

Saint-Constant, 19 septembre 2013

Mme Anna Gagné-Laforture
1010, Des Courtiers,
Cédroloin, (Québec) K1K 1K1
Canada

Tel que demandé, nous vous remettons le rapport d'inspection pour la propriété dont vous nous avez confié le mandat d'inspection. Vous y trouverez plusieurs informations concernant les conditions de l'inspection, les observations faites par notre inspecteur et un certain nombre de recommandations et de notes relatives à la dite propriété.

Y sont aussi définies la portée de notre inspection visuelle et les limites de notre responsabilité. Nous espérons que le tout sera à votre entière convenance.

Nous vous prions de nous aviser immédiatement si vous notez des divergences entre le contenu de ce rapport et les informations que nous vous avons transmises pendant ou après l'inspection.

Nous profitons de l'occasion pour vous remercier de nous avoir choisi. Si vous aviez besoin d'informations complémentaires, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous.

Nos salutations les meilleures.



Martin Paquin
Inspecteur

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU

130, De L'Avenir
Patrolain, (QC)
Canada

Dossier : 2013000



CLIENT

Mme Anna Gagné-Laforture
1010, Des Courtiers,
Cédroloin, (QC) K1K 1K1 Canada



InspectImmeuble Inc.

, C.P. 42

Saint-Constant, (QC)

Téléphone : 514-808-0407, Télécopieur : 450-699-4417

Réalisée le 17 septembre 2013

Imprimé le 19 septembre 2013

TABLE DES MATIÈRES

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Sommaire	3
Avis au lecteur	4
Comment lire le rapport	5
Structure	6
Extérieur	9
Toiture	13
Plomberie	15
Électricité	19
Chauffage d'appoint	21
Climatisation	22
Intérieur	23
Isolation et ventilation	25
Conclusion	30
Certificat	31

SOMMAIRE

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

CLIENTS : Mme Anna Gagné-Laforture
DATE ET HEURE : 17 septembre 2013, 14:15
DURÉE DE L'INSPECTION : 02:10
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé / 15 °C
INSPECTEUR : Martin Paquin
INTERVENANTS PRÉSENTS : Mme Anna Gagné-Laforture

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 130, De L'Avenir, Patroloin (QC) Canada
TYPE DE PROPRIÉTÉ : Cottage
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1987
ORIENTATION FAÇADE : Sud

DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble isolé de deux étages de style "cottage" construit en 1987.

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

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

Le courtier inscripteur a 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 au courtier doit déjà vous avoir été remis.

AVIS AU LECTEUR

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

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

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

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

Lexique

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

STRUCTURE

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Fondations

V P/V N/V N/A

 Énoncé général

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. L'inspection n'a pas pour but de déterminer les raisons pour laquelle des fissures seraient apparues. Seul un ingénieur muni d'outils spéciaux peut conclure avec certitude les raisons de la présence des fissures.

**Avertissement**

Une fissure a été réparée par injection sur le mur latéral droit. Selon le vendeur, le tout aurait été réparé selon les règles de l'art. Une inspection visuelle ne permet pas de confirmer si ces réparations sont adéquates puisqu'une partie des travaux est dissimulée sous le revêtement mural au sous-sol ou dans la terre à l'extérieur. Cependant, aucun signe d'infiltration d'eau n'a été découvert lors de l'inspection. Demandez au vendeur de vous remettre les factures afin que la continuité de la garantie s'applique.

**Avertissement**

Nous avons noté la présence d'efflorescence sur la base du mur avant de la 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, etc.), ce qui occasionne une absorption anormale de l'eau souterraine par le béton. L'inspecteur ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition, car seul un sondage du côté extérieur (excavation

STRUCTURE (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

partielle et test caméra) pourrait nous informer sur la qualité du drainage des fondations. Notez cependant que le taux d'humidité à la base de la fondation était normal au moment de l'inspection. De plus, aucune dégradation des composantes de bois à proximité de l'efflorescence n'a été notée.

Un bon drainage du sol grâce à des pentes positives, une bonne ventilation du sous-sol et des gouttières déversant l'eau à une distance adéquate de la fondation peuvent contribuer à réduire ce phénomène.



Exemple...

Dalles de béton

V P/V N/V N/A
 Dalle de béton

Limitation

La cause et les conséquences futures d'une fissure ou d'une déformation d'un plancher de béton (dalle sur sol) ne peuvent pas être déterminées par une simple inspection visuelle. Les fissures convergentes, formant trois pointes en étoile dans une dalle de béton du sous-sol, sont un indice que la dalle de béton subit des contraintes par le dessous de la dalle. Si de telles manifestations de désordre apparaissent, consulter un expert capable d'identifier la nature du trouble et de suggérer des correctifs requis.

**Information**

Nous avons noté des fissures usuelles à la dalle de béton du sous-sol. À notre avis, ces dernières proviennent du fait qu'on n'a pas aménagé de joints de contrôle lorsqu'on a coulé la dalle. Ces fissures peuvent être des fissures de retrait (apparues lors du séchage du béton) ou peuvent avoir été occasionnées par un léger tassement du sol en dessous de la dalle.

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.

**Avertissement**

STRUCTURE (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Nous avons noté un espace trop large entre deux solives le long de la cage d'escalier du sous-sol (visible dans l'atelier). Cependant, aucune incidence en lien avec cette anomalie n'a été constatée. Au besoin, mandatez un expert afin de faire l'ajout d'une autre solive entre les deux en place.

**Murs porteurs**

V P/V N/V N/A

Murs porteurs en bois

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.

Poutres et colonnes

V P/V N/V N/A

Poutres de bois et colonnes d'acier

Structures de toit

V P/V N/V N/A

Fermes de toit préfabriquées

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.

EXTÉRIEUR

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Revêtements extérieurs

V P/V N/V N/A

 Déclin d'aluminium

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 des murs.

Maçonnerie

V P/V N/V N/A

 Briques et pierres naturelles

Énoncé général De façon générale, la maçonnerie ne nécessite que peu d'entretien. Le mortier liant les éléments se désagrège avec le temps et doit être refait à tous les 25 ans (ou plus). Par contre, les joints de mortier près des allèges de fenêtres qui sont plus exposés aux intempéries doivent être vérifiés régulièrement et réparés au besoin.

Solins et scellements

V P/V N/V N/A

 Scellant polymérique (souple)

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.



Exemple (haut du coin avant gauche)

EXTÉRIEUR (SUITE)

InspectImmuable Inc., 19 septembre 2013

Portes extérieures (permanentes)

V P/V N/V N/A

 Portes d'acier

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

Fonctionnement des portes extérieures (permanentes)

V P/V N/V N/A

 Fonctionnement adéquat**Fenêtres et verrières**

V P/V N/V N/A

 Fenêtres de vinyle (PVC)

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.

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.

Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A

 Composition de bois traité

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 baratins ne doivent pas être espacés à plus de 120 mm (4 pouces) et ne devraient pas être conçus de manière à permettre à un jeune enfant d'escalader la balustrade. Les autorités peuvent exiger en tout temps des modifications touchant la sécurité.

**Danger potentiel**

Nous avons remarqué un garde-corps avec des membrures horizontales. Cela présente un risque d'accident pour les jeunes enfants car ils peuvent facilement l'escalader. Nous vous conseillons de modifier ou remplacer ce garde-corps.

EXTÉRIEUR (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

*Danger potentiel*

Nous avons constaté l'absence d'une rampe à un endroit où elle serait requise. Cela présente un risque de chute. Installer une rampe conforme aux règlements municipaux.

**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.

EXTÉRIEUR (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Aménagements extérieurs**V P/V N/V N/A** Terrain nominalement plat*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.

Trottoirs et entrée de garage**V P/V N/V N/A** Entrée en asphalte (en bon état)

TOITURE

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Revêtements de toit incliné

V P/V N/V N/A

 Bardeaux d'asphalte refait en 2010 (très bon état)*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.

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**

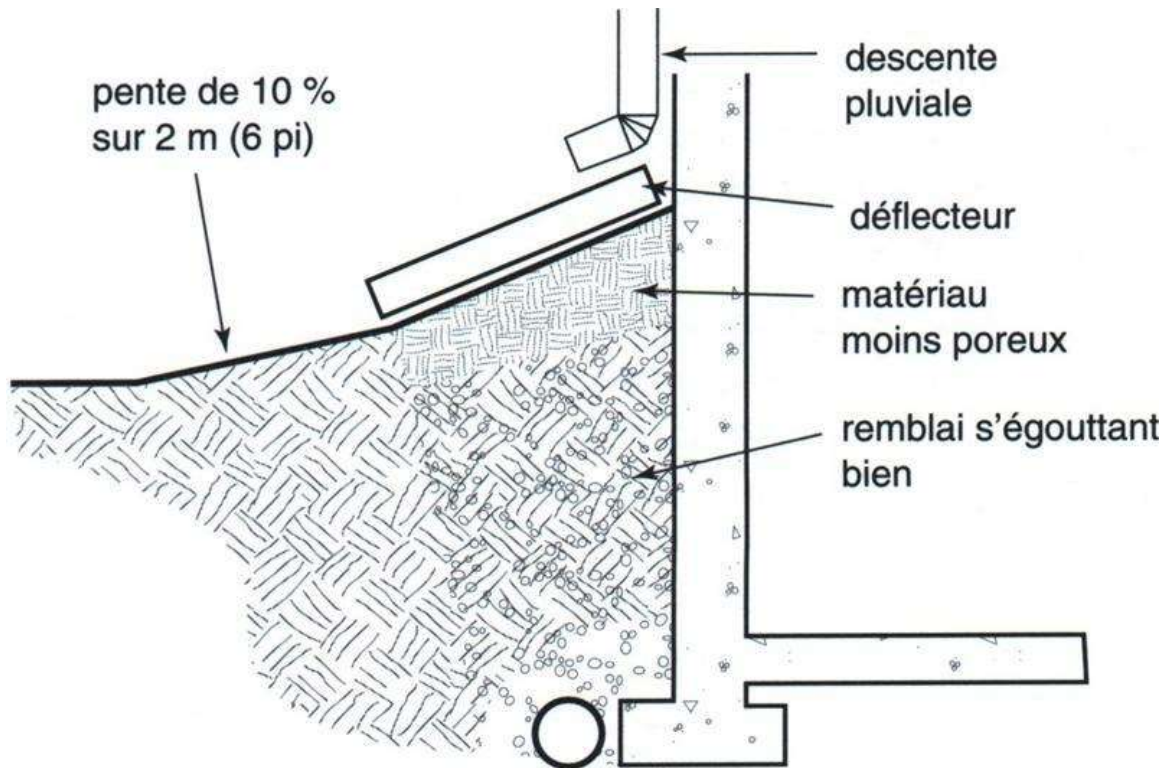
Afin de ne pas solliciter inutilement le drainage des fondations, de ne pas favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol, il est recommandé d'installer des déversoirs à la base des descentes afin d'éloigner l'eau de la maison, et ce, en ajoutant des rallonges ou des dalles de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

Notez que la base de la descente avant gauche est endommagée. Elle devra être réparée ou remplacée.



TOITURE (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013



Solins et parapets

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

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.

PLOMBERIE

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Valve principale d'entrée d'eau

V P/V N/V N/A
 Valve rotative en 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.

Localisation de la valve principale d'entrée d'eau

V P/V N/V N/A
 Sous-sol, à l'avant du côté droit (sous l'atelier)

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 présenter des défauts ou fuir après un certain temps d'utilisation. Les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les 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 vérifiés lors de l'inspection.

**Défaut à corriger**

Les lavabos dans les salles de bains sont affectés par la corrosion. Il y a donc un risque de fuite. Veuillez les remplacer sous peu.

**Efficacité de l'écoulement de l'eau**

V P/V N/V N/A
 Fonctionnement adéquat

PLOMBERIE (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Conduits de distribution

V P/V N/V N/A

 Conduites d'alimentation en cuivre**Limitation**

Il est normal que l'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Une variation de la pression d'eau dans l'aqueduc de la ville implique une variation de pression à votre robinet surtout si le diamètre de l'entrée d'eau est inférieur à ¾ de pouce. La pression d'eau de la municipalité peut excéder 75 lbs/pouce carré. L'installation d'un réducteur de pression à l'entrée est alors requis. Le caractère suffisant de l'alimentation en eau du service municipal dépasse la portée de notre inspection. La qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau. La présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement, n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection.

**Information**

Afin d'avoir un meilleur contrôle de la distribution d'eau en cas de problème, il est recommandé de faire la pose de valves d'interruption sous les appareils munis de robinets. Si une défectuosité affecte un robinet quelconque, il sera possible de couper l'alimentation d'eau spécifiquement sur l'appareil défaillant. Au besoin, madatez un plombier pour en faire la pose.

**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.

**Défaut à corriger**

PLOMBERIE (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Nous remarquons que le drainage de la toilette au 2e étage se fait très lentement. Le système peut être partiellement obstrué ou une défficiency de la ventilation du système de drainage peut aussi causer ce genre de problème.

Consultez un plombier afin de définir la cause précise de ce problème et de le corriger.

**Drains de plancher (intérieur et extérieur)**

V P/V N/V N/A

Drain de type avaloir de sol avec réserve d'eau (siphon)

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

Dispositifs anti-refoulement

V P/V N/V N/A

Dispositif en plastique (ABS)

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

Système de production d'eau chaude

V P/V N/V N/A

Chauffe-eau électrique (2003)

Énoncé général En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 à 13 ans mais selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des cales de bois, de manière à ce que la fraîcheur de la dalle ne soit pas en contact avec la base du chauffe-eau (économie d'énergie et cela réduit la condensation et la rouille à la base du chauffe-eau). Les fabricants recommandent également de drainer le chauffe-eau une fois l'an afin d'éliminer les dépôts de sa base. Pour la sécurité des occupants, il est recommandé d'ajuster le thermostat à un maximum de 135 F.

PLOMBERIE (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

**Réparation urgente**

Nous avons noté que le chauffe-eau était passablement âgé (10 ans). Afin d'éviter de sérieux dégâts d'eau, nous vous conseillons de ne pas tarder à le remplacer. Certains assureurs exigent le remplacement du chauffe-eau à tous les 10 ans.



2003

ÉLECTRICITÉ

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Alimentation principale

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

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.

Interrupteur principal

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

Panneau de distribution principal

V P/V N/V N/A
 Panneau à disjoncteurs

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

**Défaut à corriger**

Nous avons noté une prise ayant les polarités inversées (dans l'atelier mur latéral). Cette situation n'est pas sécuritaire et peut nuire à certains appareils spécialisés tel un ordinateur. Consulter un électricien afin d'apporter les correctifs requis (inverser les fils).

**Danger potentiel**

Nous avons noté une prise de courant sans protection dans chacune des salles de bains. Cette situation peut représenter un risque pour la sécurité des occupants. Il faut protéger les circuits contre les risques d'électrocution (pose de prises DDFE). Consultez un maître électricien afin de corriger le problème.

**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.

CHAUFFAGE D'APPOINT

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Appareil de production de chaleur**V P/V N/V N/A** Foyer à caisson (préfabriqué)*Inspection limitée*

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.

CLIMATISATION

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Matériel de refroidissement et de ventilation

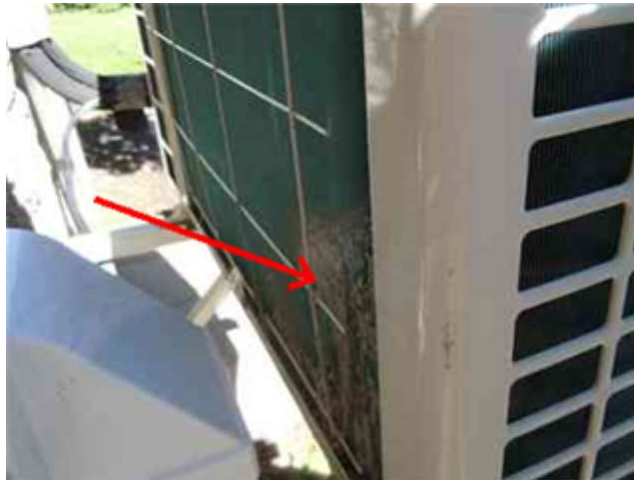
V P/V N/V N/A
 Climatiseur (posé en 2009)

*Information*

Nous avons examiné visuellement le climatiseur qui fonctionnait normalement lors de notre visite. Cependant, seule une inspection par un technicien compétent muni d'un manomètre pourrait nous éclairer sur la condition réelle de l'appareil. Nous vous conseillons de vous munir d'un contrat d'entretien pour ce système. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées régulièrement (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements sont à faire à l'occasion.

*Information*

L'unité externe du climatiseur doit être nettoyée au moins une fois par année. En effet, les poussières et le pollen peuvent obstruer le radiateur. Veuillez suivre les recommandations du fabricant.

**Système de distribution**

V P/V N/V N/A
 Unité d'aérotherme mural

Commandes d'opération

V P/V N/V N/A
 Télécommande

Énoncé général

Nous vous recommandons d'obtenir tous les documents sur les équipements, l'entretien et les procédures de mise en service et hors service de la thermopompe. Toujours vérifier au préalable que le circuit électrique du système de climatisation ou de thermopompe soit sous tension. Le compresseur d'un climatiseur ou d'une thermopompe pourrait subir des dommages sérieux s'il est mis sous tension quand la température extérieure est inférieure à -15 degré celsius.

INTÉRIEUR

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Revêtements de plancher

V P/V N/V N/A

 Plancher flottant, bois et céramique (bon état général)**Revêtements des murs et plafonds**

V P/V N/V N/A

 Finition intérieure en placoplâtre (gypse)**Escaliers et garde-corps**

V P/V N/V N/A

 Escalier de bois, recouvert de tapis au sous-sol*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 que l'échappée d'un escalier était insuffisante et pouvait représenter un risque pour les personnes de grande taille. Dans la mesure du possible, effectuer les travaux de correction ou mettre en place des mesures compensatoires afin de prévenir les usagers du danger.

***Danger potentiel***

Nous avons noté que la profondeur des marches des escaliers menant au sous-sol n'était pas conforme. Cela présente un risque d'accident. Dans la mesure du possible, modifier la largeur des marches selon les règlements en vigueur.

INTÉRIEUR (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

**Armoires et comptoirs**

V P/V N/V N/A
 Armoires en bois et comptoirs en stratifié (d'origine)

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.

Fonctionnement d'un nb. représentatif de portes

V P/V N/V N/A
 Fonctionnement adéquat

Fonctionnement d'un nb. représentatif de fenêtres

V P/V N/V N/A
 Fonctionnement adéquat

Signes d'infiltration d'eau

V P/V N/V N/A
 Aucun

ISOLATION ET VENTILATION

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A
 Isolant en matelas (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.

Pare-vapeur

V P/V N/V N/A
 Polyéthylène bien en place sous la laine en matelas.

Ventilation de la toiture

V P/V N/V N/A
 Entrée d'air par les avant-toits et sortie d'air par les aérateurs surélevés.

Système d'échangeur d'air

V P/V N/V N/A
 Aucun appareil sur place

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.

**Information**

Afin de contrôler le taux d'humidité dans la résidence et d'assurer une bonne qualité d'air pour les occupants, nous vous recommandons l'installation d'un échangeur d'air de type VRC (récupérateur de chaleur). Consulter un spécialiste en ventilation afin d'installer un réseau de distribution d'air efficace capable de diffuser l'air de façon uniforme dans toute la maison.

Isolation des fondations

V P/V N/V N/A
 Isolant minéral.

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.

**Défaut à corriger**

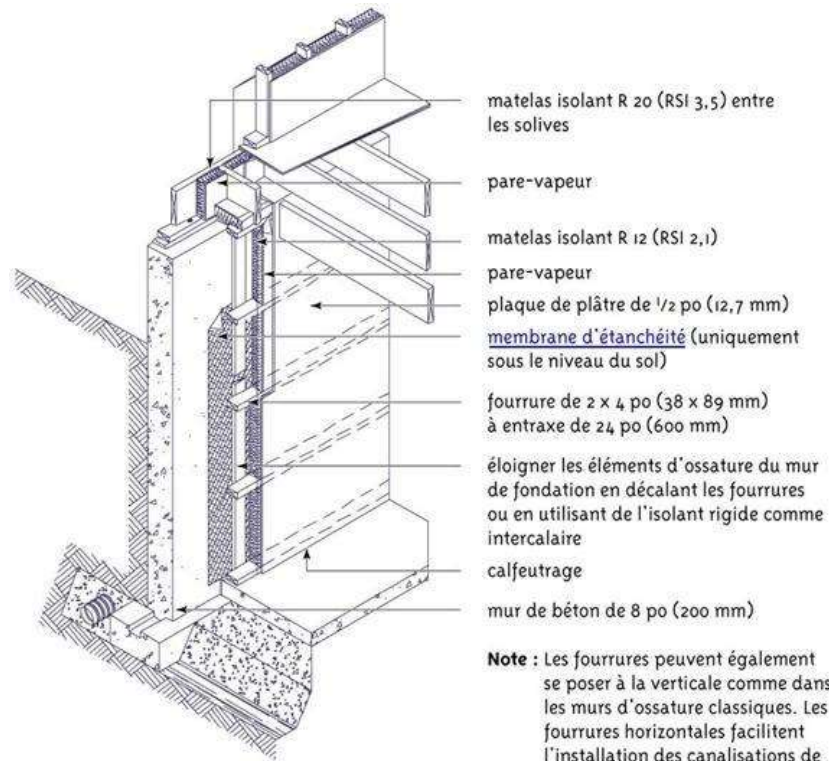
Nous avons noté la pose d'une laine isolante sans pare-vapeur sur la solive de rive du bâtiment. Cette situation entraîne des infiltrations d'air importantes dans la maison. De plus, l'humidité intérieure pourrait se condenser dans la laine et produire des odeurs de moisissure et une légère dégradation de la lisse de rive. Pour éviter ce problème, on doit poser un pare-vapeur du côté chaud de l'isolant (polyéthylène scellé au pourtour).

Notez aussi que le pare-vapeur, appliqué contre la fondation sur la base du mur de fondation avant droite, devra être retiré afin de limiter les risques de formation de moisissures.

ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)



Pare-vapeur à retirer à cet endroit (atelier).



matelas isolant R 20 (RSI 3,5) entre les solives

pare-vapeur

matelas isolant R 12 (RSI 2,1)

pare-vapeur

plaque de plâtre de 1/2 po (12,7 mm)

membrane d'étanchéité (uniquement sous le niveau du sol)

fournure de 2 x 4 po (38 x 89 mm) à entraxe de 24 po (600 mm)

éloigner les éléments d'ossature du mur de fondation en décalant les fourrures ou en utilisant de l'isolant rigide comme intercalaire

calfeutrage

mur de béton de 8 po (200 mm)

Note : Les fourrures peuvent également se poser à la verticale comme dans les murs d'ossature classiques. Les fourrures horizontales facilitent l'installation des canalisations de plomberie et d'électricité.

Valeur de résistance thermique effective R 12,0 (RSI 2,1)



ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Ventilateurs de plafond

V P/V N/V N/A

 Ventilateurs de plafond standards

Énoncé général Un ventilateur de salle de bains 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 bains ou une salle de douches.

Hotte de cuisinière

V P/V N/V N/A

 Hotte à fort débit

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 partiellement une fenêtre pendant la combustion

Sortie de sècheuse

V P/V N/V N/A

 Conduit rigide en acier galvanisé**Autre****Information**

Voici quelques photos prises par l'inspecteur lors de sa visite. Celles-ci vous sont offertes pour consultation.



ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)



ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013



CONCLUSION

InspectImmeuble Inc., 19 septembre 2013

Nous considérons que la propriété inspectée est en bon état général. Certes, quelques correctifs sont requis. Cependant, ceux-ci ne représentent pas des coûts importants. Le vendeur, ayant acheté l'immeuble en 1987, détient tous les documents relatifs aux travaux d'entretien. Il ne fait aucun doute que cette maison fut entretenue avec minutie.

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

130, De L'Avenir
Patroloin, (QC)
Canada

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.



Martin Paquin
Inspecteur

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



InspectImmeuble Inc.
, C.P. 42
Saint-Constant, (Québec) Canada
Téléphone : 514-808-0407
Télécopieur : 450-699-4417