

Sainte-Séraphine, 22 septembre 2009

M. Daniel Coupal
147, Rang 10,
Ste-Séraphine, (Québec) J0A 1E0
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.

Daniel Coupal

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU

147, Rang 10
Ste-Séraphine, (QC) J0A 1E0
Canada

Dossier : 20090921-1



CLIENT

M. Daniel Coupal
147, Rang 10,
Ste-Séraphine, (QC) J0A 1E0 Canada

Inspection Centre du Québec

147, Rang 10
Sainte-Séraphine, (QC)
Téléphone : 819-336-2238

Réalisée le 21 septembre 2009
Imprimé le 22 septembre 2009

TABLE DES MATIÈRES

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Sommaire	3
Avis au lecteur	4
Comment lire le rapport	5
Structure	6
Extérieur	8
Toiture	13
Plomberie	16
Électricité	18
Intérieur	22
Isolation et ventilation	24
Certificat	26

SOMMAIRE

CLIENTS : M. Daniel Coupal
DATE ET HEURE : 21 septembre 2009, 14:00
DURÉE DE L'INSPECTION : 01:30
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé / 20 °C
INSPECTEUR : Daniel Coupal
INTERVENANTS PRÉSENTS : M. Daniel Coupal, Jean Turcotte

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 147, Rang 10, Ste-Séraphine (QC) J0A 1E0 Canada
TYPE DE PROPRIÉTÉ : Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION : Inconnue
ORIENTATION FAÇADE : Nord-Ouest

DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ

Maison individuelle située en milieu semi-rural dont la date de construction est inconnue. Les fondations sont en partie en béton coulé et en partie en blocs de ciment. Les murs sont recouverts de déclin de bois pressé et de brique de genre Nova. Certaines fenêtres sont en bois et les autres sont en PVC. Les portes sont en acier. Les toitures sont recouvertes de bardeaux d'asphalte. Le sous-sol n'est pas aménagé.

CONDITION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ (résumé)

Lors de notre inspection, nous avons 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

Nous avons interrogé pour vous le propriétaire vendeur sur les conditions cachées que seules sa connaissance de la propriété et son expérience passée pourraient révéler. Un document compilant les réponses données à l'inspecteur vous a été remis lors de l'inspection.

AVIS AU LECTEUR

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Cette inspection est effectuée selon les normes de pratiques de l'association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) 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 presume 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

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

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.

Symboles	Description
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 prémature 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

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Limitation	<i>Il est impossible, lors d'une inspection visuelle, de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations. Afin d'établir un tel diagnostic, une excavation extérieure et l'utilisation d'une caméra montée sur câble sont nécessaires. Le niveau de la nappe d'eau souterraine est un facteur déterminant dans l'évaluation du risque d'infiltration d'eau au sous-sol d'un immeuble. Sans cette donnée, aucun avis ne peut être donné sur la nécessité du drain de fondation.</i>
Limitation	<i>Notre inspection est de nature visuelle. L'inspecteur recherche des signes d'affaissements, de déformations ou de contraintes à la structure de l'immeuble. Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charge imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître. L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation.</i>

Fondations

V P/V N/V N/A

 Fondations de béton coulé et blocs de ciment

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

Dalles de béton

V P/V N/V N/A

 Dalle flottante (dalle sur sol)

Limitation	<i>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.</i>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Planchers

V P/V N/V N/A

 Solives de bois

Limitation	<i>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.</i>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

STRUCTURE (SUITE)**Murs porteurs****V P/V N/V N/A** Murs porteurs en bois (non visibles)*Limitation*

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

Poutres et colonnes**V P/V N/V N/A** Poutres de bois et colonnes d'acier*Énoncé général*

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

Structures de toit**V P/V N/V N/A** Fermes de toit préfabriquées*Limitation*

À cause de l'exiguïté de l'espace, nous avons observé les combles qu'à partir de la trappe d'accès. Des défauts cachés peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès.

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

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Méthode d'inspection

Notre inspection des composantes extérieures est visuelle à partir du niveau du sol et par les endroits facilement accessibles (balcons, escaliers, etc.). L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces élevées à l'aide d'une échelle, à moins de déceler, au préalable, un indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.

Revêtements extérieurs**V P/V N/V N/A**

Déclin de bois pressé ("masonite")

Énoncé général

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

Maçonnerie**V P/V N/V N/A**

Brique de type Nova

*Avertissement*

Nous avons noté que le terrain touche au revêtement de brique. Si le sol se soulève avec l'action du gel, il pourrait endommager le revêtement. Il est recommandé d'avoir 6 pouces de dégagement entre le sol et les revêtements.

**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.

EXTÉRIEUR (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

*Défaut à corriger*

Nous avons noté que le pourtour d'un grand nombre d'ouvertures (portes et fenêtres) n'est pas scellé adéquatement. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau et d'insectes nuisibles dans les murs extérieurs. Inspecter et sceller adéquatement toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité.

**Portes extérieures**

V P/V N/V N/A

Portes d'acier

Énoncé général

Une fois par année, appliquer 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.

Portes levantes

V P/V N/V N/A

Porte d'aluminium isolée

*Défaut à corriger*

Nous avons noté que le système d'arrêt automatique de la porte levante était défectueux ou absent. Afin d'éviter des dommages aux véhicules ou des blessures aux occupants, la présence et le bon fonctionnement de cette composante sont essentielles.

EXTÉRIEUR (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Fenêtres et verrières**V P/V N/V N/A** Fenêtres de vinyle (PVC) et de bois**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.

**Avertissement**

Nous avons noté que certaines fenêtres du sous-sol présentent des signes de pourriture. Pour l'instant elles fonctionnent bien mais elles devront être remplacées si leur état se détériore davantage. Vérifiez-les régulièrement et remplacez-les dès que possible.

**Puits de fenêtres (margelles)****V P/V N/V N/A** Margelles en acier**Énoncé général**

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

**Défaut à corriger**

Certaines fenêtres sont positionnées au même niveau que le sol. À cause de cet état de fait, il existe un risque d'infiltration d'eau au sous-sol et /ou une détérioration des éléments de bois constamment

EXTÉRIEUR (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

en contact avec l'humidité du sol. Nous suggérons l'aménagement de margelles selon les règles de l'art.

**Avant-toits, fascias et sous-faces**

V P/V N/V N/A

Soffites d'aluminium ventilé (perforées)

Méthode
d'inspection

Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs. À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.

*Avertissement*

Nous avons noté que les fascias ont été installés à l'envers. Lors de forte pluie, l'eau pourrait endommager les composantes en bois. Utiliser un scellant de qualité pour colmater les joints.



EXTÉRIEUR (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Terrasses, balcons et perrons**V P/V N/V N/A** Composition de bois non traité**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.

TOITURE

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Limitation

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

Revêtements de toit incliné**V P/V N/V N/A**

Bardeaux d'asphalte

Méthode d'inspection

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

**Avertissement**

Nous avons noté que le premier rang de bardeaux d'asphalte a été installé à l'envers. Dans cette situation le bardeau qui est à l'envers se détériorera plus vite que de normal. Insérer des morceaux de bardeau entre les deux premiers rangs pour protéger le bardeau à l'envers.

**Surveillance recommandée**

Nous avons constaté la présence de ciment plastique dans une noue. Cela nous indique que celle-ci n'est pas étanche et que du ciment plastique a été appliqué pour corriger la situation.

Malheureusement le ciment plastique est une solution temporaire et vous devrez vérifier l'état de celui-ci régulièrement. Nous vous conseillons de contacter un entrepreneur compétant pour faire corriger si vous notez des infiltrations.

TOITURE (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

**Gouttières****V P/V N/V N/A**

Gouttières en aluminium

Énoncé général

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fil 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.

Solins et parapets**V P/V N/V N/A**

Solins dissimulés sous le revêtement

Méthode d'inspection

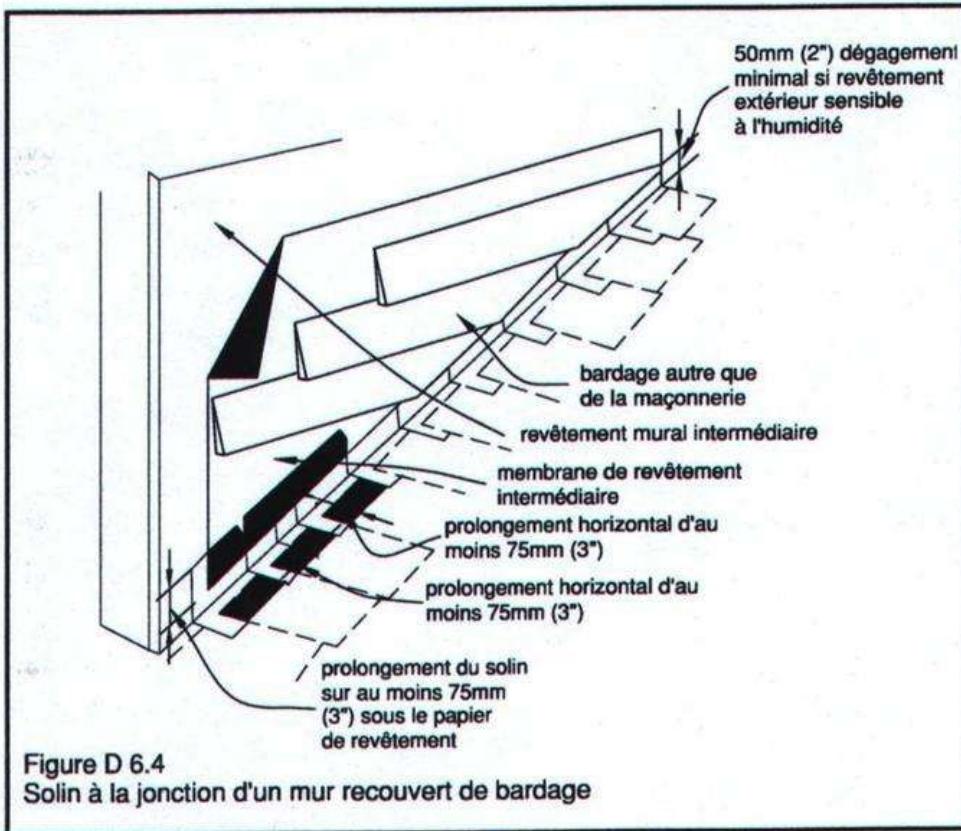
La majeure partie des solins n'est pas visible puisqu'une grande partie de ceux-ci est dissimulée sous le revêtement de toiture. Notre inspection des solins est donc limitée à l'inspection des parties visibles.

**Avertissement**

Nous avons noté que l'assemblage des solins entre un mur vertical et le revêtement de toiture n'avait pas été réalisé selon les règles de l'art. Vérifier régulièrement l'état du scellement afin de prévenir les risques d'infiltration d'eau. À un endroit, il y a absence de scellant. Consulter un entrepreneur afin d'apporter les correctifs si requis. Lors de la prochaine réfection de la toiture, l'assemblage des solins devrait être effectué selon les normes de l'industrie. Voir illustration.

TOITURE (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009



PLOMBERIE

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Méthode d'inspection

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

Conduits de distribution**V P/V N/V N/A**

Conduites d'alimentation en cuivre et pex

Système de production d'eau chaude**V P/V N/V N/A**

Chauffe-eau électrique 40 gallons 1990

Énoncé général

En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 à 15 ans mais selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner ou percer sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau sur des 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.

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'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. 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.

**Avertissement**

Le conduit d'évacuation du lave-vaisselle n'est pas protégé par une garde-d'eau. Des odeurs peuvent survenir. Consulter un plombier pour corriger la situation.

Puisards et fosses de retenue intérieurs**V P/V N/V N/A**

Puisard conventionnel avec pompe à colonne

**Information**

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

PLOMBERIE (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

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.

ÉLECTRICITÉ

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Méthode d'inspection

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

Méthode d'inspection

Les panneaux électriques ont été ouverts. Si des anomalies ont été constatées, elles seront mentionnées ultérieurement dans le rapport.

Alimentation principale

V P/V N/V N/A

Alimentation aérienne par la cour latérale

Énoncé général

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

**Défaut à corriger**

La base du mât électrique a été enterrée. Afin de dégager l'orifice de drainage situé à la base du mât et de prévenir les risques d'infiltration d'eau dans le panneau de distribution, nous vous recommandons de dégager la base du mât en aménageant une petite margelle à la base de ce mât.

**Défaut à corriger**

Nous avons noté une déficience de la fixation du mât électrique de la résidence. Un mât électrique doit être solidement fixé au mur, de préférence avec des brides de fixations métalliques (3) et le support des conducteurs doit être solidement fixé au mât ou à la maison. Consulter un électricien qualifié.

ÉLECTRICITÉ (SUITE)**Interrupteur principal**

V P/V N/V N/A

200 Ampères (120-240 volts) situé au sous-sol

Énoncé général

Il n'est pas sécuritaire pour les personnes et les biens qu'un panneau principal à fusibles ou à disjoncteurs soit installé à l'extérieur ou dans un endroit non chauffé. La température de l'air ambiant en période froide pourrait influencer la température de déclenchement du dispositif de protection lors d'une surchauffe dans le circuit de dérivation. Les panneaux ne doivent pas être situés dans les placards, les salles de bain, les murs mitoyens ou les cages d'escaliers. L'accès au panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).

Panneau de distribution principal

V P/V N/V N/A

Panneau à disjoncteurs

**Défaut à corriger**

Nous avons constaté que les fils électriques qui sont près du panneau sont attachés ensemble. Les fils peuvent surchauffés. Nous vous conseillons de les détachés et de les fixer au mur séparément. Consulter un électricien compétent.

ÉLECTRICITÉ (SUITE)**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).

**Danger potentiel**

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



ÉLECTRICITÉ (SUITE)



Défaut à corriger

Nous avons noté la présence de câblage électrique apparent à l'extérieur du bâtiment, ce qui est non conforme. Nous recommandons de déplacer vers l'intérieur les fils électriques apparents posés sur les murs extérieurs ou de les gainer adéquatement pour les protéger de l'eau et de l'humidité.



Interrupteurs et prises de courant

V P/V N/V N/A

Installation standard résidentielle

Énoncé général

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



Danger potentiel

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



Danger potentiel

Nous avons noté une prise de courant sans protection dans une salle de bains. Cette situation peut représenter un risque pour la sécurité des occupants. Consulter un maître électricien afin de corriger cette situation et de protéger le circuit contre les risques d'électrocution.

Unités de chauffage

V P/V N/V N/A

Convecteurs d'air et 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.

INTÉRIEUR

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Méthode d'inspection

Notre examen de l'intérieur est visuel et nous l'évaluons en comparant à des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous empêcher de déceler une défectuosité. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des items inclus à l'inspection. La présence d'amiant et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

Revêtements de plancher

V P/V N/V N/A
 Lattes de bois et céramique

Méthode d'inspection

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

Revêtements des murs et plafonds

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

Énoncé général

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

Portes intérieures

V P/V N/V N/A
 Portes à âme vide

Méthode d'inspection

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

Escaliers et garde-corps

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

Méthode d'inspection

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

**Danger potentiel**

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

INTÉRIEUR (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

**Armoires et comptoirs de cuisine**

V P/V N/V N/A

 Armoires en bois et comptoir en stratifiés (d'origine)

ISOLATION ET VENTILATION

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

Limitation

INSPECTION DE L'ENTRETOIT LIMITÉE. À cause de l'exiguïté de l'espace, nous avons observé les combles qu'à partir de la trappe d'accès.

**Méthode
d'inspection**

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

Isolation des combles non finis**V P/V N/V N/A**

Isolant en vrac (fibre cellulosique) et 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'ouvrirons pas les plafonds, les murs ou les planchers pour vérifier l'isolation et l'état de la structure.

Ventilation de la toiture**V P/V N/V N/A**

Entrée d'air par les avant-toits et sortie d'air par aérateur(s)

Énoncé général

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

Isolation des fondations**V P/V N/V N/A**

Uréthane Giclé

Ventilation du vide sanitaire**V P/V N/V N/A**

Fenêtres ouvrantes

*Avertissement*

Lors de notre visite, nous avons noté que le sous-sol était très humide. Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent ou entraîner la formation de moisissures, parfois nocives pour la santé. Cet espace devrait être asséché par un déhumidificateur. Suivre les autres recommandations figurant au présent rapport concernant l'humidité et les fondations.

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.

ISOLATION ET VENTILATION (SUITE)

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

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

Sortie de sécheuse**V P/V N/V N/A** Conduit flexible en plastique**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.

CERTIFICAT

Inspection Centre du Québec, 22 septembre 2009

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

147, Rang 10
Ste-Séraphine, (QC) J0A 1E0
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.

Daniel Coupal

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

Inspection Centre du Québec
147, Rang 10
Sainte-Séraphine, (Québec) Canada
Téléphone : 819-336-2238