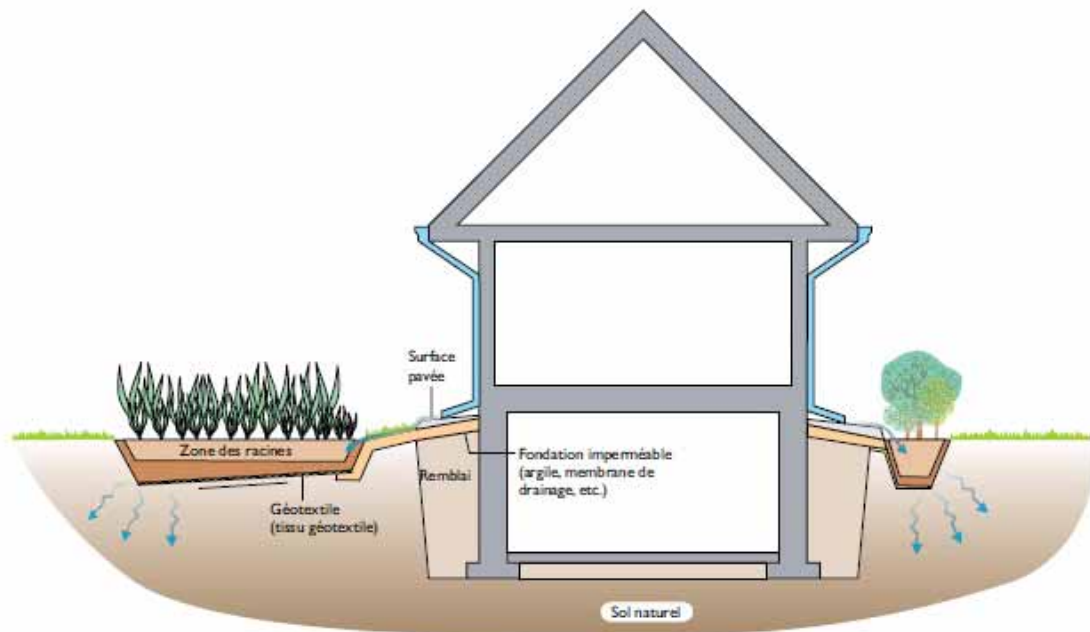
1. L'inspection consistera en un examen visuel et thermique raisonnable et attentif des principaux systèmes et composantes du bâtiment afin de qualifier l'état de la construction ainsi que de détecter les vices apparents.
2. L'inspection ainsi que le rapport qui suivra feront partie des constatations de l'inspecteur, en date de la visite de la propriété. Ces constatations devront tenir compte de la saison et de la température extérieure, à cette date. L'inspecteur n'est donc pas responsable des déficiences significatives, des vices cachés ou des vices devenus visibles après cette date.
4. L'inspection n'a pas pour but d'identifier les défauts cachés. Par « défauts cachés », est désigné tout défaut qu'un examen visuel et thermographique non approfondi des principales composantes d'un immeuble ne permet pas de détecter ou de soupçonner. À titre d'exemple, un défaut qui ne saurait être découvert qu'à la suite de l'exécution de tests de nature destructive ou requérant l'exploration ou le prélèvement des composantes de l'immeuble est un défaut caché. 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 de tout autre obstacle est aussi un défaut caché.
5. L'inspecteur n'émettra pas d'opinion quant à la valeur marchande de la propriété.
6. Le client a pris note que l'inspection est générale et que toute demande spécifique de la part du client devra être évaluée par un spécialiste. L'inspecteur n'a pas pour mandat d'analyser ou d'émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances toxiques, de risques environnementaux provenant de l'air, du sol ou de l'eau. Sont également exclus les défauts latents, les puits et installations septiques, les réservoirs souterrains ainsi que l'ocre ferreuse. Les systèmes d'alarme, les appareils ménagers ainsi que tout système ou appareil ne faisant pas partie d'un bâtiment résidentiel standard. À moins de signes évidents, l'inspecteur ne rapportera pas la présence d'insectes, de rongeurs ou d'autres vermines ni les conséquences d'une telle présence.
7. Le présent mandat ainsi que les demandes particulières contenues dans le rapport d'inspection constituent la seule entente faisant état de l'étendue du mandat ayant été confiée à l'inspecteur soussigné. Tout autre mandat concernant un travail supplémentaire à effectuer par l'inspecteur devra faire l'objet d'une entente distincte et particulière entre les parties.
8. EXCLUSION DE GARANTIE ET LIMITE DE RESPONSABILITÉ. L'inspecteur n'assume aucun risque lié à une transaction immobilière. L'inspection effectuée selon les règles de l'art ne constitue aucune sorte de garantie ou d'assurance contre les réparations, améliorations, travaux passés, présents ou futurs effectués sur l'immeuble

I. EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

1. TERRAIN

1.1 PENTE

EXAMEN DES PHOTOS



Les jardins et les plantes pourront s'intégrer à un emplacement dont le nivellement est convenable si l'on assure un débit continu des eaux de ruissellement en provenance du bâtiment. La zone remblayée au pourtour des fondations (1,8 m ou 6 pi) ne devrait pas être aménagée en plate-bande. Au contraire, cette zone devrait être rendue imperméable à l'eau et aménagée en pente. Les plantations adjacentes à cette zone devraient comporter une pente à la base de leurs racines doublée d'une membrane géotextile qui éloignera le surplus d'eau du bâtiment et des plantes. Cette approche réduit : 1) les besoins d'irrigation, 2) la quantité d'eau dirigée vers les drains de fondation et 3) le coût de toute réparation ou entretien futurs des fondations, puisqu'on n'aura pas à déplacer de plantes pour accéder à la partie enfouie des fondations.

DESCRIPTION

Nous ne pouvons déterminer la présence de pentes aux abords du bâtiment en raison de la neige sur le terrain.

Il est préférable que des pentes éloignant l'eau du bâtiment soient aménagées sur 6 pieds. Toute zone ou cavité où se crée de l'accumulation d'eau près du bâtiment est à éviter. Il est même recommandé de placer toute plantation à 6 pieds ou plus du bâtiment. L'illustration de la page précédente présente des recommandations en ce sens. Un sol constitué de concassé $\frac{3}{4}$ net se draine mieux et représente un atout en cas de pente nulle aux abords d'un bâtiment.

Nous vous recommandons de corriger les pentes du terrain au pourtour, de manière à obtenir une pente positive.

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 problème dans le sol. Les 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. Il est important que le drainage du terrain dirige l'eau le plus loin possible de la maison. Le contraire aurait comme conséquence de solliciter anormalement le drainage des fondations et favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

1.2 ENTRÉE VÉHICULAIRE EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous n'avons pas pu déterminer la nature ni l'état du revêtement de sol en raison de la neige au sol.

La pente du stationnement ne permet pas l'évacuation de l'eau vers la rue devant.

Il est important de s'assurer que la pente du stationnement éloigne l'eau des fondations.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☒

1.3 VÉGÉTATION

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Des arbustes sont collés au revêtement extérieur en façade. Toute végétation cause une stagnation de l'humidité par l'empêchement de la circulation de l'air et par le contact direct entre le végétal humide et le bâtiment.

Nous recommandons que soient enlevés ou déplacés les arbustes, ou au minimum taillés régulièrement pour éloigner la source d'humidité et permettre à l'air de circuler le mieux possible. Nous recommandons d'éviter tout contact entre la végétation et le bâtiment.

Il est recommandé de plutôt installer les aménagements de ce genre à 6 pieds des fondations. La terre humide contenant les racines ne devrait pas être en contact avec le bâtiment. On recherchera plutôt un sol se drainant le mieux possible au pourtour des fondations ou une pente imperméable éloignant l'eau sur 6 pieds.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

1.4 MARGELLES

EXAMEN DES PHOTOS

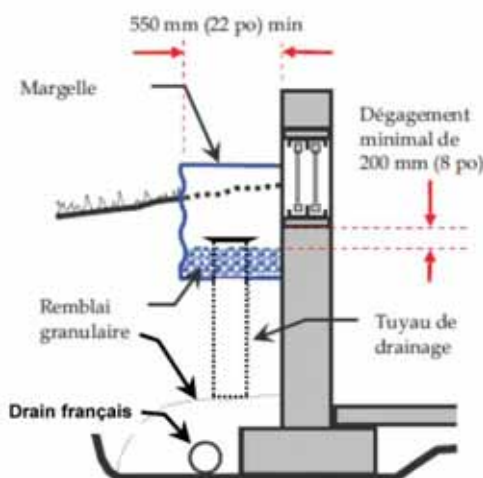


DESCRIPTION

L'enneigement des margelles lors de notre visite a limité notre inspection visuelle.

La distance recommandée est de 8 pouces entre la base d'une ouverture et le niveau du sol. Lorsque cette distance est inférieure, il faut installer des margelles afin d'abaisser le niveau du sol. Même dans le cas des ouvertures électriques ou autres pour entrer un système dans le bâtiment, nous recommandons d'installer un dispositif comparable aux margelles.

Nous recommandons d'abaisser le sol dans la margelle pour établir le différentiel de 8 pouces entre l'ouverture et le sol.



Il faut s'assurer que le sol de la margelle est constitué de $\frac{3}{4}$ net sur une profondeur de 12 pouces afin de permettre un drainage adéquat.

Vous devrez également creuser un trou jusqu'au-dessus du drain français qui fait le tour de votre fondation. Vous placerez ensuite un tuyau de drainage perforé à la verticale qui acheminera l'eau vers le drain du bâtiment. Placez une grosse pierre contre le tuyau lorsque vous remplirez le fond de la margelle pour le garder bien en place, en prenant bien soin de ne pas l'abimer lors du remblai. Il est ensuite recommandé de placer une grille sur le dessus du tuyau de drainage pour éviter que des débris importants ou des objets viennent le boucher.

Il est judicieux de surélever le rebord de la margelle pour prévenir les chutes dans la margelle.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

1.5 BOIS/MATÉRIAUX À PROTÉGER

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous avons remarqué des pièces de bois en contact avec le bâtiment, dans le sol ou très près de celui-ci.

Nous recommandons d'utiliser un étrier en acier inoxydable prévu à cet effet afin de surélever le bois d'au moins 8 pouces du niveau du sol.

Le bois doit être protégé des intempéries par un traitement, teinture ou peinture appropriés. Sans cette protection, sa détérioration s'accélère puisqu'il devient vulnérable aux effets de l'eau et de l'humidité. Le bois humide ou pourri représente un lieu d'abri recherché par les fourmis charpentières ou d'autres parasites du genre. Le traitement, peinture ou teinture est habituellement à refaire aux 3 à 5 ans.

Nous recommandons de peindre, teindre ou traiter les pièces de bois à proximité du bâtiment dès que nécessaire, ou de simplement les enlever lorsque possible.

Les sections structurales en bois sous les galeries sont également à protéger de la détérioration qu'occasionne l'humidité.

Nous avons remarqué que certaines solives de la terrasse arrière sont dans un état de détérioration avancé.

Toutes sections de bois pourries devront être remplacées par du bois sain.

Ces recommandations s'appliquent à tous les ouvrages extérieurs en bois. Nettoyer bien le bois avant de procéder à une nouvelle finition et suivre les directives d'application du fabricant afin d'augmenter sa longévité.

Nous remarquons des matériaux de construction en dessous de la galerie arrière.

Nous recommandons de retirer tous les matériaux de construction non traité qui ne servent pas afin d'éviter la pourriture pouvant attirer les fourmis charpentières proche du bâtiment.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

1.6 GALERIES DU BÂTIMENT

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

L'enneigement lors de notre visite a limité notre inspection visuelle des galeries.

Nous remarquons que la galerie avant est supportée d'une façon semblant peu stable. Les colonnes de 4 par 4 qui soutiennent le plancher sont posées directement sur le sol ou sur des blocs de béton posés directement sur le sol. Il est donc possible que des mouvements de sol dus au gel déstabilisent l'installation.

Nous remarquons que la galerie arrière est supportée d'une façon semblant peu stable. Les colonnes de 4 par 4 qui soutiennent le plancher sont posées directement sur le sol ou sur des blocs de béton posés directement sur le sol. Il est donc possible que des mouvements de sol dus au gel déstabilisent l'installation.

Nous recommandons que les supports soient idéalement ancrés sous le niveau du gel. Que le support soit à l'épreuve du gel ou non, il est optimal qu'il soit équipé de vérins ajustables afin de pouvoir rétablir une pente du plancher de la galerie qui éloigne l'eau du bâtiment en cas de mouvement de sol.

Prendre note que le revêtement en bois de la galerie arrière démontre des signes de détérioration. Nous avons également remarqué que certaines pièces de bois utilisées pour la structure de la galerie sont endommagées.

La structure de la galerie arrière a été construite d'une manière artisanale. Les solives de la terrasse arrière sont très espacées. La stabilité de la terrasse arrière peut en être compromise.

Nous recommandons de mandater un entrepreneur compétent afin d'apporter les correctifs nécessaires afin d'assurer la stabilité de la terrasse à long terme.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

EXAMEN DES PHOTOS

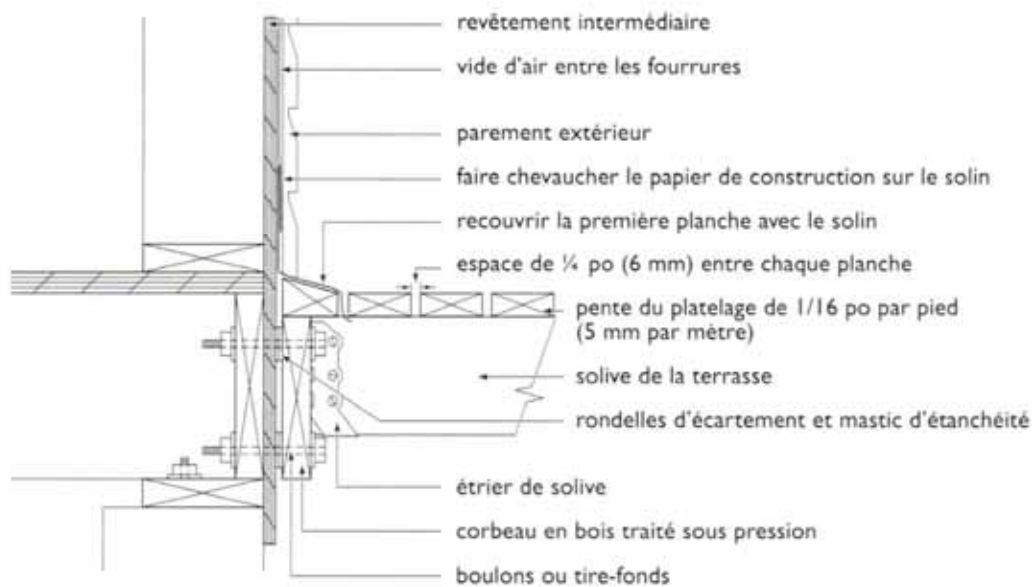


DESCRIPTION

Le revêtement extérieur a été sectionné afin de pouvoir ancrer la structure de la galerie aux éléments d'ossature du bâtiment.

Nous recommandons d'installer un solin qui remontera derrière le revêtement et le pare-air du haut et se prolongera par-dessus le revêtement du bas afin d'empêcher l'eau d'atteindre les composantes d'ossature du bâtiment ou de se retrouver derrière le revêtement du bas.

Raccord de la terrasse à la maison



152

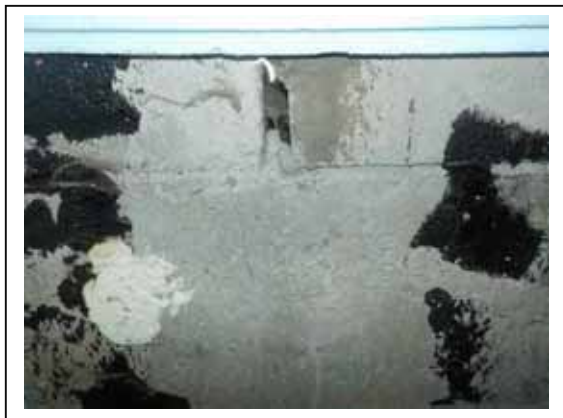
DEGRÉ DE PRIORITÉ

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

2. FONDATIONS

2.1 TYPES DE FONDATIONS/FISSURES/ÉTAT GÉNÉRAL

EXAMEN DES PHOTOS



RAPPEL

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 charges imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître.

DESCRIPTION

Les fondations sont de blocs de béton.

Une fondation en bloc de béton présente un risque plus élevé d'infiltration d'eau en raison de la faiblesse des joints de mortier entre les blocs. Il n'est pas recommandé d'avoir des pièces finies au sous-sol si la fondation n'est pas convenablement imperméabilisée et drainée. C'est aussi une fondation qui est plus susceptible de se déformer par la pression du sol qui gèle.

Nous remarquons des fissures dans le crépi, hors sol et dans le sol. Prendre note que la neige sur le terrain au moment de l'inspection ne nous permet pas d'effectuer une évaluation complète de la fondation.

Les fissures hors sol présentent des risques faibles à moyens d'infiltration d'eau. Les fissures doivent être colmatées pour éviter les risques d'infiltration d'eau qui, par l'effet du gel et du dégel, détériorent le béton. Nous suggérons de réparer les fissures à l'aide d'un scellant approprié pour les fondations.

Les fissures dans le sol doivent être idéalement scellées par un entrepreneur spécialisé compétent.

La fissure observée en façade avant de la résidence représente un risque important d'infiltration d'eau et de structure. Nous avons été en mesure d'observer un décrochement de la fondation par l'intérieur. Le mortier était dans un état de détérioration avancé et manquant par endroit au moment de l'inspection.

Nous recommandons de mandater un entrepreneur spécialisé en fondation afin d'effectuer une soumission et une évaluation des correctifs à apporter avant la transaction.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

2.2 DIVERS

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Il est généralement préférable de ne pas avoir d'ouvrage de pierre en position d'appui contre le mur du bâtiment afin de ne pas risquer d'endommager la fondation en cas de soulèvement par le gel. Nous remarquons une fissuration importante dans la fondation à cet endroit.

Nous recommandons l'installation d'une transition ou un joint d'expansion entre l'ouvrage en pierre maçonnée et la fondation.

Nous avons aussi relevé que le béton hors sol du bâtiment n'est pas protégé des intempéries à certains endroits car le crépis est endommagé.

Tout béton doit être obligatoirement protégé des intempéries, puisque le béton est un matériau poreux et absorbe l'eau.

Nous recommandons de réparer le crépi pour assurer une meilleure protection du béton..

Nous avons remarqué que la dalle de béton au sous-sol semble avoir été conçu sous l'empattement du solage en bloc de béton. Nous avons observé plusieurs ouvertures ainsi que des épaisseurs de moins de 1 pouce de béton par endroit sur la dalle de béton. L'ensemble de la surface démontrait des signes de détérioration avancé au moment de l'inspection.

Nous recommandons de mandater un ingénieur afin d'émettre un devis correctif et de mandater un entrepreneur compétent pour effectuer les correctifs requis. Nous recommandons de faire des soumissions du coût des travaux avant la transaction.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

2.3 ENTRÉE INDÉPENDANTE AU SOUS-SOL

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

L'enneigement lors de notre visite a limité notre inspection visuelle de l'entrée indépendante au sous-sol.

Une entrée indépendante au sous-sol est aménagée sous la terrasse arrière.

Nous ne pouvons confirmer la présence des éléments de drainage et de protection contre le gel ou la conformité de l'installation au moment de l'inspection.

L'entrée indépendante nous semble avoir été construite d'une manière artisanale. Il est possible que ce type d'installation nécessitent éventuellement des correctifs.

Une inspection plus approfondie de l'entrée indépendante doit être fait au printemps.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

ENTRÉE INDÉPENDANTE AU SOUS-SOL

Tel qu'indiqué sur le site de la SCHL, une cage d'escalier menant sur une entrée indépendante dans un sous-sol se doit d'être convenablement installée pour éviter tout risque d'infiltration d'eau.

S'il s'agit d'une nouvelle construction, il serait préférable de construire un mur de gel sous la porte d'entrée du sous-sol qui dépasserait la porte de trois à quatre pieds minimum.

S'il s'agit d'une construction déjà existante, il serait alors préférable d'isoler l'installation avec des panneaux d'isolant rigide extrudé.

Préparation du terrain :

Il est important d'excaver jusqu'au bas de la semelle déjà existante pour s'assurer que le mur de fondation existant de la maison sera soumis aux mêmes conditions de gel que le mur qui sera construit.

Il doit y avoir au moins 8 à 10 pouces de $0-\frac{3}{4}$ bien compacté sous la nouvelle semelle.

Par la suite, il est préférable d'installer un panneau isolant rigide extrudé d'au moins 4 pouces entre le $0-\frac{3}{4}$ et la semelle. Le haut de la semelle doit arriver au même niveau que celle déjà existante.

Une fois la semelle en place, il est important d'installer le drain français (drain agricole) du côté extérieur de la semelle. Il est aussi important de prévoir un drain de plancher de type cheminée (idéalement pour éviter qu'il soit obstrué par la neige ou la glace) qui sera lui aussi raccordé au système d'égout pluvial.

Par la suite, il faut ajouter du gravier de type $\frac{3}{4}$ net pour combler le vide entre les deux semelles ainsi que par-dessus le drain agricole de façon à assurer le bon drainage du terrain, évitant ainsi toute infiltration d'eau.

Les formes pour recevoir le nouveau mur de fondation sont maintenant prêtes à être installées et le béton prêt à être coulé (pour une meilleure solidité, des armatures de métal peuvent être installées avant de couler le béton des murs de fondation pour plus de solidité).

Lorsque le béton est coulé et que les formes ont été défaites, il est important d'installer des panneaux de polystyrène extrudé de 2 à 4 pouces bien fixé au mur de fondation. Un solin métallique devrait aussi être installé sur le haut de ce polystyrène pour éviter toute infiltration d'eau entre le béton et le polystyrène.

Le même type d'isolant devrait aussi être installé par-dessus la semelle et le drain français sur une distance d'au moins 2 pieds s'éloignant du bâtiment pour éviter que la semelle soit soumise au gel advenant le cas qu'il n'y ait pas assez de remplissage pour prévenir le gel.

Avant de couler le plancher de béton, un isolant en polystyrène extrudé pourrait aussi être installé afin de prévenir les mouvements occasionnés par le gel sur la structure. Par la suite, le plancher de béton est prêt à être coulé. Il est important de garder une pente amenant l'eau vers le drain de plancher installé plus tôt.

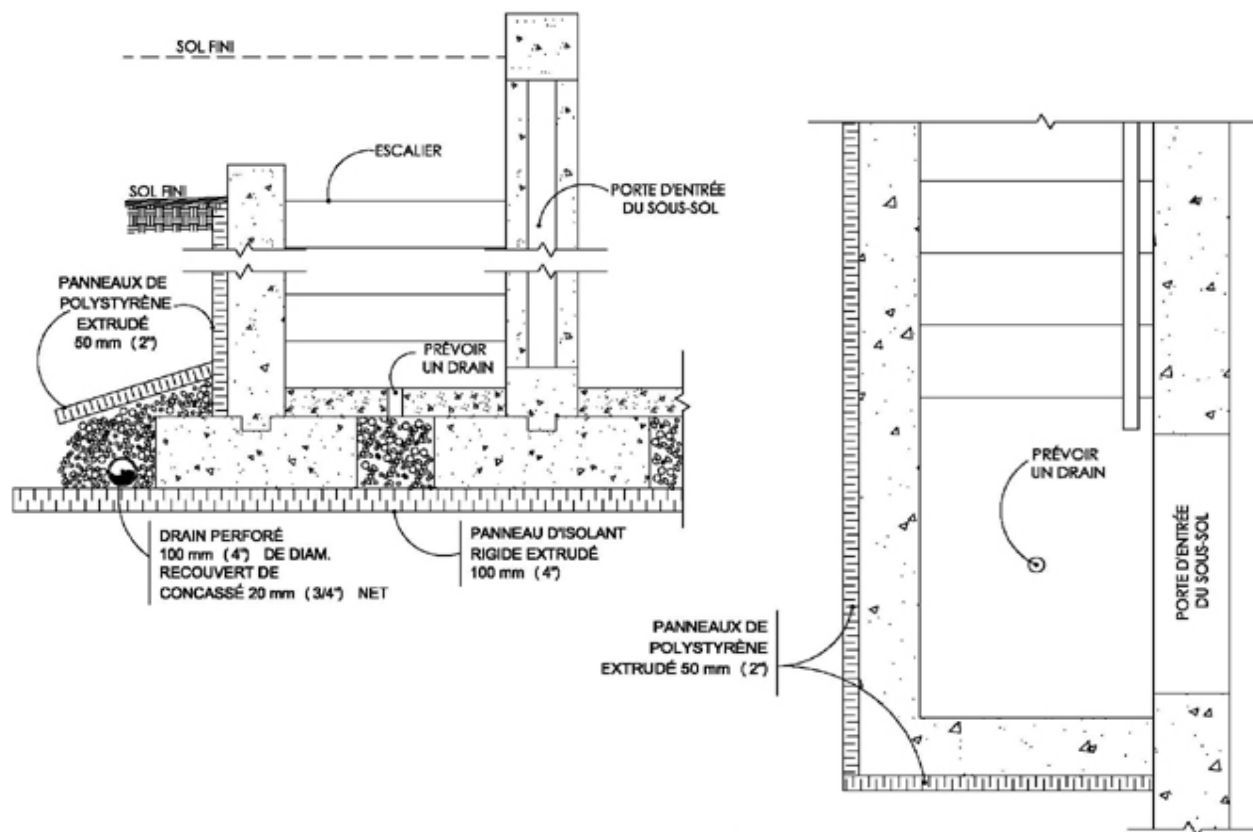
Idéalement, une distance de 6 à 8 pouces devrait être respectée entre le bas du seuil de porte et le plancher pour éviter toute infiltration d'eau advenant de fortes pluies.

Si les marches sont en béton, il est aussi important d'installer de l'isolant sous les marches avant d'installer les formes dans lesquelles le béton va être coulé.

Il faut par la suite s'assurer de remblayer les fondations avec du sable de classe « A » au moins pour le premier pied suivant le mur de fondation car un sable de moindre qualité avec présence de roche pourrait faire fissurer le mur (le gel pourrait faire bouger ces roches).

Tout au long de l'installation, il est important de s'assurer de respecter les normes de sécurité et de construction en vigueur.

Voici les plans pour mieux visualiser l'installation d'une telle cage d'escalier :



3. REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

3.1 ÉTANCHÉITÉ

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous avons relevé de nombreuses situations non-étanches à l'extérieur du bâtiment. Il est impossible de connaître l'état des matériaux derrière les finitions.

Principe général : La maison doit être protégée de toute infiltration d'eau ou d'humidité indésirable. Ce type de problématique est à l'origine d'une majorité de problèmes des bâtiments et est parmi les principales causes de détérioration des matériaux.

Chaque ouverture dans la continuité du revêtement extérieur doit être colmatée pour ne pas laisser s'infiltrer d'eau ou d'humidité. Le tour des sorties/entrée d'air, de même que de toute ouverture dans le revêtement extérieur (prises électriques, lanternes, fenêtres, portes, robinets, ancrage pour vis, etc.) doivent être colmatées minutieusement à l'aide d'un scellant approprié.

Inspectez annuellement tout joint de colmatage. Si l'un d'eux est détérioré et n'est plus étanche, enlevez-le et appliquez-en un nouveau sur une surface nettoyée.

La base du revêtement extérieur à la jonction des galeries doit également faire l'objet de colmatage, de même que les seuils de porte.

La réfection de l'ensemble des joints d'étanchéité représente une tâche de plusieurs jours pour un novice.

Nous recommandons fortement que le colmatage soit appliqué par un spécialiste dans le domaine, car même les meilleurs composés ne donnent pas satisfaction s'ils ne sont pas appliqués correctement.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

3.2 INSTALLATION

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous remarquons que le pare-air et le revêtement extérieur sont pratiquement au même niveau que le haut du solage de béton.

Afin de protéger adéquatement la solive de rive et la lisse d'assise du bâtiment, nous recommandons que le revêtement extérieur descende 2 pouces sous la limite supérieure du béton. Le pare-air doit pour sa part descendre 1 ½ pouce sous cette limite supérieure du coffrage de béton, soit ½ pouce plus haut que le revêtement extérieur.

Nous avons remarqué que la fourrure en bois au bas du revêtement extérieur a été installé à l'horizontal. Cette situation crée une mauvaise ventilation entre le revêtement extérieur et le pare-air. Une mauvaise ventilation entre le revêtement et le pare-air peut causer plusieurs problèmes. Le jeu d'air sert à assécher le revêtement lorsqu'il y a condensation. De plus, l'eau qui pourrait s'infiltrer entre le revêtement ne pourra s'évacuer adéquatement dans le cas présent. La mauvaise ventilation des murs peut endommager tous les matériaux sensibles à l'humidité utilisés dans la composition murale.

Nous recommandons de mandater un entrepreneur compétent afin d'apporter les correctifs nécessaires.

Nous remarquons des ouvertures au bas des moulures de vinyle en coin.

Nous recommandons de fermer ces ouvertures avec un élément permettant une ventilation du revêtement extérieur afin d'éviter l'intrusion de vermine dans l'enveloppe du bâtiment.

L'installation du revêtement de vinyle extérieur nous semble avoir été installé de manière artisanale. Cette situation représente un risque d'infiltration d'eau.

Nous avons observé une section de soffite manquante.

Nous recommandons d'installer les soffites manquants afin d'éviter l'intrusions de vermines.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

3.3 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Le revêtement extérieur est la carapace de la maison. Lorsque l'installation n'est pas effectuée selon les règles de l'art et que les composantes sont mal fixées, le revêtement extérieur ne protège plus efficacement la maison contre les intempéries, parasites, rongeurs ou autres menaces.

Nous avons observé une section de vinyle détachée qui ne protège plus l'enveloppe du bâtiment adéquatement.

Les ouvertures observées sur le revêtement extérieur représentent un risque majeur d'infiltration d'eau à l'intérieur des murs et de détérioration interne et que seule une inspection invasive permettrait d'évaluer l'état des composantes. Cependant les percées exploratoires ne sont pas effectuées dans le cadre d'une inspection préachat.

Le revêtement extérieur en vinyle semble avoir été installé avec peu d'espace pouvant permettre une dilatation du vinyle.

Les feuilles de vinyle compressent à des températures froides et se décompressent à la chaleur. Nous avons également observé des sections de vinyle qui semblent avoir été mal fixées.

Nous croyons que le revêtement de vinyle extérieure a été installé de manière artisanale. Il est possible que ce type d'installation nécessitent éventuellement des correctifs.

Nous recommandons de mandater un entrepreneur compétent afin d'apporter les correctifs nécessaires afin d'assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

4. TOITURE

4.1 GOUTTIÈRES

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Principe général : Les gouttières et descentes pluviales doivent acheminer l'eau à au moins 6 pieds des fondations de façon à ne pas maintenir l'humidité au niveau des fondations ni surcharger le drain agricole.

Nous recommandons que les descentes pluviales soient prolongées d'un minimum de 6 pieds en s'éloignant des fondations. Il faut installer des gouttières sur les sections de toiture qui n'en sont pas équipées.

La neige et la glace nous a empêché d'inspecter adéquatement les gouttières.

Nous recommandons que les gouttières soient inspectées lors des prochaines averses afin de s'assurer qu'elles ne fuient pas et qu'aucune accumulation d'eau n'est présente en raison d'une pente inadéquate.

La toiture du côté gauche de la galerie avant n'est pas munies d'un système de gouttières et de descentes pluviales.

Nous recommandons d'installer un système de gouttières munies de descentes pluviales en s'assurant qu'elles acheminent l'eau à au moins 6 pieds des fondations à l'aide de prolongement au niveau du sol.

Nous recommandons l'usage de ce type de prolongement :



DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

4.2 REVÊTEMENT

EXAMEN DES PHOTOS



RAPPEL

*L'inspecteur n'est pas tenu de marcher sur le toit si l'accessibilité est restreinte ou que la pente est trop élevée ou dangereuse. **Nous n'avons pas pu y accéder en raison de la neige.** L'inspecteur n'a pas à regarder les accessoires fixés au bâtiment tels que les capteurs solaires, les antennes, les paratonnerres et autres accessoires similaires. L'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 pas être évaluées par notre inspection; cette dernière n'est donc pas une garantie d'étanchéité, ni de certification du toit.*

La réfection du revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte est récente (2014) selon la déclaration du vendeur.

Prenez note que nous ne pouvons déterminer l'état complet du bardeau en raison des conditions hivernales et de l'enneigement.

Nous recommandons une inspection printanière du revêtement de toiture afin de déterminer son état et apporter les correctifs nécessaires au besoin.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

4.3 SOLINS

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Les solins de tous les systèmes perçant la toiture (évent de plomberie, mât électrique, cheminée, ventilation) doivent être bien installés et scellés. Les joints de scellant doivent être inspectés régulièrement pour s'assurer que ne pénètre pas d'eau sous le bardeau ou dans l'entretoit. Si ceux-ci sont abîmés, il faut les enlever et les refaire.

Prenez note que nous ne pouvons déterminer l'état complet des solins en raison des conditions hivernales et de l'enneigement.

Nous n'avons pas pu inspecter l'installation sous le bardeau des solins. Celle-ci semble être adéquatement réalisée, puisqu'aucun indice d'infiltration d'eau n'a été observé à ces endroits lors de l'inspection de l'entretoit.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☐ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☒

4.4 CHEMINÉES

EXAMEN DES PHOTOS



RAPPEL

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, ou avec un système de miroirs, permet ce genre d'inspection. Ce genre d'examen n'est pas possible

On retrouve une cheminée de maçonnerie utilisée pour un chauffage auxiliaire au mazout.

Nous recommandons de vérifier les normes applicables au type de cheminée du bâtiment auprès d'un spécialiste puisque celles-ci varient en fonction du type de cheminée, de chauffage et de toiture.

DEGRÉ DE PRIORITÉ

Urgent ☐ Court terme ☐ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☒

II. INTÉRIEUR DU BÂTIMENT

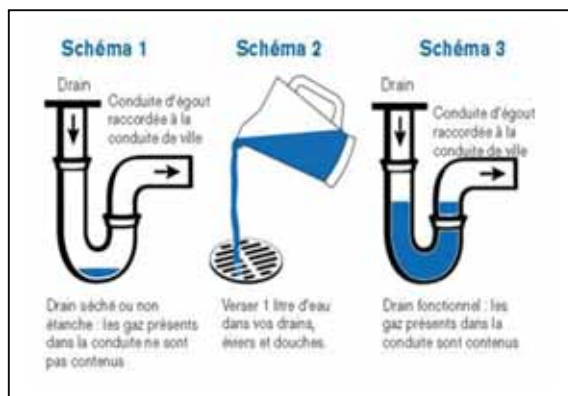
5. PLOMBERIE

5.1 COMPOSANTES

RAPPEL

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. L'inspecteur n'évalue pas la capacité ni la suffisance des systèmes. 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 seront obligatoirement vérifiés lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est donc limitée. Un nombre insuffisant d'évents 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 qui ne

EXAMEN DES PHOTOS



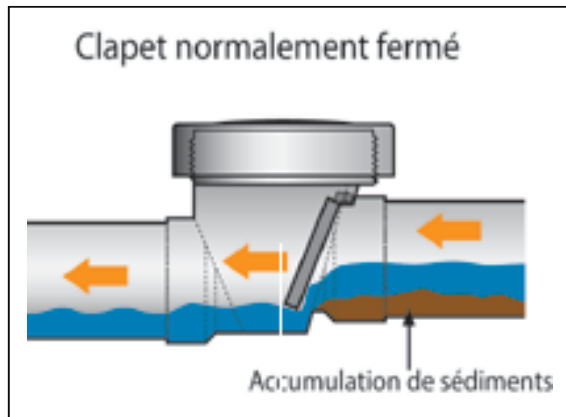
Nous n'avons pas localisé de drain de plancher.

Nous recommandons de mandater un plombier compétent pour s'assurer qu'un drain de plancher soit fonctionnel au sous-sol du bâtiment.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

EXAMEN DES PHOTOS



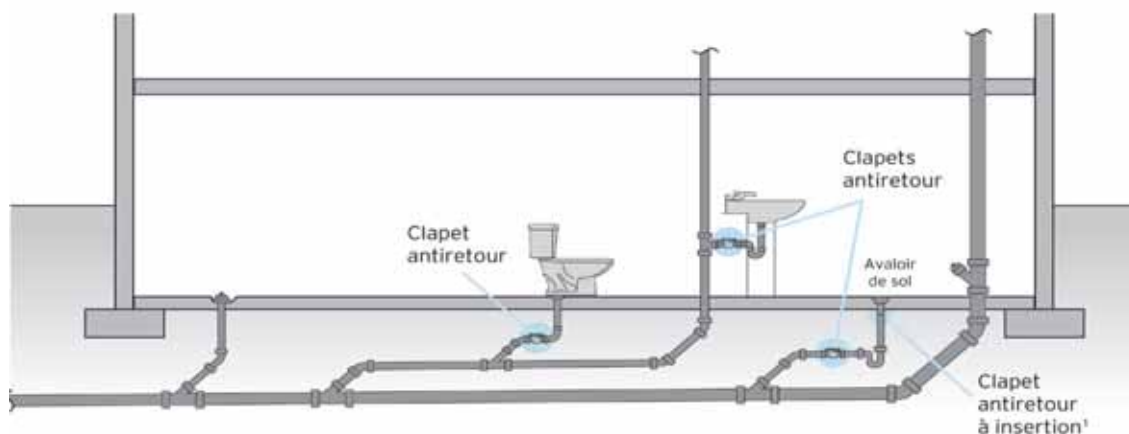
DESCRIPTION

Nous n'avons pas localisé de clapet anti-refoulement d'égouts.

Nous recommandons de mandater un plombier pour s'assurer que le bâtiment est équipé d'un clapet anti-refoulement.

Il est préférable d'installer des clapets anti-refoulement au niveau de tous les renvois d'eau du sous-sol s'il n'y en a pas ou sur l'ensemble des nouvelles installations sanitaire du sous-sol.

Clapets installés sur les bras de siphon des appareils



† Clapet à insertion : communément appelé « squeeze-in », ce clapet est spécifiquement conçu pour être installé dans un avaloir de sol en remplacement du clapet antiretour. Bien que le Chapitre III – Plomberie du Code de construction du Québec n'en interdise pas l'utilisation, il est à noter que certaines municipalités ne l'acceptent pas.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous avons localisé l'entrée d'eau de cuivre de 3/4" à laquelle un fil de mise à la terre est adéquatement fixé. Cependant, la canalisation ne dispose d'aucun régulateur de pression.

Nous recommandons de mandater un plombier compétent pour s'assurer qu'un régulateur de pression muni d'un manomètre soit installé dans les règles de l'art. Une augmentation soudaine de la pression dans le réseau d'alimentation d'eau pourrait provoquer un bris de plomberie. Profiter de la présence du plombier pour remplacer la valve existante désuète par une valve à bille.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Les installations de plomberie inspectées sont principalement de cuivre, d'ABS et de fonte.

Nous avons observé l'absence de valve d'arrêt aux endroits qui en sont habituellement pourvus, signe d'une installation artisanale.

Nous recommandons les services d'un plombier pour s'assurer de la conformité des installations.

Nous avons vérifié le drainage des douches, bains et toilettes de façon sommaire. Tout était normal au moment de l'inspection.

La partie visible de la colonne d'évent principale est en fonte.

Des éléments de plomberie de fonte sont, par définition, anciens. Compte tenu du risque de dégradation en raison de leur âge, il est toujours recommandé de faire réaliser une inspection de la plomberie souterraine à l'aide d'une caméra montée sur un câble.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

EXAMEN DES PHOTOS



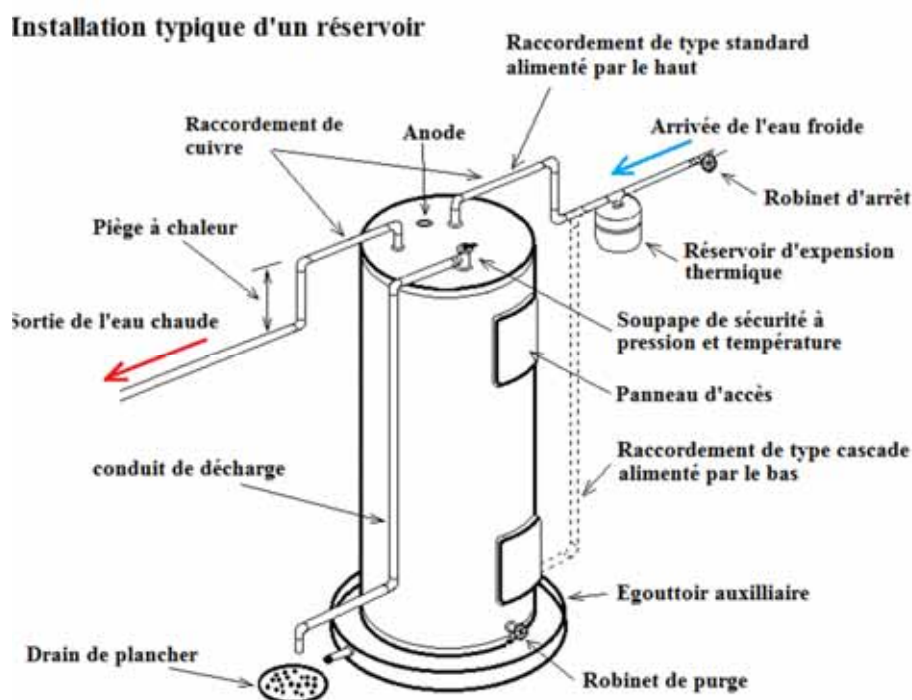
DESCRIPTION

Le chauffe-eau électrique de 40 gallons date de 2015.

Nous recommandons toujours que les chauffe-eaux soient surélevés au moyen de cales de bois, à l'intérieur d'un bassin de plastique destiné à contenir le drainage de tuyau de trop-plein et d'éventuelles fuites du réservoir. Le bassin doit idéalement être raccordé au drain de plancher.

La durée de vie habituelle de ces équipements est de 10 à 15 ans.

Information : Des chauffe-eaux peuvent cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des cales afin que la fraîcheur de la dalle ne soit pas en contact avec la base du chauffe-eau (économie d'énergie et réduction de la condensation et de la rouille à la base du chauffe-eau). Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster les thermostats à un maximum de 135 degrés Fahrenheit.



DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

5.2 DRAINAGE DES FONDATIONS EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Un drain de fondation se situe à la base de la périphérie des fondations, normalement du côté extérieur du mur. Ce drain a pour but d'empêcher l'eau de pénétrer dans le bâtiment par le dessous des fondations. Il permet également d'évacuer l'excédent d'eau sous terre à proximité du bâtiment.

Nous recommandons que le drainage de fondation fasse l'objet d'une inspection par caméra montée sur câble lorsqu'elle a 25 ans, étant donné que ces drains sont généralement d'une durée de vie de 25 à 30 ans.

Il arrive que des assureurs demandent également une telle inspection étant donné l'importance du rôle joué par le drain. Les drains peuvent avoir une espérance de vie plus longue dans certains cas, notre recommandation est à titre préventif et pourra déterminer si un drain de fondation est en place.

Profiter de l'inspection du drain de fondation pour vérifier aussi le drain sanitaire du bâtiment.

Il est possible que la résidence ne soit pas muni d'un drain de fondation car ceux-ci ont été rendus obligatoires à partir de 1955.

Nous avons noté à certains endroits une présence importante d'efflorescence sur la base des murs de fondation.

L'efflorescence (dépôt de sels 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 dommageables. 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, évacuation de l'eau des gouttières vers les fondations, etc.), ce qui occasionne une absorption anormale de l'eau souterraine par le béton. Nous ne pouvons pas nous 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. En fait, il se peut qu'une conjugaison de plusieurs facteurs soit la cause du désordre noté.

À noter qu'une fondation en bloc de béton est particulièrement sensible aux excès d'humidité. La présence constante d'eau provoque une détérioration prématurée du mortier structural liant les blocs, pouvant ainsi compromettre l'intégrité structurale des fondations. La présence d'un drain de fondation ainsi que la pose d'une membrane d'imperméabilisation (à privilégier comparativement au bitume) du côté extérieur des fondations sous le niveau du sol sont fortement recommandées. Ces interventions sont cependant onéreuses.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

5.3 DIVERS

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous observons une quantité d'anomalies de plomberie démontrant que des interventions artisanales ont été effectuées par le passé. Il ne serait pas surprenant de constater d'autres problématiques ou inconvénients liés à cet état de fait.

Nous recommandons de consulter un plombier afin de s'assurer que les installations sont conformes.

Nous avons observé des siphons-S sous l'évier de la salle de bain au rez-de-chaussée et le drainage du lavabo ne se faisait pas adéquatement.

Les siphons-S entraînent souvent des problèmes de drainage et la plupart des plombiers recommandent de les remplacer par des siphons-P.

Consulter un plombier afin d'apporter les correctifs nécessaires.

Tous les appareils de plomberie au rez-de-chaussée observée ont des valves d'arrêt indépendantes.

Aucun taux d'humidité anormal n'a été observé autour des toilettes au moment de l'inspection.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☒

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous remarquons que la céramique autour du bain-douche est vieillissante et qu'une fenêtre est positionné à un endroit potentiellement très humide. Il n'est pas rare que les matériaux subissent de l'humidité dans ces circonstances. Nous avons également remarqué que certaines céramiques du bain/douche étaient endommagées. Nous avons été en mesure de pouvoir constaté l'état des matériaux derrière une céramique qui n'était plus collé sur la surface. Nous avons remarqué des traces pouvant s'apparenter à de la moisissure.

Toute moisissure doit être retirée et/ou nettoyée selon les protocoles de Santé Canada et les zones doivent être asséchées avant de reconstruire. Consultez un expert en nettoyage au besoin.

Nous recommandons de remplacer la céramique dans la douche afin d'assurer l'étanchéité du revêtement mural et de conserver l'intégrité des matériaux derrière la céramique. Il est indispensable de mandater un professionnel compétent en raison de la nécessité de membranes hydrofuges, coulis et colle à céramique particuliers et de la difficulté de réalisation que présentent les angles, alcôves et portes.

Lors des travaux de réfection de la céramique, une inspection des matériaux à l'arrière de la céramique est recommandée. Notre inspection non-invasive ne nous permet pas de déterminer l'état des matériaux non visible dans un mandat préachat.

Les rideaux de bain/douche sont rarement étanches et l'eau se retrouve fréquemment sur le plancher au coin du bain, causant parfois l'apparition de moisissures.

Nous recommandons d'installer plutôt une porte étanche ou un déflecteur empêchant l'eau de s'écouler hors du bain.

Prendre note qu'aucun taux d'humidité élevé n'a été observé au moment de l'inspection.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☐

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

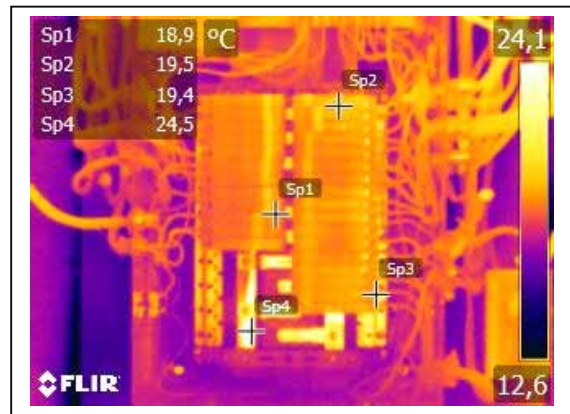
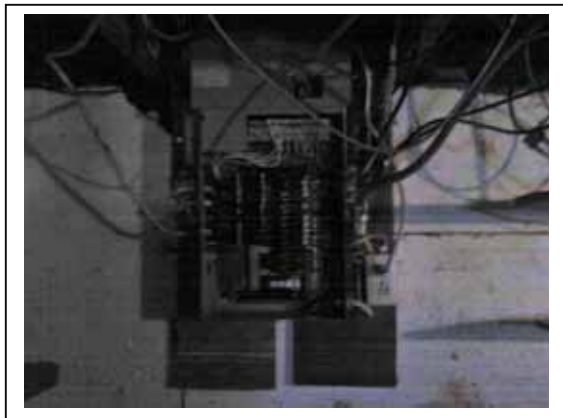
6. ÉLECTRICITÉ

6.1 PANNEAU ÉLECTRIQUE

RAPPEL

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 enfouies dans le sol ne sont pas vérifiées. Nous ne vérifions pas les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique,

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

RAPPEL

Il est impossible, lors d'une inspection, d'identifier les circuits qui pourraient être surchargés. Le remplacement régulier d'un fusible ou d'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).

Le panneau électrique à disjoncteur de 200 ampères a été inspecté visuellement et à l'aide de la caméra thermique. Nous n'avons trouvé aucun dédoublement dans les connexions, et aucune trace de fil d'aluminium monobrin. Aucune surchauffe anormale n'a été détectée au moment de l'inspection

Information : 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 libres devant).

Nous avons remarqué du filage pendant à l'entrée du panneau électrique et au sous-sol.

Nous recommandons de mandater un électricien afin de fixer le filage électrique adéquatement pour des raisons de sécurité.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

6.2 RACCORDEMENTS EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous remarquons que des prises de la cuisine ne sont pas équipées de disjoncteur de défaut de fuite à la terre (DDFT).

Nous recommandons toujours que les prises à proximité de points d'eau ou dans les zones humides, salles de bain, cuisines et extérieur soient munies de DDFT fonctionnels.



Il manque des plaquettes de protection d'interrupteur ou de prises électriques.

Nous recommandons d'installer les plaquettes.

Certaines prises inspectées ne sont pas raccordées à la mise à la terre. Il existe un droit acquis pour les installations datant d'avant la modification des normes à cet égard permettant de conserver les installations telles qu'elles.

Il faudra prévoir la mise aux normes obligatoire en cas de rénovations de portions du bâtiment. Il est toujours plus sécuritaire que soit raccordées les prises à la mise à la terre.

Une boîte de jonction n'est pas munie de couvercle.

Nous recommandons qu'elle soit accessible, fixée adéquatement et fermée d'un couvercle.

Nous avons remarqué un luminaire installé de manière artisanale au sous-sol et des raccords électriques représentant des risques de sécurité.

Nous recommandons de mandater un électricien afin de rendre l'installation sécuritaire.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

6.3 ÉLECTRICITÉ EXTÉRIEURE

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous avons constaté que les prises électriques à l'extérieur du bâtiment sont dans des boîtiers prévus pour l'extérieur.

Nous recommandons de les remplacer à moyen terme pour des prises DDFT dans une perspective de sécurité. Nous recommandons également de colmater le tour des boîtiers.

Certaines prises n'étaient pas sous tension au moment de l'inspection.

Nous recommandons de mandater un électricien afin d'appliquer les correctifs nécessaires pour alimenter la prise extérieure qui n'était pas sous tension au moment de l'inspection.

Nous remarquons au moins un fil électrique qui n'est pas équipé d'une gaine appropriée pour l'extérieur. Pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de toujours équiper le filage extérieur de ces gaines.

Nous recommandons de protéger les fils à l'aide d'une gaine pour extérieur.

Nous recommandons de toujours employer des dispositifs prévus pour l'usage extérieur, particulièrement en matière d'électricité. Si les installations sont vieillissantes ou mal adaptées et semblent exhiber des possibles connexions non étanches, nous recommandons de les remplacer pour des luminaires ou accessoires homologués pour l'extérieur.

Le mât électrique est en bonne condition et fixé de manière adéquate au bâtiment.

Un trou pour l'écoulement des eaux à la base du mat est adéquatement réalisé.

La résidence est équipée d'un compteur intelligent d'Hydro-Québec.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

6.4 DIVERS

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Des détecteurs de fumée sont présents sur certains étages dans le bâtiment.

Nous recommandons d'avoir et de garder des détecteurs de fumée fonctionnels, au moins un par étage. Il est recommandé de remplacer les détecteurs de plus de 10 ans d'âge. Ceux en place semblent vieux.

Il est nécessaire de suivre méticuleusement les recommandations des services d'incendie de votre municipalité dans une perspective de sécurité relativement à l'utilisation de ces mécanismes.

Contrairement à de nombreux gaz, le monoxyde de carbone (CO) ne se voit pas, ne se sent pas, il n'a pas de goût et n'est pas irritant, ce qui le rend non détectable. Seul un avertisseur de monoxyde de carbone peut détecter et vous signaler la présence de concentrations dangereuses de ce gaz toxique.

Le monoxyde de carbone se dégage de la combustion incomplète de matières organiques. Les appareils et véhicules qui brûlent un combustible tel que l'essence, le diesel, le bois, le propane, le gaz naturel, le mazout (huile à chauffage), le naphte, le kérosène ou le charbon peuvent produire du monoxyde de carbone.

En présence de ceux-ci, il est recommandé d'avoir un détecteur de CO par étage, prévoir les remplacer aux 7 ans.



DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☐

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

7. GÉNÉRALITÉS

7.1 EXCLU DE L'INSPECTION

EXAMEN DES PHOTOS



RAPPEL

Les foyers, les poêles à bois ainsi que leur cheminée de même que les échangeurs d'air, aspirateurs centraux ou systèmes de chauffage centraux 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. Certaines municipalités ou compagnies d'assurances peuvent avoir des exigences particulières.

7.2 INACCESSIBLE LORS DE L'INSPECTION

EXAMEN DES PHOTOS



RAPPEL

Lors de l'inspection nous n'avons pas pu accéder à l'ensemble des surfaces pour l'analyse visuelle et thermique. Certains espaces étaient encombrés d'effets personnels limitant l'accès.

7.3 TAUX D'HUMIDITÉ

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

RAPPEL

L'humidité à l'intérieur du bâtiment devrait se situer entre 35 et 45 %. Nous recommandons d'utiliser un déshumidificateur au besoin. L'usage de hotte de cuisinière et d'extracteurs de salle de bain aide beaucoup à atteindre cet objectif. Le nettoyage occasionnel des conduites des extracteurs est nécessaire pour conserver leur efficacité. Nous avons prélevé des taux d'humidité en plusieurs endroits avec un détecteur d'humidité. Nous observons régulièrement le taux d'humidité autour des fenêtres, dans les coins extérieurs de la propriété, aux entrées des drains dans le sol, aux endroits présentant des anomalies visuelles ou thermiques. Ces prélèvements sont systématiques, autant au sous-sol, dans toute portion habitable et dans l'entretout lors de notre inspection.

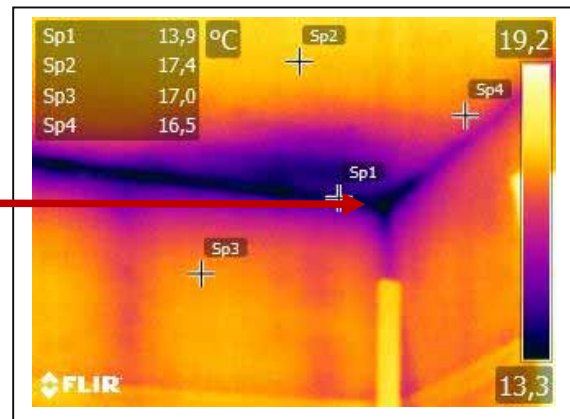
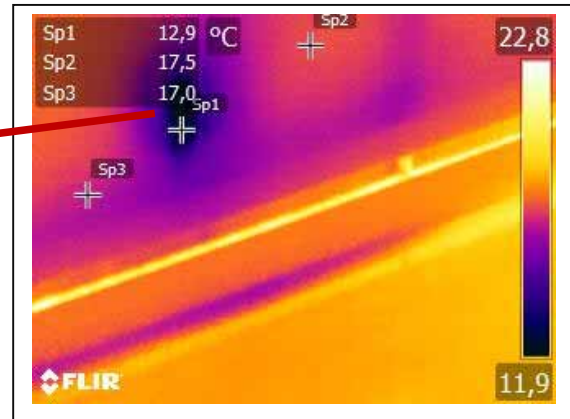
Nous n'avons relevé aucune problématique dans les conditions de l'inspection, ni visuellement, ni à l'aide du détecteur d'humidité laissant présager un problème d'humidité (infiltration d'eau, condensation, fuite), à l'exception de ce qui est montré dans le présent rapport.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☐ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☒

7.4 THERMOGRAPHIE GÉNÉRALE

EXAMEN DES PHOTOS



RAPPEL

La thermographie est utilisée pour effectuer des inspections non destructives. Il s'agit d'un outil performant utilisé pour identifier quantité de conditions anormales qui sont invisibles à l'œil nu. Cette technique peut faciliter la détection de plusieurs déficiences telles que : connexions électriques dangereuses, circuits électriques surchargés, plomberie défectueuse, infiltration d'eau, humidité excessive, problématiques de froid/chaud, moisissure, problèmes de toiture, etc. La thermographie infrarouge est une méthode puissante et non invasive. Même si la caméra thermique est un outil de diagnostic supérieur, elle ne garantit pas la détection de toute problématique. Son fonctionnement permet de mesurer efficacement la température des surfaces observées ce qui donne parfois l'impression de voir à travers le mur, alors que la caméra ne « voit » pas derrière la surface. Les températures, converties en images, permettent de comprendre ou d'aider à comprendre ce qui se passe derrière une surface. La caméra thermique n'est pas une caméra à rayons X.

Nous avons remarqué certaines anomalies à l'aide de la thermographie au moment de l'inspection.

Nous pouvons observer une perte de chaleur provenant des prises électriques.

Nous recommandons de vous assurer que la pare-vapeur soit continue et d'apporter les correctifs nécessaires au besoin.

Nous avons observé des différences de température au plafond du rez-de-chaussée nous laissant présager une anomalie d'isolation.

Nous recommandons de vous assurer que l'isolant soit bien en place et dans un bon état. Assurer vous que le pare-vapeur soit continue. Apporter les correctifs au besoin.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐

Court terme ☒

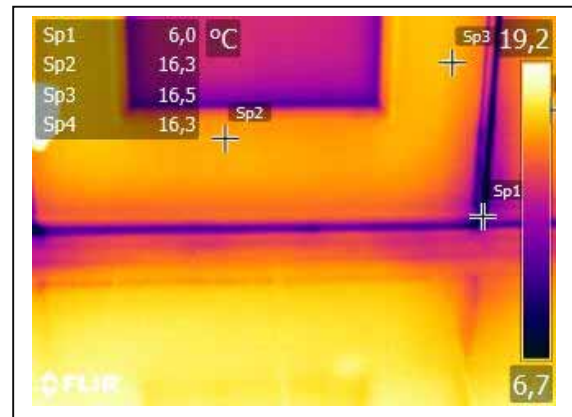
Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

7.5 PORTES ET FENÊTRES

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

RAPPEL

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. 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.

Les portes et fenêtres coulissantes et à battants du bâtiment ont fait l'objet d'une inspection minutieuse. Les mécanismes fonctionnaient adéquatement au moment de l'inspection.

Nous avons observé une perte de chaleur au bas de certaines portes d'entrées à l'avant et à l'arrière de la résidence.

Nous recommandons d'ajuster le coupe-froid afin de limiter les pertes de chaleur à ces endroits.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☒ Long terme ☐ À noter ☐

7.6 ISOLATION/SOLIVE DE RIVE EXAMEN DES PHOTOS



RAPPEL

Aucun calcul de performance quantitative de l'isolation n'est effectué. Des anomalies peuvent occasionnellement être soulevées par l'imagerie thermique lorsque les conditions le permettent (écart de température, ensoleillement). La caméra thermique est utilisée strictement dans un but d'évaluation qualitative de la continuité de l'isolation mais cet élément ne peut être considéré qu'en présence de certaines conditions. L'absence de commentaire de notre part à cet égard ne peut aucunement constituer une garantie de qualité ou de quantité de l'isolation.

DESCRIPTION

Le sous-sol est isolé partiellement avec du polystyrène extrudé et expansé. D'après nos observations, il n'est pas installé de façon à agir à titre de pare-vapeur.

Combustible, le polystyrène doit obligatoirement être recouvert d'un matériau offrant une bonne résistance au feu, comme le gypse. La vaste majorité du sous-sol semble correspondre à cette façon de faire sécuritaire, à l'exception de quelques sections.

Nous recommandons de poser du gypse par-dessus le polystyrène dans les endroits où il est à nu par mesure préventive, même dans un espace de rangement fermé.

La solive de rive est isolée avec de l'isolant expansé qui n'agit pas à titre de pare-vapeur. Le taux d'humidité prélevé directement sur la lisse n'était pas supérieur à celui des autres sections de la structure du plancher au moment de l'inspection.

Pour l'ensemble de l'installation, le pare-vapeur gagne à être le plus continu possible. On peut rendre les extrémités étanches aux solives par un cordon de silicone ou un ruban pare-vapeur.

L'isolant extrudé collé à l'aide de bitume peut laisser un espace entre l'isolant et le béton, créant un espace propice à la création de moisissure et/ou champignon advenant une infiltration d'eau.

L'isolation des fondations en bloc de béton par l'intérieur empêche le mortier et les blocs de se réchauffer et de s'assécher, augmentant ainsi le risque de fissures en période de gel/dégel.

Nous recommandons de consulter un spécialiste en architecture afin d'isoler le sous-sol adéquatement.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

7.7 ÉTAT DES SURFACES

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous avons observé des cernes sur certaines surface de murs au rez-de-chaussée. Aucun taux d'humidité anormal n'a été observé au moment de l'inspection.

Aucun taux d'humidité n'a été observé lors de l'inspection sur les cernes observés sur le mur et plafond au-dessus de l'escalier du sous-sol. Les causes des cernes observés peuvent être nombreuses (infiltration d'eau par une fenêtre, condensation ou autre) et seule une investigation invasive permet de confirmer la source des cernes observés.

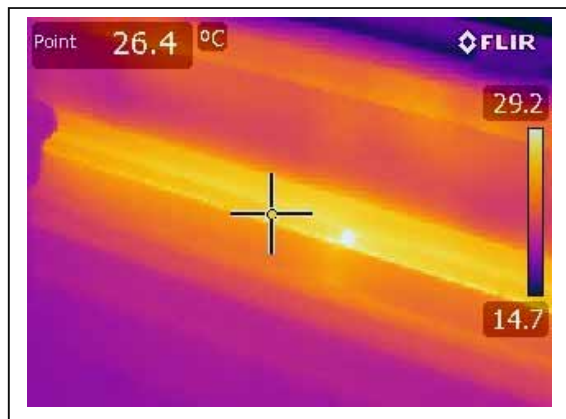
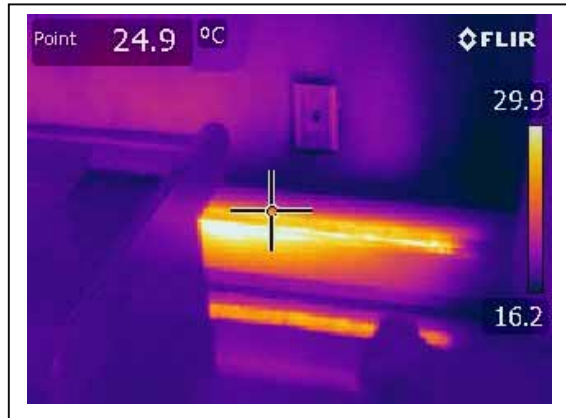
Nous recommandons de remplacer les surfaces endommagées, de vous assurer que les matériaux derrière les surfaces endommagées sont en bon état et d'apporter les correctifs si nécessaires.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

7.8 CHAUFFAGE

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

L'uniformité ou l'efficacité de la source de chaleur dans chaque pièce ne sont pas analysées 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.

Les systèmes de chauffage sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques présentes durant l'inspection et ils seront indiqués comme étant opérationnels ou non.

Le système de chauffage du bâtiment est assuré par des calorifères électriques contrôlés par thermostat électronique non programmable. Tout était fonctionnel au moment de l'inspection.

Un chauffage d'appoint fonctionnel au mazout est présent au sous-sol.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☐ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☒

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Le réservoir de mazout date de 2002. La durée de vie normale d'un réservoir de mazout en acier est de 20 ans s'il est installé à l'intérieur et de 15 ans s'il est installé à l'extérieur. Cependant, il est toujours prudent de faire inspecter son réservoir par une personne qualifiée au moins une fois l'an lors de la mise au point. Vous pouvez vous prémunir contre les déversements en faisant l'acquisition de bassins de récupération, lesquels s'installent sous le réservoir. Les plastiques (ABS) sont interdits pour la réalisation de tuyauteries d'événements et de remplissage des réservoirs de mazout. D'ailleurs, les assureurs refusent catégoriquement ce genre d'installation. L'utilisation de l'acier ou du cuivre sera privilégiée.

Nous avons remarqué une fuite sur le réservoir sur le raccordement du conduit de mazout. Nous avons également remarqué que le conduit de mazout n'est pas protégé contre les impacts à certains endroits.

Nous recommandons de mandater un spécialiste pour apporter les correctifs nécessaires afin de rendre l'installation sécuritaire.

La présence de réservoir et d'appareil fonctionnant aux hydrocarbures dans une résidence augmente les risques de contamination des sols à proximités. Seule une analyse du sol ou la déclaration du vendeur peut valider la présence d'un sol contaminé.



DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☒

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

7.9 VENTILATION

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Le ventilateur de cuisinière était fonctionnel au moment de l'inspection.

Nous avons remarqué que le conduit du ventilateur de la cuisinière a été scellé avec du ruban qui n'est pas approprié pour cet utilisation.

Nous recommandons de sceller le conduit avec du ruban approprié. Les cinq premiers pieds du tuyau à partir du mur extérieur doivent être isolés.

Les salles de bains étaient équipées d'extracteurs d'air fonctionnels au moment de l'inspection.

Nous recommandons que toute salle de bain soit équipée d'un ventilateur acheminant l'air à l'extérieur de la propriété. Le conduit doit être isolé s'il passe par l'entretoit.

L'humidité à l'intérieur du bâtiment devrait se situer entre 35 et 45 %. Nous recommandons d'utiliser un déshumidificateur au besoin. L'usage de hotte d'une cuisinière et d'un extracteur de salle de bain aide beaucoup à atteindre cet objectif. Le nettoyage occasionnel des conduites des extracteurs est nécessaire pour conserver leur efficacité.

Un taux constamment élevé (60% et plus) d'humidité relative à l'intérieur d'un bâtiment peut être responsable d'un développement de condensation sur des surfaces plus froides que l'air intérieur et, à plus long terme, de moisissures. Combiné à l'absence ou la non-continuité du pare-vapeur dans l'enveloppe du bâtiment, l'air humide peut se condenser à travers l'enveloppe extérieure, provoquant une dégradation prématurée des matériaux et favorisant la formation de moisissures.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous avons observé la présence d'un échangeur d'air dans l'entretoit. Le système n'était pas fonctionnel au moment de l'inspection.

Nous recommandons de demander à un spécialiste des systèmes d'échangeur d'air de vérifier l'installation. L'emplacement dans l'entretoit n'est pas suggéré et peut être responsable d'importante fuite d'air et d'un inconfort, même lorsque l'appareil n'est pas en fonction.

Le spécialiste pourra procéder à une vérification du système en soi et à son entretien et nettoyage. En effet, nous recommandons toujours que soit réalisé un nettoyage complet des filtres et conduites de l'échangeur d'air puisqu'il est rare que les propriétaires de ces systèmes observent les recommandations des fabricants à cet égard. Par ailleurs, il sera bon de s'enregistrer comme nouveau propriétaire auprès de la compagnie puisque des rappels sont fréquents dans ces systèmes. Dans cette éventualité, le fabricant sera en mesure de communiquer avec vous.

Nous avons remarqué un conduit rejetant de l'air de l'intérieur dans les soffites en bordure de toit. D'ailleurs, ce conduit n'était raccordé à aucune grille d'extraction d'air prévue pour les soffites et il n'est pas isolé. Les soffites aspirent l'air dans l'entretoit et peuvent ainsi aspirer l'air humide provenant du conduit, ce qui peut causer de la condensation dans l'entretoit.

Nous recommandons de remplacer le conduit par un tuyau isolé lorsqu'il circule dans un endroit non chauffé. De plus, nous recommandons d'installer des soffites non perforés sur 3 pieds de chaque côté des sorties d'air situées dans les soffites afin d'empêcher l'air humide d'être aspiré dans l'entretoit et de raccorder le conduit à une grille d'extraction d'air prévue pour l'installation dans les soffites.

Nous avons observé des conduites d'extraction d'air souple en plastique. Celles-ci ne devraient pas être utilisées à l'intérieur des cloisons ou des plafonds sur une longue distance étant donné que leur efficacité diminue beaucoup en fonction de leur longueur et qu'elles s'encrassent facilement. Elles peuvent par ailleurs fondre étant donné les caractéristiques de certaines sècheuses modernes.

Nous recommandons de les remplacer par des tuyaux métalliques à restriction minimale et d'utiliser ce type de conduite souple seulement sur de petites distances, par exemple entre la sècheuse et le tuyau métallique sur un ou deux pieds. Les conduites doivent être nettoyées régulièrement. Il arrive occasionnellement que des incendies soient dus à l'encrassement excessif du tuyau de sècheuse.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

8. STRUCTURE

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous avons remarqué des poteaux de soutien de la poutre principale qui ne semblent pas conçus selon les règles de l'art.

La structure du plancher du rez-de-chaussée est composée de solive de plancher et de poutres. Nous avons observé des fissures anormales et certaines portes ne ferme adéquatement au moment de l'inspection.

Plusieurs supports en acier et en bois ont été ajoutés de manière artisanale au sous-sol afin de soutenir le plancher du rez-de-chaussée. Les appuis ajoutés sont installés directement sur la dalle de béton. Comme mentionné à la section 2.2, la dalle de béton au sous-sol présente des signes de détérioration et n'offre pas une capacité portante.

Nous recommandons de mandater un ingénieur en structure afin d'émettre un devis correctif et de mandater un entrepreneur compétent pour effectuer les travaux. Une soumission de travaux doit être fait avant la transaction.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☐

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

9. ESCALIERS/GARDE-CORPS

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous relevons des insuffisances aux normes de sécurités applicables en matière d'escaliers et de garde-corps. Voici, à titre informatif, un texte exposant des normes récentes à ce chapitre. L'information précise applicable est disponible auprès des autorités compétentes de votre municipalité.

La main-courante est l'élément parallèle aux volées, qu'on saisit pour monter ou descendre l'escalier, alors que le garde-corps vise à prévenir les chutes. **La main courante doit se trouver entre 32 et 38 po (800 et 965 mm) au-dessus du nez des marches, à 1 5/8 po (40 mm) du mur au moins et être construite de manière à ce que rien ne vienne interrompre la continuité.**

Il doit y avoir une main-courante sur au moins un côté de l'escalier de trois contremarches ou plus d'une largeur inférieure à 43 po (1,1 m) et sur les deux côtés d'un escalier de plus de 43 po (1,1 m). Dans le cas d'un escalier encoionné, la main courante se fixe au mur au moyen de consoles; **pour ce qui est d'un escalier ouvert sur un ou deux côtés, la main courante constitue la partie supérieure du garde-corps du côté ouvert.**

Le garde-corps doit être placé le long des côtés ouverts du palier ou balcon qui se trouve à plus de 24 po (600 mm) au-dessus du niveau voisin, ainsi que le long des côtés ouverts de l'escalier. Il ne doit jamais mesurer moins de 35 et 7/16 po (900 mm) de hauteur autour des ouvertures et au-dessus du nez des marches le long des côtés ouverts de l'escalier. Lorsque l'un ou les deux côtés de l'escalier sont ouverts, le garde-corps tient également lieu de main courante. Le garde-corps d'un balcon extérieur ou d'un palier, perron ou terrasse situés à plus de 5 pi 11 po (1,8 m) au-dessus du niveau définitif du sol doit avoir au moins 42 po (1,07 m) de hauteur. **L'espacement entre les balustres de tout garde-corps ne doit pas permettre à un objet sphérique de 4 po (100 mm) de passer.**

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☒

Court terme ☐

Moyen terme ☐

Long terme ☐

À noter ☐

10. ENTRETOIT

10.1 ISOLATION

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Principe général

Une bonne isolation de votre entre-toit comporte plusieurs avantages :

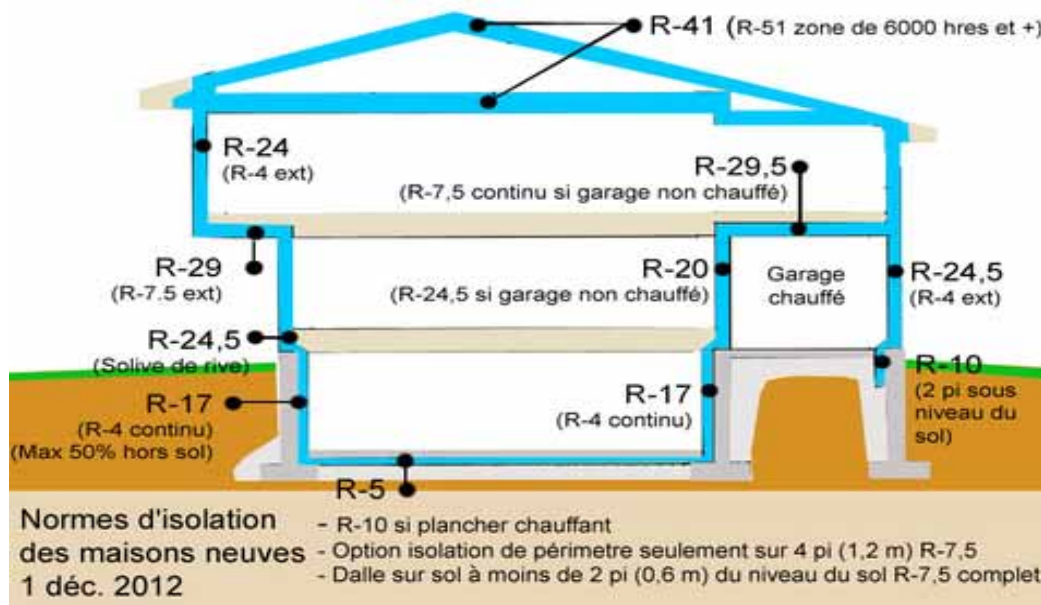
- Des économies en permanence sur les frais de chauffage et de climatisation.
- Un accroissement du confort des occupants dans les appartements des étages supérieurs.
- Augmentation de la durabilité du toit en raison de la réduction des déperditions de chaleur et des fuites d'air

L'entre-toit est isolé avec un mélange de laine minérale et de bran de scie. Nous observons une épaisseur de ± 4 pouces, ce qui représente un niveau d'isolation insuffisant pour ce type de toiture.

Nous ne constatons pas de pare-vapeur, celui-ci peut être dissimulé.

L'isolant n'est pas installé de façon uniforme et n'isole pas adéquatement l'entre-toit.

Nous recommandons de contacter le programme Rénoclimat pour obtenir une évaluation de l'efficacité énergétique de la résidence et l'accès à des aides financières disponibles pour l'augmentation de la performance énergétique du bâtiment.



DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

10.2 VENTILATION

EXAMEN DES PHOTOS



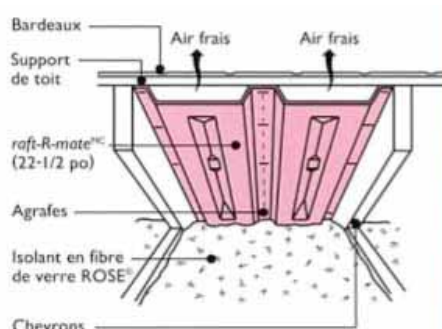
DESCRIPTION

Des soffites sont recouvertes de laine isolante. Un tel état de fait nuit à la circulation de l'air au niveau des soffites. C'est une situation pouvant générer une condensation indésirable sur la paroi intérieure du toit.

Nous recommandons d'utiliser des déflecteurs prévus à cet effet pour empêcher la laine d'entrer en contact avec la surface intérieure du contreplaqué sur lequel est cloué le bardeau.

En plus d'un ventilateur de type maximum, nous retrouvons deux ventilateurs de pignons (type « œil de bœuf »). Il est à noter que l'effet de ces deux systèmes combinés peut s'annuler : plutôt que de tirer l'air des soffites, les maximums aspirent plutôt celui des ventilateurs de pignon, ce qui a pour effet une moins bonne aération globale.

Nous recommandons donc de boucher les ventilateurs de pignon à l'aide d'un polythène afin de ventiler principalement à l'aide des maximums et des soffites.



DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

Un manque de ventilation dans l'entre-toit peut :

- 1- Causer un vieillissement prématuré de la toiture;
- 2- Accélérer l'usure des bardeaux;
- 3- Apporter des coûts d'énergie plus élevés du climatiseur causés par la chaleur emprisonnée dans l'entre-toit;
- 4- Déformer, fissurer ou fracturer la charpente en bois.

La ventilation de l'entre-toit permet d'éviter les problèmes de condensation, de moisissure, de pourriture et d'inconfort.

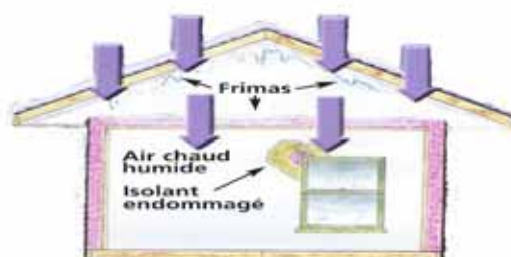


ILLUSTRATION 10.2.1

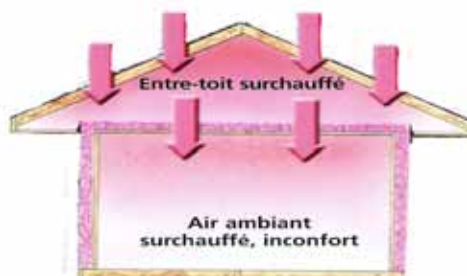


ILLUSTRATION 10.2.2

L'hiver, l'air chaud contenu à l'intérieur de la maison tente de s'échapper par l'entre-toit et s'y accumule si celui-ci n'est pas adéquatement ventilé. Cette chaleur cause de la condensation lors qu'elle entre en contact avec les surfaces froides. Cette condensation se transforme en frimas (illustration 10.2.1). Avec le réchauffement des températures, l'entre-toit se réchauffe et le givre se transforme en eau qui est absorbée par l'isolant de fibre de verre (laine minérale) et la structure, causant moisissure, pourriture du bois et écaillage de la peinture.

En été, le manque de ventilation peut provoquer une surchauffe et un inconfort dans la résidence (illustration 10.2.2)

Une ventilation efficace des combles d'une toiture (entre-toit) permet donc d'éliminer la condensation, l'humidité et éviter les problèmes énumérés précédemment et ainsi améliorer votre qualité de vie ainsi que la longévité de votre bâtiment.

Lorsque la ventilation de votre entre-toit est déficiente, il n'est pas rare d'observer des glaçons se former au bas des pentes de la toiture (illustration 10.2.3). Si vous observez une situation similaire, inspecter votre entre-toit afin d'identifier la problématique rapidement et corriger la situation.

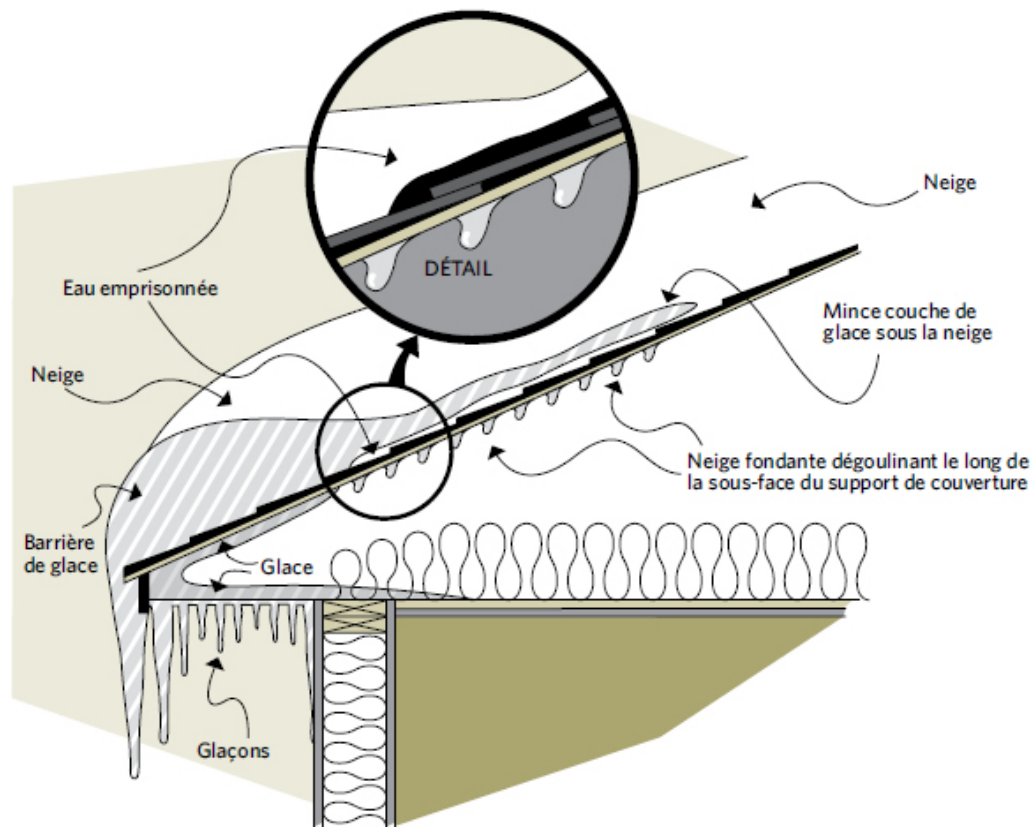
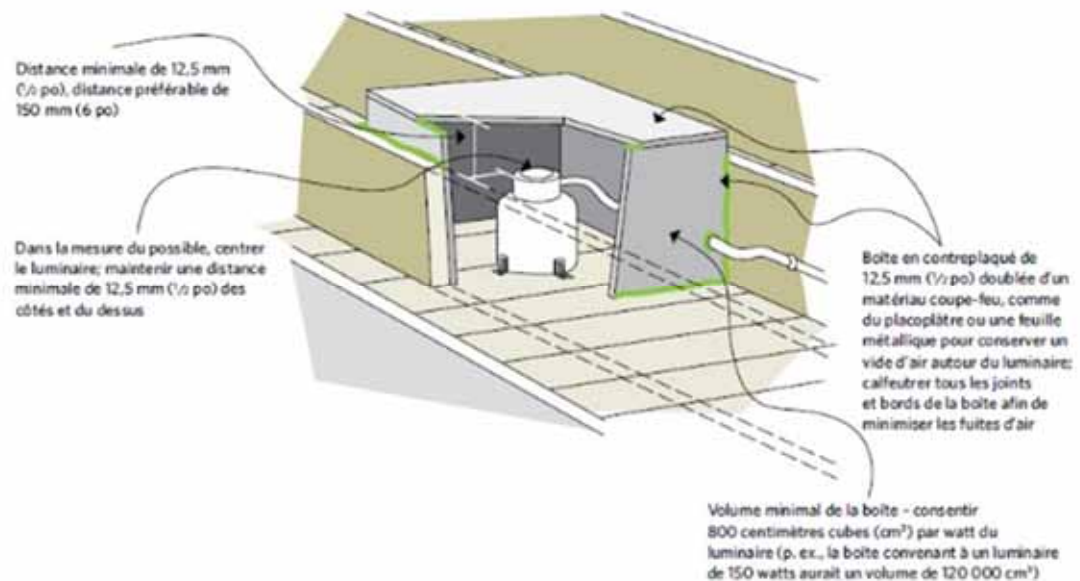


ILLUSTRATION 10.2.3

10.3 HUMIDITÉ

EXAMEN DES PHOTOS

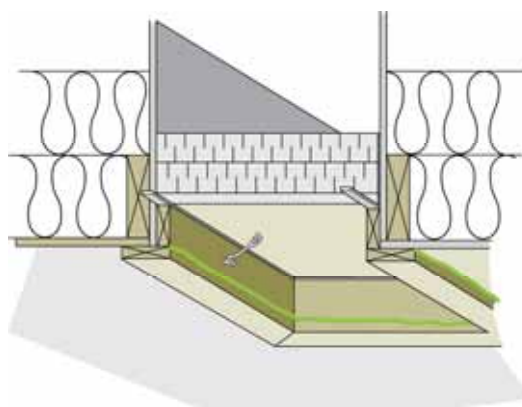


DESCRIPTION

La trappe d'accès n'est pas isolée adéquatement et n'est pas étanche à l'air.

Nous recommandons d'isoler et de sceller la trappe d'accès de la même façon qu'une porte s'ouvrant vers l'extérieur.

Calfeutrez autour du cadre, puis entre l'encadrement et le gypse du plafond. Appliquez un coupe-bise sur le contour de l'encadrement ou de la trappe même. Enfin, posez des crochets ou un autre type de fermeture de façon à ce que la trappe s'appuie fermement contre le coupe-bise. La trappe elle-même devrait être isolée.



Nous n'avons constaté aucun taux d'humidité anormal au moment de l'inspection.

Nous avons remarqué de nombreux signes d'humidité occasionnelle ou passée dans l'entretoit.

Nous recommandons de visiter celui-ci par temps de forte pluie et par temps froid afin de constater la condensation ou les infiltrations d'eau potentielles.

Il est important de rétablir la continuité du pare-vapeur autour des systèmes perforant le plafond dans l'entretoit (extracteur d'air de salle de bain, luminaires, etc.).

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☒ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☐

10.4 STRUCTURE TOITURE

EXAMEN DES PHOTOS



DESCRIPTION

Nous n'avons constaté aucune anomalie structurale lors de notre inspection. La structure de la toiture est de type ferme de toiture fabriquée sur place et munie d'un support de toiture en planches.

Toutefois, nous n'effectuons aucun calcul de charge lors d'une inspection.

DEGRE DE PRIORITE

Urgent ☐ Court terme ☐ Moyen terme ☐ Long terme ☐ À noter ☒

11. CONCLUSION ET COMMENTAIRE

Nous sommes d'avis que la propriété est affectée de certaines déficiences pouvant diminuer sa qualité générale qui nécessitent une intervention d'urgence parce qu'elles pourraient représenter un risque potentiel de défaut majeur dans le futur notamment :

- Les travaux de réparation de la fondation nécessitant une intervention urgente.
- Les travaux d'étanchéité à faire sur la fondation.
- L'état de la dalle de béton au sous-sol qui nécessite l'évaluation d'un spécialiste.
- Les problèmes de structure observé nécessitant l'évaluation d'un ingénieur.
- L'âge de la plomberie souterraine et les raccords artisanale observé.
- Les correctifs à apporter dans l'entretoit en termes d'isolation et de ventilation.
- L'installation artisanale du revêtement de vinyle qui représente des risques d'infiltration d'eau.

L'inspection préachat n'est pas une inspection de conformité au Code national du bâtiment ni à tout autre codes soit provincial, régional ou municipal. Certaines recommandations qui pourraient être incluses dans un des codes sont faites uniquement pour des raisons de sécurité.

Je, soussigné, atteste avoir effectué l'inspection du bâtiment au meilleur de mes moyens, n'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété, que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure et n'avoir omis ou négligé, volontairement, aucun fait important se rapportant à la présente inspection.

Je demeure à votre disposition pour des renseignements supplémentaires que vous pourriez juger utiles. N'hésitez pas à me contacter si vous avez des questions.

Merci de votre confiance.

Détection Thermique JD
1-855-615-0615
www.detectionthermiquejd.com

12. RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES

AIDES FINANCIÈRES

RÉNOCLIMAT

Rénoclimat est un programme gouvernemental provincial. Vous bénéficiez de la visite à domicile d'un conseiller Rénoclimat à moindre coût et vous obtenez des conseils personnalisés pour améliorer l'efficacité énergétique de votre habitation.

Vous pouvez être admissible à de l'aide financière du programme Rénoclimat si vous effectuez des travaux d'isolation, des travaux d'étanchéité et l'installation ou le remplacement de systèmes mécaniques (système de ventilation, chauffe-eau, thermopompe, système de chauffage et système géothermique).

GAZ MÉTRO

Gaz Métro offre un large éventail de subventions pour la conversion de votre système de chauffage actuel pour un système au gaz.

INFORMATIONS

Santé Canada

[Une section du site internet de Santé Canada](#) est consacrée aux moisissures et sur les moyens de les traiter.

Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement

La SCHL offre plusieurs publications gratuites, très bien vulgarisées et très pertinentes sur la conception et l'entretien de bâtiment résidentiel. Disponible en version électronique sur leur [site internet](#) ou en version papier.

Ressource naturelles Canada

Une section du [site internet](#) du ministère Ressource naturelles Canada offre gratuitement de l'information sur l'efficacité énergétique et les résultats de leurs recherches en habitations.

Énergie et Ressources naturelles Québec

Un site web contenant de l'information pertinente dans [la section Conseils pratiques](#) et [un répertoire des aides financières](#) en efficacité énergétique au Québec

Écohabitation

Visiter leur [site internet](#) pour une multitude d'informations gratuites et un annuaire des références de produits et services résidentiels écologiques.

III. ANNEXE 1 : NORMES DE PRATIQUE

NORMES DE PRATIQUE EN MATIÈRE D'INSPECTION DE BÂTIMENT

L'inspecteur agit comme généraliste et il doit aviser le client de consulter un spécialiste en structure, fondation, électricité, plomberie, etc., et ce, si un problème précis pouvant avoir des conséquences graves sur l'état du bâtiment inspecté est découvert lors de l'inspection.

EXTÉRIEUR

- a) L'inspecteur effectuera l'examen visuel de la finition extérieure (parement, déclin et larmiers).
- b) Les margelles, portes et fenêtres, balcons, patio, escaliers incluant les garde-corps et mains-courantes et autres dans la mesure où ces éléments sont visibles.
- b) Dans la mesure du possible et si les conditions météo le permettent, l'inspecteur devra s'assurer du bon fonctionnement d'un échantillon représentatif des portes et fenêtres.
- c) La présence ou l'absence de calfeutrages extérieurs sera mentionnée et les conseils d'usage seront donnés.

FONDATION

- a) L'inspecteur fera l'examen des parties visibles de la fondation.
- b) Il vérifiera la présence de fissures et il fera les recommandations appropriées.
- c) Il vérifiera la possibilité d'infiltration d'eau au sous-sol.
- d) Toute détérioration ou surplus d'humidité au béton ou aux blocs de béton constituant la fondation seront notés.
- e) Si la vérification des fondations implique que l'inspecteur doit se rendre dans un vide sanitaire, le dégagement (hauteur) pour permettre à l'inspecteur de circuler doit être d'au moins 24 pouces.

TOITURE

- a) L'inspecteur, dans la mesure où les conditions de la température le permettent (présence de neige, verglas ou pentes trop abruptes) donnera son opinion sur la condition de recouvrement du toit (bardeaux d'asphalte ou autres).
- b) L'inspecteur n'est pas tenu de monter sur le toit si sa sécurité peut être compromise, mais il peut examiner le recouvrement de la toiture à l'aide de jumelles ou dans une échelle.
- c) S'il y a un accès raisonnable et/ou accessible est présent, l'inspecteur vérifiera les structures, le sous-toit, l'isolation, la ventilation du toit et la condition des solins.

STRUCTURE

Dans la mesure où la conception du bâtiment le permet et à l'aide d'indices, l'inspecteur donnera son opinion sur la présence de fissure, de déformation, jambage (bombage), affaissement et en fera mention dans son rapport.

INTÉRIEUR

L'ensemble de la membrane intérieur et ses composantes seront inspectés visuellement et par imagerie thermique. Toute anomalie sera prise en photo et mise dans le rapport.

ÉLECTRICITÉ

- a) L'inspecteur examinera l'état général des composantes et du branchement en utilisant un lecteur de prise de type GB et en précisera la capacité si cela est possible.
- b) L'inspecteur fera une vérification représentative de l'intérieur de la boîte électrique, des interrupteurs et prises électriques du bâtiment. Il indiquera s'il y a présence de filage d'aluminium, de marrette, de dédoublement et devra inclure obligatoirement une photo thermique et numérique de l'ensemble de la boîte et/ou de toute surchauffe anormale dans le réseau électrique.

PLOMBERIE

- a) L'inspecteur vérifiera la partie visible de la plomberie et en déterminera le bon fonctionnement et le type de tuyau utilisé pour l'alimentation et le drainage. (Attention au poly-B)
- b) Il vérifiera aussi le fonctionnement de l'alimentation en eau potable ainsi que le fonctionnement et l'année de fabrication du chauffe-eau du bâtiment, vérifiera la mise à la terre et les robinets d'arrêt sans les manipuler.
- c) L'inspecteur scannerá avec l'imagerie thermique l'ensemble des plafonds et des murs à la recherche d'une fuite potentielle dans le réseau d'alimentation d'eau et de drainage de la propriété.
- d) L'inspecteur devra localiser le drain de plancher au sous-sol ainsi que le clapet anti-refoulement du drain sanitaire principale et devra l'ouvrir et s'assurer de son bon fonctionnement s'il est accessible.

CHAUFFAGE

L'inspecteur vérifiera si le ou les systèmes de chauffage du bâtiment sont fonctionnels seulement.

THERMOPOMPE ET UNITÉ D'AIR CONDITIONNÉ

Si la température le permet, l'inspecteur vérifiera si ces systèmes sont fonctionnels. Les composantes intérieures de ces appareils ne sont pas vérifiées.

EXTRACTEUR D'AIR (cuisine et salle de bain)

L'inspecteur fera une vérification de la présence (si obligatoire) ou de l'absence des extracteurs d'air et leur fonctionnement sans avoir à mesurer leur débit.

POÊLES ET FOYERS AU BOIS OU AU GAZ

L'inspecteur ne se prononce pas sur la conformité de ces équipements. L'inspection de ces composantes est exclue de notre norme de pratique.

PENTES DE TERRAIN

Si la température le permet, l'inspecteur vérifiera les pentes de terrain et le drainage des eaux de surface autour du bâtiment.

MEMBRANE INTÉRIEURE (PLAFONDS, MURS ET PLANCHER)

L'ensemble de la membrane intérieure devra être vérifié avec l'imagerie thermique et toutes les anomalies (humidité, infiltration d'eau, moisissure, etc.) devront être contre-vérifiées avec le détecteur d'humidité et le taux d'humidité devra être noté au rapport. Aucune anomalie d'humidité relevée par imagerie thermique ne sera considérée valide sans une lecture hydrométrique. Plusieurs levés d'humidité devront être pris à la base des portes, fenêtres et au contour de la fondation au sous-sol. Toute zone suspecte devra être prise en photo thermique et numérique obligatoirement et incorporée au rapport.

EXCLUSIONS

Sont exclus d'une inspection préachat d'un bâtiment :

- a) L'aspect esthétique du bâtiment, tel que peinture, le papier-peint, les moquettes, rideaux, tentures et tous les articles qui ne font pas partie intégrante d'un bâtiment.
- b) L'évaluation de la valeur de la propriété.
- c) L'évaluation de la qualité de l'air et l'insonorisation du bâtiment.
- d) Un jugement sur la localisation du bâtiment.
- e) Les calculs de capacité : du sol, de structures ou autres.
- f) L'inspection des piscines, cabanons, clôtures et autres articles qui ne font pas partie intégrante du bâtiment.
- g) La vérification des lois, codes, normes et/ou règlements, les plans et devis, certificats de conformité, permis ou titres de propriété.
- h) Les conditions géologiques, conditions futures de l'immeuble.
- i) Une garantie sur les équipements et les systèmes.

- j) L'ouverture et la mise en fonction de tout équipement fermé lors de l'inspection.
- k) Les puits, fosses septiques et les champs d'épuration.

L'INSPECTEUR N'EST PAS TENU

- a) De déplacer les effets personnels, les meubles, les équipements, les plantes et l'isolation qui obstruent ou qui l'empêche de visualiser une partie du bâtiment. Si des obstacles empêchent l'inspecteur de procéder à l'inspection d'une ou des pièces, il devra l'indiquer dans le rapport.
- b) L'inspecteur ne donnera aucune évaluation des coûts d'entretien, de remplacement ou d'amélioration concernant le bâtiment inspecté.
- c) D'ouvrir la valve principale de l'alimentation en eau potable lorsqu'elle est fermée.

ROUTINE D'INSPECTION

Chaque inspecteur adaptera sa routine d'inspection selon sa convenance, mais devra suivre l'ordre d'inspection suivante :

- a) Enveloppe extérieure (mur et solage)
- b) Toiture
- c) Sous-sol
- d) Étage principal
- e) Étage supérieur
- f) Entresol