

hp

Habitation Prestige

DÉFINIE PAR LOYAUTÉ & EXPERTISE



PROPRIÉTÉ SITUÉE AU

Adresse confidentielle  
Longueuil, Québec

Dossier: 250620SDC

Date de l'inspection: 2020-06-25

## RAPPORT D'INSPECTION PRÉRÉCEPTION



PRÉPARÉ POUR  
**Syndicat Des Copropriétés**

PRÉPARÉ PAR

Richard Oliva

Habitation Prestige  
2-674, rue Des Sureaux  
Boucherville, Québec  
J4B 0C7

3 juillet 2020

# LETTRE D'INTRODUCTION

3 juillet 2020

Syndicat Des Copropriétés

Cher client,

Vous trouverez ci-joint le rapport d'inspection de la propriété dont vous nous avez confié le mandat. Tel que stipulé dans notre convention de service, l'inspection a été effectuée selon les Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels de l'OTQ, ainsi que les normes de la Garantie Construction Résidentielle (GCR), pour l'inspection préreception de bâtiment détenu en copropriété divise, partie privative.

Le rapport comporte plusieurs observations et recommandations faites par l'inspecteur dont il est important que vous preniez connaissance. Certaines de ces recommandations nécessitent des interventions de votre part, qu'il est de votre responsabilité de mettre en action.

Nous vous invitons à nous contacter afin de revoir les détails du rapport ou d'obtenir des clarifications si requises. Il nous fera plaisir de préciser ou de clarifier nos explications aux besoins.

Nous vous remercions pour votre confiance.



Richard Oliva  
Technologue en bâtiment, TP 10111  
Habitation Prestige  
2-674, rue Des Bureaux  
Boucherville, Québec  
J4B 0C7  
(450) 906-3332

# TABLE DES MATIÈRES

<b>LETTRÉ D'INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
<b>CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES.....</b>	<b>5</b>
<b>CONVENTIONS ET SYMBOLES.....</b>	<b>7</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>8</b>
<b>STRUCTURE.....</b>	<b>9</b>
Fondations	
Dalles de béton	
Plafonds et planchers	
Murs porteurs	
Murs mitoyens	
Poutres et colonnes	
Structure du toit	
<b>EXTÉRIEUR.....</b>	<b>17</b>
Revêtements extérieurs	
Linteaux et allèges	
Solins et scellants	
Portes permanentes	
Stationnement et trottoirs	
Puits de lumières (margelles)	
Terrasses, balcons et porches	
Marches et balustrades extérieurs	
Avant-toits, fascias et sous-faces	
Aménagements et terrassements extérieurs	
Évacuation des eaux	
Autre	
<b>TOITURE.....</b>	<b>34</b>
Revêtements de toit	
Gouttières et descente pluviales	
Émergences de toit	
<b>PLOMBERIE.....</b>	<b>39</b>
Valve principale	
Appareils et robinets	
Conduits de distribution	
Conduits d'évacuation et de ventilation	
Drain de plancher	
Dispositif antirefoulement	
Puisards et fosses de retenue	
<b>ÉLECTRICITÉ.....</b>	<b>47</b>
Alimentation principale	
Coffret de branchement principal	
Mise à la terre	
Panneau de distribution	
Câbles et circuits de dérivation	

Interrupteurs et prises de courant	
Autre	
<b>CHAUFFAGE</b> .....	<b>56</b>
Générateur de chaleur	
Contrôle de la température	
<b>CLIMATISATION ET THERMOPOMPE</b> .....	<b>58</b>
Système de climatisation	
<b>INTÉRIEUR</b> .....	<b>60</b>
Revêtement de finition des murs	
Portes et fenêtres	
<b>ISOLATION ET VENTILATION</b> .....	<b>63</b>
Isolation des combles	
Ventilation de la toiture	
Isolation des fondations	
Ventilateurs de plafond	
Sortie de sècheuse	
Système d'échangeur d'air	
<b>SÉCURITÉ DES PERSONNES</b> .....	<b>69</b>
Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)	
Murs de séparation incendie	
<b>AUTRES ÉLÉMENTS</b> .....	<b>70</b>
Environnements	
Annexes et dépendances	
<b>CERTIFICAT</b> .....	<b>72</b>
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>73</b>



# CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

L'inspection de votre bâtiment a été effectuée conformément à la norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels. Une inspection visuelle a pour but de donner à un client les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état du bâtiment principal décrit à la convention de service d'inspection, tel que constaté au moment de l'inspection. De plus, l'inspection de bâtiment consiste à faire un examen visuel de l'état physique des systèmes et des composantes installés, facilement accessibles et prévus à la Norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels, et à en faire rapport.

L'inspection de bâtiment effectuée selon la présente Norme est une inspection visuelle et attentive, qui n'est cependant pas techniquement exhaustive. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment.

L'inspecteur n'a pas l'obligation de soulever tous les défauts mineurs qui ont pu être observés lors de l'inspection, cependant, les déficiences et anomalies visibles qui peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande du bâtiment seront mentionnées au rapport.

Il est important que vous preniez connaissance de la norme de pratique et que vous preniez note des limitations de l'inspection. En particulier, l'inspecteur n'a pas à :

11.1 pénétrer dans une partie du bâtiment ou effectuer une opération quelconque qui pourrait causer des dommages au bâtiment ou à une composante, ou qui pourrait faire encourir des risques pour la sécurité de l'inspecteur ou d'autres personnes notamment, marcher sur le toit, pénétrer dans un vide sanitaire ou un comble;

11.2 faire fonctionner un système ou une composante qui est fermé ou qui ne peut pas être actionné sans risque par une commande normale;

11.3 déplacer des articles personnels, des meubles, des matériaux, des carreaux ou des tuiles pour plafonds suspendus, des plantes, de la terre, de la neige, de la glace ou des débris qui empêchent l'accès ou qui nuisent à la visibilité;

11.4 analyser ou émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances dangereuses, notamment des moisissures, micro-organismes ou autres matières cancérigènes ou toxiques, de risques environnementaux ou de contaminants véhiculés par l'air, le sol, le son ou l'eau;

11.5 déterminer la présence ou l'absence d'organismes qui endommagent le bois, de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles.

L'objectif de l'inspection et du présent rapport est de vous fournir un portrait objectif de l'état général du bâtiment et de vous fournir l'information requise afin de vous permettre de prendre une décision éclairée sur votre offre d'achat. Étant donné que nous effectuons une inspection visuelle, nos constats et commentaires ne peuvent être utilisés pour commenter les éléments cachés. Par conséquent, le rapport ne constitue pas une garantie de l'absence de défauts cachés.

Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si vous notez de tels éléments, n'hésitez pas à contacter votre inspecteur afin d'obtenir un complément d'information ou des recommandations

Certaines informations peuvent avoir été mentionnées par les intervenants présents lors de l'inspection. L'inspecteur n'a pas à valider ou infirmer les informations en en assurant la véracité.

# CONVENTIONS ET SYMBOLES

Afin de clarifier les indications fournies dans le rapport, la convention suivante a été établie: les orientations utilisées assument que l'observateur est localisé dans la rue et qu'il fait face au bâtiment. Le côté droit du bâtiment est donc situé à sa droite lorsqu'il observe le bâtiment. Veuillez vous référer au schéma pour une meilleure compréhension.



## Symboles utilisés

Votre rapport d'inspection comporte des constats qui sont catégorisés par type et sont identifiés par des symboles afin de faciliter la lecture et la navigation à l'intérieur du celui-ci. Vous trouverez ici-bas une description des symboles utilisés:



La condition soulevée par l'inspecteur mérite une attention particulière et doit être prise en considération par l'acheteur.



La santé et la sécurité des personnes sont mise en cause. Une intervention immédiate est requise.



L'inspecteur met en évidence qu'un correctif doit être apporté ou qu'une intervention est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur recommande un suivi de la condition afin d'évaluer son évolution dans le temps. Une intervention subséquente pourrait être nécessaire.



L'inspecteur soulève une information d'ordre général concernant la composante décrite.



L'inspecteur est limité dans son travail et n'a pas pu procéder avec l'inspection sur une section donnée.



Une intervention rapide est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur n'a soulevé aucune déficience significative sur la composante inspectée.



L'inspecteur recommande une expertise exhaustive qui dépasse le cadre de l'inspection visuelle afin d'investiguer plus à fond la situation.

## SOMMAIRE

Nom(s) du requérant(s): Syndicat Des Copropriétés ,  
Date: 2020-06-25 Heure de l'inspection: 14:00  
Conditions climatiques: Ensoleillé Température: 24°C  
Durée de l'inspection: 3.h  
Intervenants présents: Syndicat Des Copropriétés ;

### Coordonnée de la propriété

Adresse: Adresse confidentielle  
Longueuil, Québec

Année de construction: 2019

### Description du bâtiment inspecté

Le bâtiment est un Triplex avec condominium multi-étages de construction 2019. Ce condominium possède:

- 1) Une entrée d'eau en cuivre
- 2) Une distribution d'eau en pex
- 3) Un système de chauffage à plinthe électrique.

Lors de notre inspection préreception, suite à des vérifications visuelles des composantes facilement accessibles, nous avons identifié des déficiences pouvant entraîner des coûts, des modifications et des travaux nécessitant certaines expertises plus approfondies. Nous avons aussi noté quelques problèmes qui peuvent affecter la sécurité des occupants et l'intégrité du bâtiment. Les recommandations applicables sont inscrites à l'intérieur du présent rapport. Il n'est pas dans notre mandat d'évaluer les coûts d'exécution des travaux ou correctifs à apporter. Nous vous recommandons de faire appel à différents experts sur les constats observés et décrits. Un expert certifié et reconnu pourra évaluer l'étendue des réparations à réaliser ou des modifications, à sa juste valeur.

Les fondations du bâtiment sont faites de béton coulé.

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.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Cette inspection a été effectuée de manière visuelle. Nous avons fait le tour de la propriété et nous avons observé les fondations.

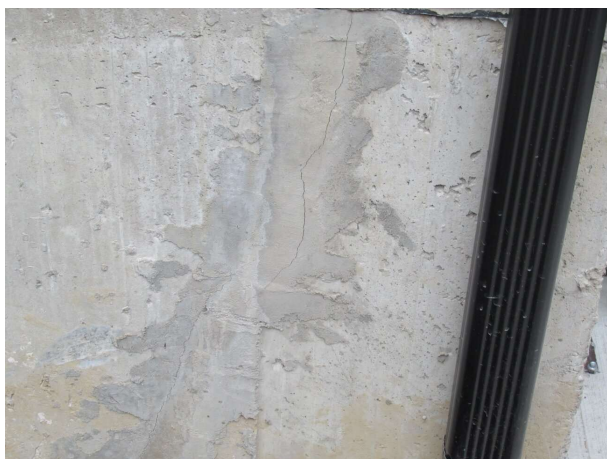


### LIMITATION SUR LA FONDATION LA MEMBRANE ET LE DRAIN

Dans le cadre de notre inspection, il nous a pas été possible de vérifier les éléments enfouies dans le sol tel la membrane delta, le drain, sa connexion et la fondation elle-même. Ce qui constitue une limitation a notre inspection et donc ne peut cautionner ces éléments.



### FISSURE RÉPARÉE SUR LA FONDATION



Fissure réparée sur la fondation



Fissure réparée sur la fondation

Nous avons noté la présence d'une fissure réparée sur le mur de fondation à l'extérieur.

La fondation a pour rôle de protéger le bâtiment contre les infiltrations d'eau et offre une assise solide au bâtiment. Il supporte le poids de la structure du bâtiment.

De minces fissures peuvent apparaître aux coins des ouvertures faites dans le béton pendant le processus de cure du béton. Ses fissures sont généralement sans conséquence importantes pour la fondation. Des fissures à la surface du crépi de la fondation peuvent aussi survenir. Ces fissures ne se prolongent généralement pas dans la fondation.

Une fissure non réparée dans la fondation représente un risque d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment et peut s'élargir avec le cycle de gel/dégel. De plus, la présence de l'eau dans des matériaux putrescibles peut favoriser l'apparition de moisissures et de pourritures, nuisibles pour les occupants.

Nous vous recommandons de surveiller régulièrement la fissure réparée afin de vous assurer que ne se rouvre pas. Le cas échéant, contacter un entrepreneur spécialisé en réparation de fissure de fondation afin de corriger la situation.



## MINCES FISSURES SUR LA FONDATION



Minces fissures sur la fondation

Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation à l'extérieur.

Les fissures observées présentent une ouverture de moins d'un 1/16".

La fondation a pour rôle de protéger le bâtiment contre les infiltrations d'eau et offre une assise solide au bâtiment. Il supporte le poids de la structure du bâtiment.

De minces fissures peuvent apparaître aux coins des ouvertures faites dans le béton pendant le processus de cure du béton. Ses fissures sont généralement sans conséquence importantes pour la fondation. Des fissures à la surface du crépi de la fondation peuvent aussi survenir. Ces fissures ne se prolongent généralement pas dans la fondation.

Les fissures plus importante (plus de 1/16") doivent cependant être réparée. Une fissure non réparée dans la fondation représente un risque d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment et peut s'élargir avec le cycle de gel/dégel. De plus, la présence de l'eau dans des matériaux putrescibles peut favoriser l'apparition de moisissures et de pourritures, nuisibles pour les occupants.

Nous vous recommandons de faire colmater les fissures par l'entrepreneur capable de fournir une garantie sur son travail.





## FONDATION SANS LE CRÉPI



Fondation sans le crépi



Fondation sans le crépi

Nous avons noté qu'il n'y avait pas de crépi sur la fondation.

Le crépi a une fonction esthétique et recouvre la fondation afin de lui donner une apparence uniforme et cacher les défauts de la fondation.

Au besoin et selon votre discrétion, nous vous recommandons de contacter l'entrepreneur spécialisé afin de procéder aux correctifs pour le crépi de la fondation.



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

La structure des fondations sert de base d'appui principale des planchers, murs extérieurs et de la toiture. Les fondations de béton du bâtiment doivent normalement être sans fissure et/ou bombement (courbure). Celles-ci doivent être appuyées sur une semelle adéquate afin de supporter correctement le bâtiment en relation avec le type de sol présent et qui est enfoui suffisamment profondément pour résister à l'effet de gel en saisons froides.

Un imperméabilisant ou membrane d'étanchéité ainsi qu'un système de drainage fonctionnel devrait être présent sur la partie extérieure sous le niveau du sol, afin de protéger les fondations des infiltrations d'eau ou d'humidité excessive.

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 empiètement. 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 confirmer 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 du bâtiment peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation. Une évaluation distincte sera nécessaire pour confirmer cette option.

Le bâtiment comporte une dalle de béton au sous-sol. Nous observons la dalle dans l'espace commun, afin de vérifier sa stabilité et sa solidité. Nous vérifions s'il y a présence de fissures, d'efflorescence et de soulèvement.



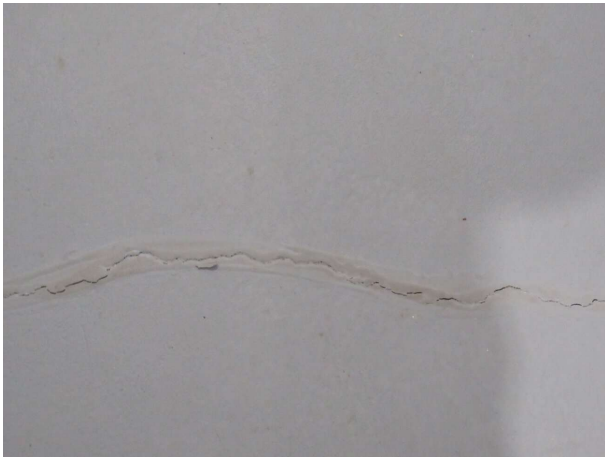
## DALLE DE BÉTON NON-VISIBLE SUR UNE GRANDE PARTIE

Lors de notre inspection, nous n'avons pu évaluer et inspecter une section représentant environ 90% de la dalle de béton du sous-sol, puisque celle-ci était recouverte par un revêtement de sol (tapis et plancher flottant) ou d'objets. Seules les parties situées dans la salle de l'espace commun (au sous-sol) étaient visibles.

Des dommages peuvent exister sur ces éléments que seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence.



## FISSURES À LA DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL DANS L'ESPACE COMMUN



Fissures à la dalle de béton du sous-sol dans l'espace commun



Fissures à la dalle de béton du sous-sol dans l'espace commun

Lors de notre inspection, nous avons noté la présence de plusieurs fissures sur la dalle de béton en bordure du bassin de captation.

Nous avons aussi noté la présence de fissures sur la dalle du sous-sol. Les fissures, en forme d'étoiles, se propagent sur plusieurs pieds.

nous vous recommandons de contacter immédiatement l'entrepreneur spécialisé afin de procéder à une expertise plus poussée afin de confirmer la présence d'un drain français et de son efficacité, et de déterminer la cause des fissures observées. Nous vous recommandons aussi de sceller les fissures afin de prévenir le passage des gaz souterrains.



Fissures à la dalle de béton du sous-sol dans l'espace commun

## Plafonds et planchers

La nature de la structure du plafond est indéterminée puisqu'elle n'est pas visible.



### REVÊTEMENT SUR LA STRUCTURE DES PLANCHERS ET DES PLAFONDS

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'ensemble de la structure des planchers et des plafonds. En effet, la structure (solive, support de plancher, solive de rive, etc.) est cachée par le revêtement de gypse et les tuiles de plafonds et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés. Il ne nous a pas été possible, non plus, de vérifier, la présence d'une membrane plastique imperméable entre la solive de rive et la fondation, car celle-ci est cachée par un "bouchon" d'isolant de laine et d'un pare-vapeur. L'isolant a été retiré à deux endroits afin de vérifier l'intégrité de la structure derrière l'isolant.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires et ou l'entrepreneur peuvent en connaître l'existence.

## Murs porteurs

Les murs porteurs du bâtiment sont fait de blocs de béton.



### LIMITATION - REVÊTEMENT DE GYPSE SUR LES MURS PORTEURS

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des murs porteurs. En effet, les murs porteurs sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés.

Les murs porteurs supportent la charge des éléments structuraux qui s'appuie sur eux.



Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires et ou l'entrepreneur peuvent en connaître l'existence.



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

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. Contacter un entrepreneur spécialiste licencié 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.

### Murs mitoyens

Le mur mitoyen est existant mais non-visible dû à un recouvrement de gypse, donc nous ne pouvons pas connaître la nature.



### LIMITATION SUR LE MUR MITOYEN

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure du mur mitoyen, car ce dernière est recouvert d'un revêtement de finition.

Si des dommages existent sur cet élément, seuls les propriétaires et ou l'entrepreneur peuvent en connaître l'existence.

### Poutres et colonnes

Les poutres structurelles du bâtiment sont faites de bois d'oeuvre.

Il ne nous a pas été possible d'observer les colonnes du bâtiment, car ces dernières sont recouvertes de gypse.



### REVÊTEMENT DE FINITION CACHANT LES POUTRES ET LES COLONNES

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des poutres et des colonnes, car ces dernières sont recouvertes d'un revêtement de finition. De plus, il ne nous a pas été possible d'inspecter la jonction entre la poutre et le béton de la fondation, car celle-ci n'était pas visible. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de vérifier l'intégrité de ces éléments qui sont cachés.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence.

### Structure du toit

La structure du toit est faite de fermes de toit préfabriquées. Le platelage du toit est quant à lui fait de panneaux de particules orientées maintenu par des attaches en "H". Nous avons aussi noté la présence de contreventement (dispositif s'opposant à tout effet de déformation ou de renversement d'une charpente ou d'un mur) effectué à l'aide de planche de bois.

## MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons procédé à l'inspection des combles en y accédant par l'entremise de la trappe d'accès. Nous avons

observé l'entre-toit à partir de la trappe.

Là où cela est possible et observable, nous vérifions que les composantes structurales soient saines, sans aucun fléchissement, torsion ou ne soient fissurées ni sectionnées.



## AUCUN DOMMAGE OBSERVÉ



Contreventement de bois



Contreventement sur les fermes de toit

L'inspection de la structure du toit n'a pas permis de déceler d'anomalies. Les fermes et membrures étaient saines et sans bris ou déformations apparentes. Aucune trace de cernes ou d'infiltrations n'a été décelée.

Le platelage du toit était sain et ferme lorsque piqué avec notre poinçon. Aucune déformation, délamination ou bris n'ont été observés sur le support.



Aucune déficience observée

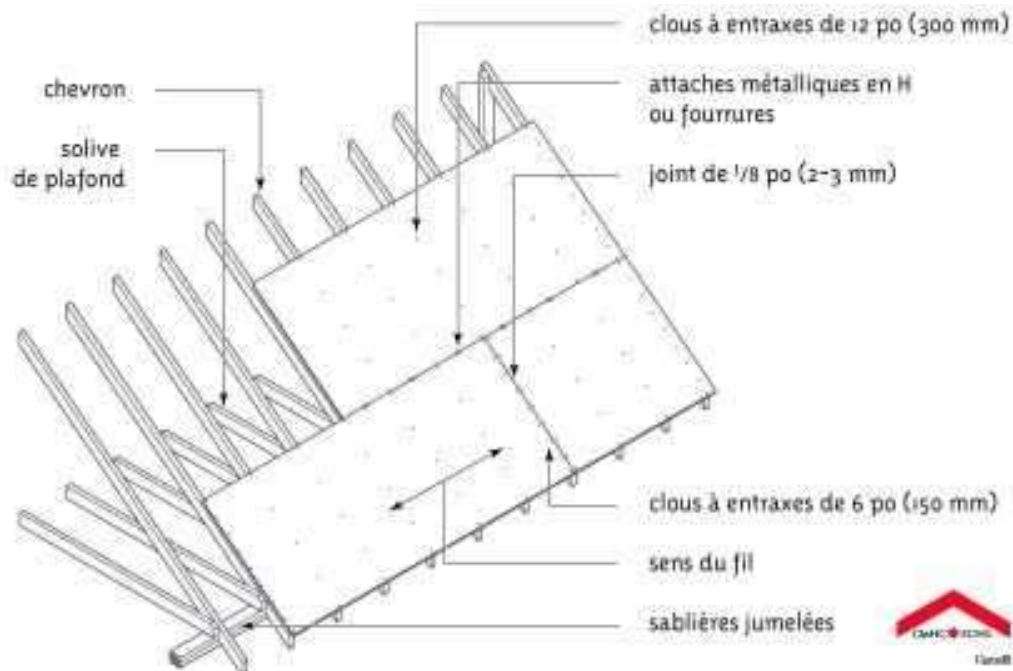


## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

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 faibles pentes et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calculs des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver sur la toiture.

Lors du remplacement du revêtement de toiture (bardeaux d'asphalte, membrane, métallique, etc.), nous recommandons de vérifier l'état du support de couverture (pontage), surtout les débords de toit, et de remplacer les parties trop endommagées le cas échéant. (Voir illustrations types, informations générales)



## Revêtements extérieurs

Le revêtement extérieur du bâtiment en façade est de brique de pierre et de clin d'aluminium. Les joints de mortier sont de type "concave".

### 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.

Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur les quatre(4) faces du bâtiment, à partir du niveau du sol.



### REVÊTEMENT EXTÉRIEUR INSPECTÉE À PARTIR DU NIVEAU DU SOL

L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces du revêtement. Il est par conséquent possible que certains défauts n'est pu être observés à partir du sol ou que ces derniers ne soient pas visibles compte tenu de l'angle d'observation.

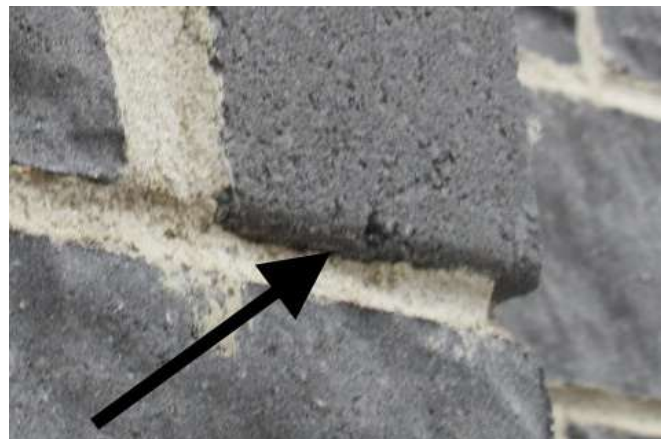
Notre inspection du revêtement est par conséquent limitée.



### MINCE FISSURE DANS LE MORTIER



Mince fissure dans le mortier



Mince fissure dans le mortier

Nous avons observé une mince fissure dans le mortier du mur de briques

Les revêtements contribuent à la protection de la structure des murs contre les intempéries; l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Maintenir le revêtement en bonne condition préviendra la détérioration des composantes internes des murs.

Bien que la fissure observée soit mince, au fil du temps et du cycle gel/dégel, elle peut s'ouvrir davantage et éventuellement représenter un risque d'infiltration d'eau et de dommage aux composantes internes ainsi que l'apparition de moisissures nocives pour les occupants.

Assurez-vous de maintenir une surveillance attentive des fissures, et advenant qu'elle s'ouvre davantage (plus de 1/16"), consultez un maçon pour réparer les fissures présentes, identifier l'origine de ces fissures et suivre les



recommandations de l'expert.

## Linteaux et allèges

Le bâtiment comporte des allèges de béton à la base des fenêtres et des linteaux d'acier au-dessus des fenêtres.



### ALLÈGE EN BRIQUES AVEC JOINTS EXPOSÉS AUX INTEMPÉRIES



Allège en briques avec joints exposés



Joint endommagé

Nous avons observé que quelque fenêtre disposaient d'une allège en briques verticales

Les allèges servent à dévier l'eau (empêche le retour d'eau sur les revêtements) et doivent être étanches pour bien protéger le revêtement extérieur et les composants sous-jacents, et doivent donc être constituées avec des matériaux exposés ne permettant pas l'infiltration d'eau.

Les joints entre les briques placées à la verticale devraient être protégés de manière à résister aux intempéries, par exemple par un revêtement de tôle léger ou scellant de silicone liquide. La situation actuelle représente un risque d'infiltration d'eau, pouvant affecter les composants internes du bâtiment (structure, revêtement des murs et des planchers, finis, etc.) et engendrer l'apparition de moisissures, qui sont néfastes pour la santé des occupants.



Fissure au joint de mortier

## Solins et scellants

Le revêtement extérieur, les fenêtres, les portes et les autres ouvertures du bâtiment sont scellés avec du scellant synthétique flexible. 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.



### SCELLANT AU POURTOUR DES OUVERTURES À ENTREtenir



à sceller



à sceller

Lors de l'inspection, nous avons fait le tour de la propriété et nous avons identifié plusieurs endroits où le scellant est déficient. Ces endroits ne sont pas tous énumérés dans le rapport.

Le calfeutrage autour des ouvertures de la maison (portes, fenêtres, registre de ventilation, etc.) joue un rôle

important dans l'étanchéité de celle-ci. Les joints de calfeutrant ont pour fonction de bien colmater les ouvertures pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment empêchant l'eau et les petits animaux nuisibles de pénétrer.

Des fuites ou des ouvertures peuvent permettre l'intrusion d'insectes et risquent de provoquer des infiltrations d'eau dans les composantes internes du mur endommageant celles-ci et favorisant la prolifération de moisissures nocives pour la santé des gens.

Notez que la vérification du scellant du bâtiment fait partie des activités d'entretiens réguliers sur un bâtiment et devrait être vérifiée 2 fois par année.

Notez aussi qu'il faut retirer le vieux scellant avec un solvant approprié et rendre les surfaces propres avant de procéder à la pose d'un nouveau scellant.



à sceller



## ENTRETIEN DU SCELLEMENT

Calfeutrer les fenêtres, les sorties et les percements dans l'enveloppe doit se faire en respectant quelques étapes avec rigueur afin que le travail soit efficace et dure aussi longtemps que possible. Un bon calfeutrage utilise des produits scellant professionnels et la pose respecte les spécificités d'application. La suite dépend de l'outillage utilisé, du temps qu'il ne faut pas compter et d'un bon tour de main.

### **Enlever le vieux joint de calfeutrage**

Tout le vieux scellant, sans exception, doit être ôté. Utiliser un outil professionnel qui vient à bout des plus vieux joints, qu'ils soient très secs ou très enfoncés autour du cadre de la fenêtre.

### **Dépoussiérage des joints**

Les parcelles de vieux produits scellant et les poussières sont ensuite évacuées avec une simple brosse, cette opération est très importante, car les poussières restantes empêcheraient, plus tard, le nouveau joint d'adhérer parfaitement à l'espace qui lui est attribué. Ce manque d'adhérence entraînerait rapidement la création de fissures par lesquelles l'air trouverait son chemin, rendant l'opération vaine et inefficace.



### Nettoyage de l'espace de calfeutrage

Les cadres des portes et des fenêtres à calfeutrer, ainsi que toutes surfaces qui vont recevoir le nouveau scellant doivent être nettoyés afin d'éliminer toutes traces de vieux produits. Ceci va optimiser le facteur d'adhérence du nouveau calfeutrage.

### Remplissage des espaces à calfeutrer

Les interstices trop larges prêts à recevoir le produit scellant doivent être comblés ou remplis avec des tiges à alvéoles (backer rods) afin d'ajuster et de contrôler la profondeur des joints conformément aux spécifications techniques des différents produits. Le respect de ces normes, va garantir la densité du produit appliqué tout étant certain qu'il ne coulera pas, au fond de l'espace, entre le cadre de la fenêtre et la brique de parement ou la structure de la maison. En appliquant une couche dense en quantité appropriée, le joint sera étanche autant à l'eau qu'à l'air.

### Application des joints de scellant

Les nouveaux joints de calfeutrage (Sonneborn SP1 ou Mulco) doivent être appliqués à l'aide d'outils professionnels conformément aux spécifications techniques des différents types de scellant utilisés. Selon les marques et les recommandations, certains scellants peuvent être appliqués en toutes saisons. Cela ne signifie pas que l'on puisse calfeutrer par tous les climats, toutes les températures, mais le froid est aujourd'hui beaucoup moins limitant que d'antan.

Source - <https://calfeutrage-elite.com/calfeutrer-fenetre-photos/>

## Portes permanentes

Le bâtiment comporte une porte en acier avec un coeur en bois en façade.

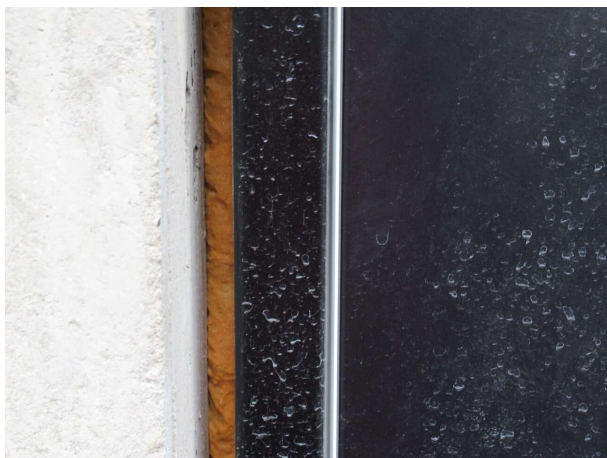
Le bâtiment comporte une porte patio en PVC à l'arrière.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Les portes permanentes extérieures ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des portes et de leurs mécanismes. Nous les ouvrons, s'assurons qu'il n'y a aucun frottement, aucune résistance et aucun jeu d'air. Nous vérifions les coupe-bises, la quincaillerie (les poignées, les loquets et les pentures).



### PORTE SCÉLÉE À L'URÉTHANE NON PROTÉGÉ



Uréthane exposé



Porte scellée à l'uréthane non protégé

Nous avons remarqué que le cadre de la porte extérieur menant au sous-sol à l'espace commun, sur la façade avant, est mal scellé avec de l'uréthane qui n'est pas recouvert.



L'isolation avec de l'uréthane, lorsqu'il est utilisé à l'extérieur, requiert une protection ou un revêtement, car il est sensible aux rayons UV qui peuvent l'abîmer et lui faire perdre sa capacité isolante.

Cette situation peut entraîner une dégradation accélérée de l'isolant et permettre le passage de l'eau, qui peut être dommageable pour les composants internes et la structure du bâtiment.

Nous vous suggérons de recouvrir l'isolant en place ou de la remplacer par un autre matériau résistant aux intempéries.



#### AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE



Porte en acier avec âme de bois



Joint d'étanchéité de la porte

Lors de l'inspection, nous n'avons noté aucune déficience apparente sur les portes extérieures.



Joint d'étanchéité de la porte sans déficience apparente



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Une fois par année, appliquer un lubrifiant en silicone aux coupe-froid en caoutchouc, en vinyle ou en néoprène pour en maintenir la souplesse.

Remplacer le coupe-froid lorsqu'il s'effrite, est craquelé ou s'il a perdu de son élasticité.

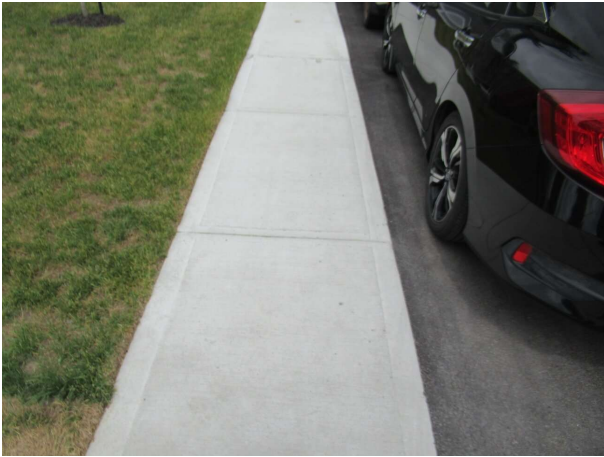
En période hivernale, il est recommandé de retirer les moustiquaires des portes et des fenêtres afin d'éviter qu'ils ne s'endommagent par la glace ou la neige.

## Stationnement et trottoirs

Les trottoirs situés sur la façade avant du bâtiment sont en béton.  
L'entrée du stationnement est faite d'asphalte.



## AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

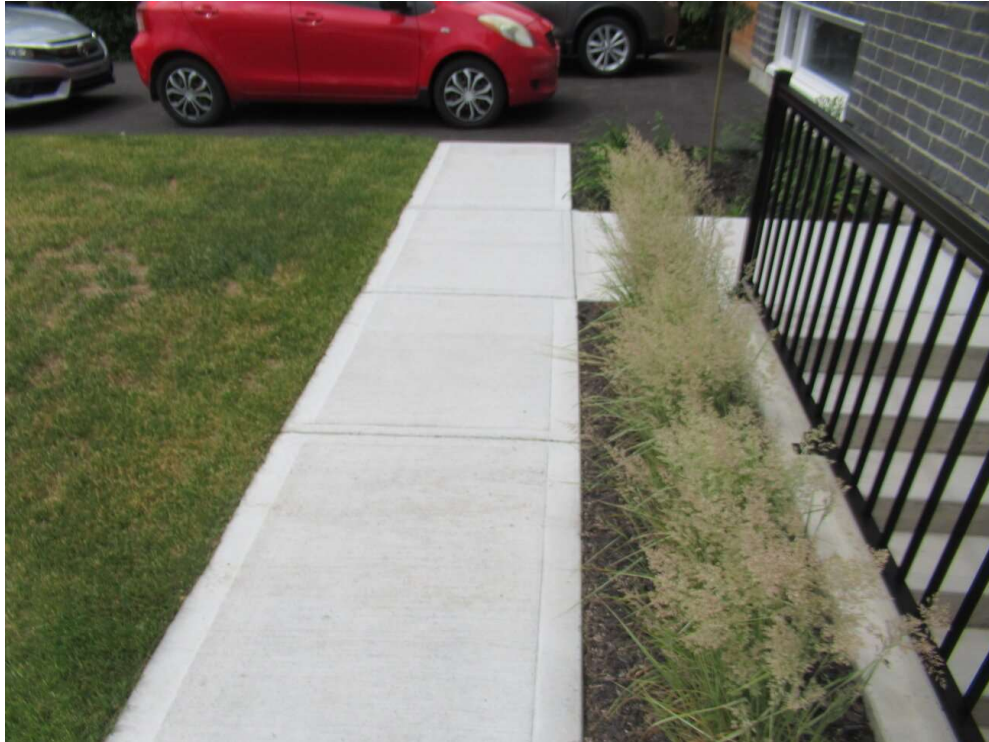


Aucune déficience observée



Entrée d'asphalte sans déficience apparente

Nous n'avons noté aucune déficience apparente sur le stationnement et les trottoirs. Ceux-ci étaient droits, sans crevasses ou déformations importantes.



Aucune déficience observée

## Puits de lumières (margelles)

Lors de notre inspection, nous avons noté que les fenêtres au sous-sol ne comportent aucune margelle.



### ÉNONCÉ GÉNÉRAL

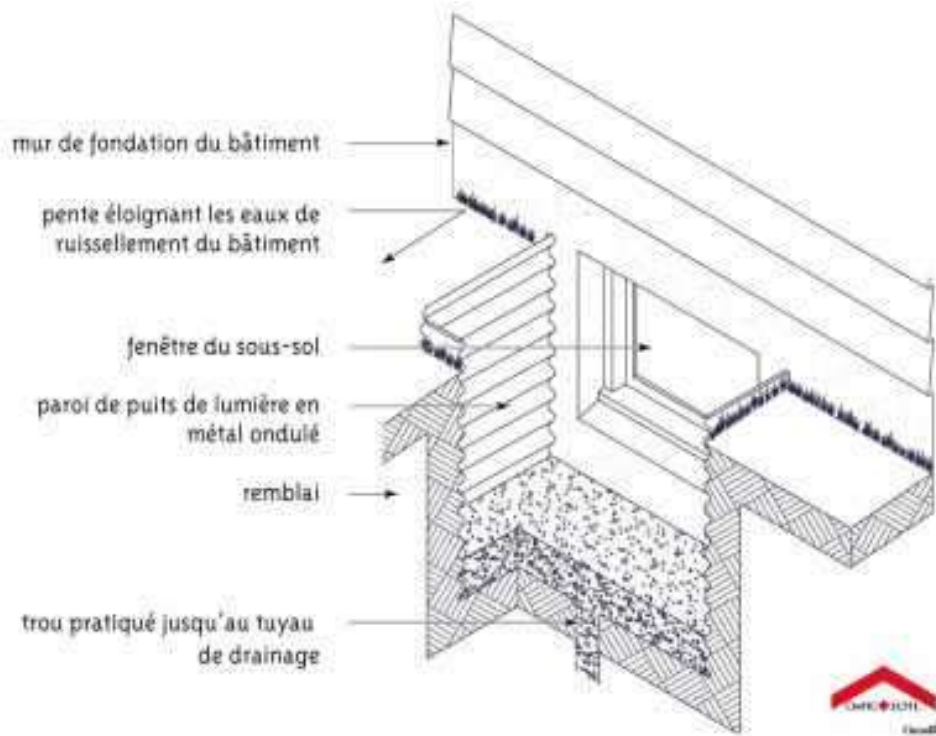


fenêtre du sous-sol

Les fenêtres du sous-sol sont un endroit stratégique, car l'eau de pluie peut y entrer facilement et abondamment. Pour éviter que l'eau ne s'infilte par les fenêtres du sous-sol, on s'assure d'avoir un dégagement d'au moins 20 cm (8 po) entre le terrain fini à l'extérieur et le dessous de la fenêtre du sous-sol.

Lorsque cette distance ne peut être respectée, une margelle doit être ajoutée afin de dégager le cadrage du sol humide.





Installation type de la margelle

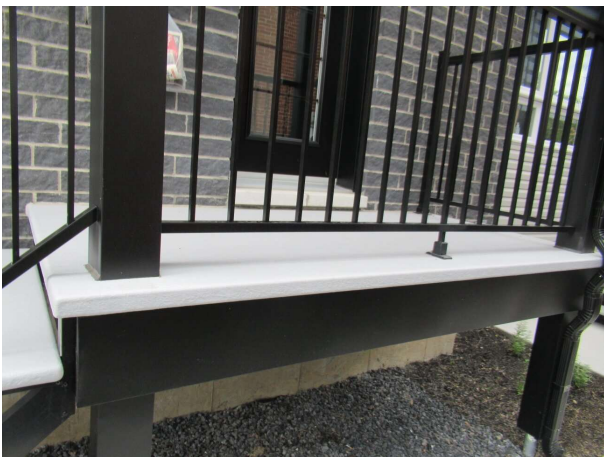
## Terrasses, balcons et porches

Le bâtiment est pourvu de balcon avant pour tous les unités de condominium, dont la structure est en bois et sa plate-forme est en fibre de verre.

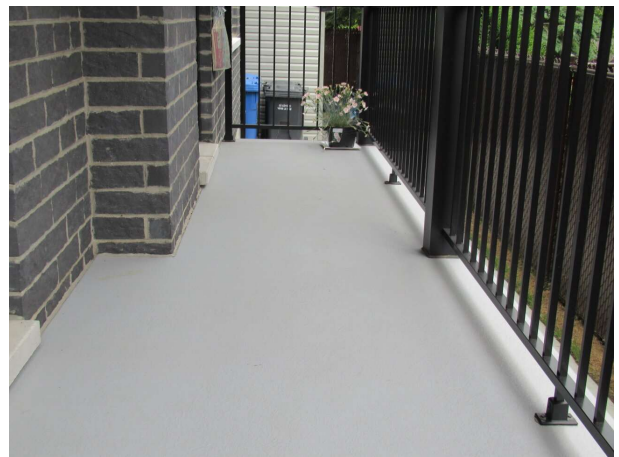
Le bâtiment est pourvu aussi de terrasse en bois traité, située sur la façade arrière. Ceux-ci repose sur des colonnes de type "pieux vissé" et des cales de bois massif permettant de la maintenir à niveau. La structure de la terrasse est faites de solives en bois et d'ancrage en acier.



### AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE SUR LA TERRASSE



Aucune déficience apparente sur la terrasse



Aucune déficience apparente sur la terrasse

Aucune déficience apparente n'a été observée sur les terrasses et balcons. La structure de la terrasse était saine et ferme lorsque piquée. Aucune trace de pourriture ou cerne n'a été observée.

La dénivellation de la terrasse permet un écoulement adéquat de l'eau.



Aucune déficience apparente sur la terrasse



Poutre et poteaux de la terrasse



Aucune déficience apparente sur la terrasse





Aucune déficience apparente sur la terrasse



Aucune déficience apparente sur la terrasse

## Marches et balustrades extérieurs

Les marches et les balustrade extérieures de la terrasse arrière, sont en bois traité et les marche en façade sur la terrasse de l'entrée principal en façade, en fibre de verre et les balustrade sont en aluminium.



## AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE



Main-courante solide et stable



Balustrade et main courante en aluminium

Aucune déficience significative n'a été observée sur les marches et balustrades extérieures.

## Avant-toits, fascias et sous-faces

Les avant-toits, fascias et sous-faces du bâtiment sont en aluminium. 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.



## AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Fascias du bâtiment



Fascias du bâtiment

Dans le cadre de notre inspection, nous n'avons décelé aucun indice d'irrégularité aux avant-toits, fascias et sous-faces.

Les soffites ne présentent aucun espacement ou détachement qui pourrait laisser pénétrer des animaux nuisibles. Le chevauchement de fascias a été fait de façon à ce que l'eau ne pénètre pas sous ceux-ci.



Aucune déficience observée



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

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 de bloquer la voie 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.

Un soffite extérieur est situé sur la travée sous les queues de chevrons, tandis que le fascia est la bande horizontale exposée à l'extrémité des chevrons. Ces éléments architecturaux aident à protéger l'extérieur de votre maison en empêchant les insectes nuisibles comme les chauves-souris, les oiseaux et les écureuils d'envahir votre grenier.

Si vous vivez dans un secteur avec des vents violents qui entraînent la pluie sous les avant-toits, votre soffite empêche l'eau de pénétrer dans votre maison. S'il n'est pas bien entretenu, c'est un endroit où l'eau doit s'accumuler. Une fois par an, lorsque vous nettoyez et inspectez vos gouttières, c'est le moment d'inspecter votre fascia et votre soffite pour corriger les situations problématiques.

## Aménagements et terrassements extérieurs

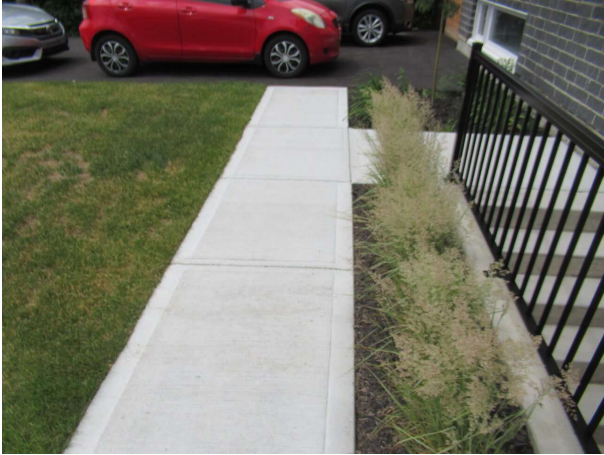
L'aménagement du terrain est en pelouse. Le terrain est généralement plat et ne présente pas de dénivelé important.

La propriété est clôturée par une clôture d'acier ainsi à l'arrière, nous avons noté la présence de cabanon pour les rangements de chaque unité de condominium.





## AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Aménagement extérieur sans dénivellation majeures



Aménagement extérieur sans dénivellation majeures

Aucune déficience relative à l'aménagement et au terrassement n'a été observée.



Aménagement extérieur sans dénivellation majeures

## Évacuation des eaux

Le drainage de la propriété se fait naturellement par écoulement des eaux à la surface du terrain.



## AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Drainage naturelle de l'eau



Drainage naturelle de l'eau

Aucune déficience au drainage extérieur du bâtiment n'a été observée.



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

La topographie générale du terrain et des environs de la maison devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elle peut être absorbée sans problèmes dans le sol.

L'ensemble des composants formant les aménagements extérieurs d'une propriété est soumis aux conditions climatiques et subit 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.

L'eau doit être éloignée du bâtiment de sorte que la fondation ne soit pas constamment en contact avec l'eau.

Négliger le drainage de l'eau de surface fait en sorte que l'eau s'accumule le long de la fondation. L'eau est une menace pour la fondation et pour le système de drainage souterrain (drains périmétriques ou drains français). De plus, une quantité de l'eau qui se draine le long de la fondation se vide sous la dalle de béton du plancher du sous-sol, contribuant ainsi à augmenter le taux d'humidité à l'intérieur de l'immeuble. Car l'eau s'imprègne dans le béton (infiltration par capillarité) pour ensuite s'évaporer dans l'air du sous-sol.

Dans certains cas, une mauvaise pente de drainage se crée lorsqu'il y a affaissement du sol le long de la fondation. Ce phénomène d'affaissement du sol se produit lorsque, suite à la construction, la terre utilisée pour le remblai autour de la fondation se tasse et l'eau érode le sol. L'affaissement du terrain est donc une réaction normale et prévisible : après les premières années de la construction, une dénivellation se crée, permettant à l'eau provenant des gouttières et du drainage de la surface de la cour de s'accumuler le long des murs de la fondation. Or, malgré cette menace, les gens négligent souvent cet entretien fondamental de la pente d'écoulement. Pour prévenir les problèmes importants causés par la présence de l'eau, il faut donc améliorer le contrôle de l'eau de ruissellement.

Certaines des stratégies à considérer sont entre autres:

- la mise en place d'une tranchée permettant de recueillir l'eau de surface
- la mise en place d'un muret de soutènement
- la mise en place d'un drain



Nous avons noté la présence d'un cabanon à l'arrière du bâtiment comportant des rangements pour les propriétaire des unités de condominium du bâtiment. Celui-ci est recouvert de revêtement de vinyle et les sous-faces et les avant-toits étaient recouvert d'aluminium dont sa toiture comporte un revêtement en bardeau d'asphalte.



**LIMITATION SUR L'INSPECTION DU CABANON**



Limitation sur l'inspection du cabanon



Limitation sur l'inspection du cabanon

Nous avons noté la présence d'un cabanon à l'arrière du bâtiment. Celui-ci est recouvert de revêtement de vinyle et les sous-faces et les avant-toits étaient recouvert d'aluminium dont sa toiture comporte un revêtement en bardeau d'asphalte. Par contre, ils n'est pas de notre mandat de faire l'inspection selon la convention de service.



Limitation sur l'inspection du cabanon

# TOITURE

## Revêtements de toit

Le revêtement de la toiture est en bardeaux d'asphalte.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Le revêtement de toit, la cheminée, et les émergences de toit ont été observés à partir du niveau du sol.



### TOITURE INACCESSIBLE (HAUTEUR EXCESSIVE OU PENTE ABRUPTTE)



Hauteur excessive de la toiture



Hauteur excessive de la toiture

Compte tenu de la hauteur et de la pente abrupte du toit, il ne nous a pas été possible d'accéder de façon sécuritaire au toit. Notre inspection s'est donc effectuée à partir du sol

Notez que des défauts pourraient être présents et ne pas avoir été vus en raison de l'angle d'observation.



Toiture observée du sol



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Notre évaluation du toit vise à identifier les parties manquantes et/ou détériorées, pouvant permettre l'infiltration d'eau. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas visibles et ne peuvent être évaluées par notre inspection visuelle. notre inspection n'est donc pas une garantie d'étanchéité ni de certification du toit.

L'inspecteur n'est pas tenu de déneiger et de déglacer la toiture pour en inspecter le revêtement.

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.

L'inspection de la toiture n'est donc pas une garantie d'étanchéité ou de certification du toit. Il n'est pas possible de déterminer l'étanchéité de la couverture à moins d'avoir recours à une vérification approfondie sur le sujet (test d'arrosage)

## Gouttières et descente pluviales

La toiture est équipée d'un système de gouttières en aluminium et de descentes pluviales.





## DESCENTES PLUVIALES QUI ÉVACUENT TROP PRÈS DE LA FONDATION



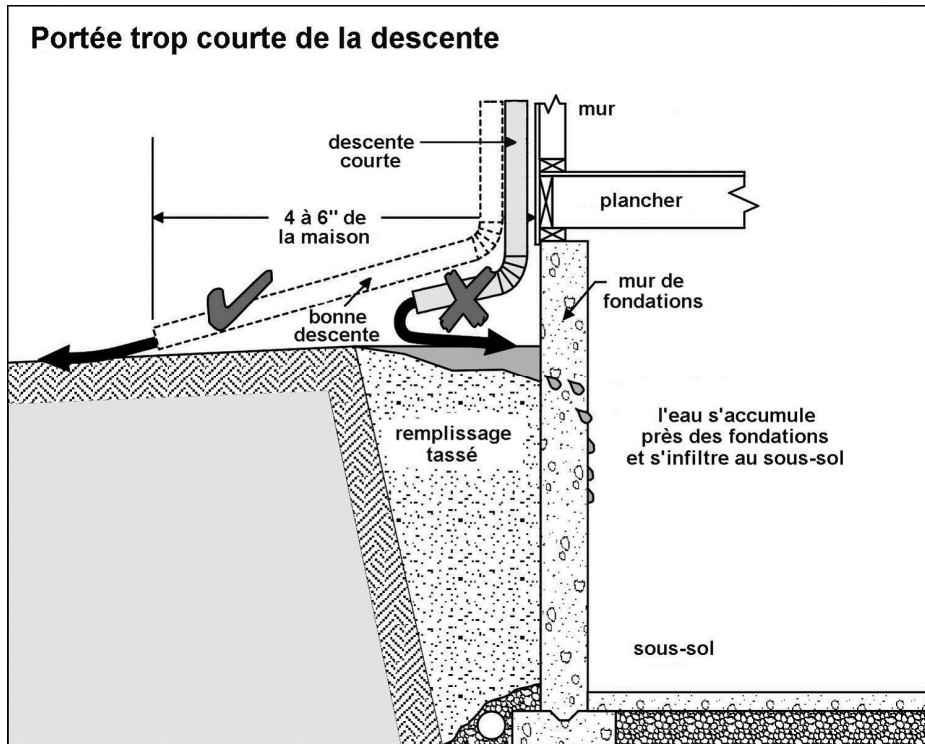
Descentes pluviales près de la fondation

Nous avons noté la présence de descentes pluviales qui évacuent l'eau trop près des fondations.

Les descentes pluviales recueillent l'eau provenant des gouttières du toit et la dirigent à un endroit spécifique. Elles permettent de contrôler l'apport en eau le long de la fondation et réduisent l'humidité présente le long de la fondation.

Lors de forte pluie, l'apport d'eau provenant des descentes pluviales peut être important. Cette importante quantité d'eau amenée à un point spécifique près des fondations peut surcharger le sol et augmenter la quantité d'eau près de la fondation. Ce surplus d'eau peut être la cause d'infiltration d'eau et d'humidité à l'intérieur du bâtiment.

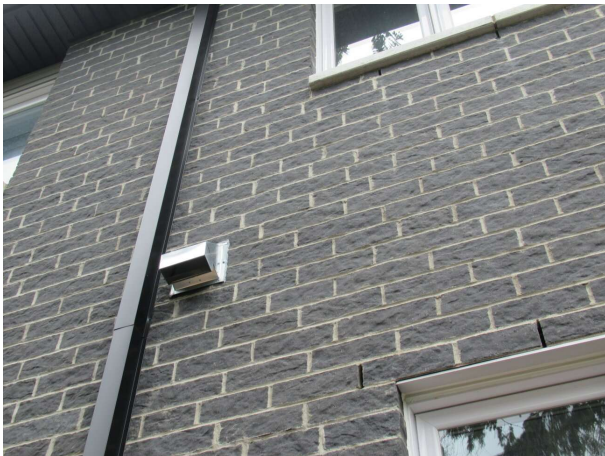
Nous vous recommandons de faire allonger les descentes pluviales afin qu'elles évacuent leurs eaux plus loin du bâtiment.



Installation type recommandée



## AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE AUX GOUTTIÈRES



Aucune déficience apparente aux gouttières



Aucune déficience apparente aux gouttières

Aucune déficience apparente n'a été observée sur les gouttières et descentes pluviales du bâtiment.



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

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, la SCHL recommande un dégagement d'environ 1,8 m (6 pieds) de la fondation. Vous trouverez plus d'informations au [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca).

Dans le même ordre d'idée, il est important de nettoyer régulièrement les gouttières afin de permettre un écoulement fluide de l'eau vers le sol.

Il est en général interdit de relier les descentes de gouttières au drain de fondation d'une résidence. En augmentant le volume d'eau directement acheminé au drain de fondation, on augmente considérablement les risques d'inondation du sous-sol, particulièrement lorsqu'un clapet antiretour raccordé sur le branchement d'égout du bâtiment de la résidence est maintenu fermé lors d'un refoulement de l'égout public.

## Émergences de toit

Le bâtiment est pourvu d'un ventilateur vertical, de type Maximum, sur la toiture.  
Le bâtiment est pourvu de sorties d'évents de plomberie sur la toiture.



### LIMITATION - SOLINS DES ÉMERGENCES DE TOIT NON VISIBLES



Émergence vue du sol

Les solins au pourtour des émergences n'ont pas pu être vérifiés sur la toiture. Il faut s'assurer que ceux-ci soient bien installés afin d'empêcher l'eau de s'infiltrer par la toiture. Bien colmater les joints afin de maintenir une bonne étanchéité.

Nous vous recommandons de faire inspecter ses composantes de façon régulière pour un entretien optimal de votre toiture.



# PLOMBERIE

## Valve principale

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau en laiton, située dans l'espace commun de la salle mécanique. La valve principale est de type « à levier à bille ». Notez que nous avons pu confirmer le raccord de la mise à la terre,



### INSPECTION LIMITÉE DES SYSTÈMES DE CAPTATION D'EAU SOUTERRAINE

Dans le cadre de l'inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les systèmes de pompes et les réservoirs de pression d'eau du système d'alimentation.

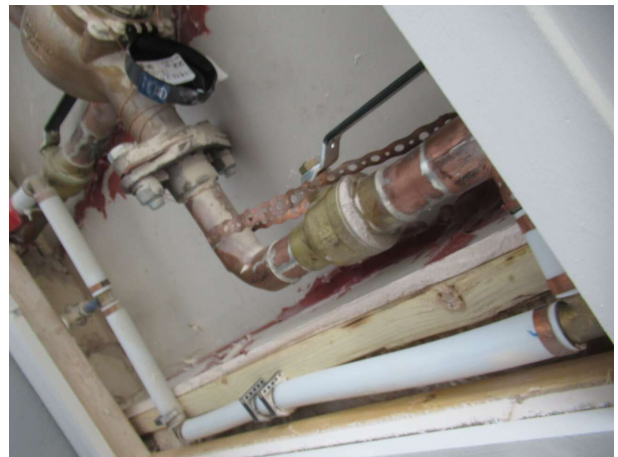
Nous vous recommandons de contacter un spécialiste en système de puits et de captation d'eau souterraine afin de vous assurer de la conformité et l'efficacité du système.



### INSPECTION LIMITÉE DU SYSTÈME DE PLOMBERIE



Inspection limitée du système de plomberie



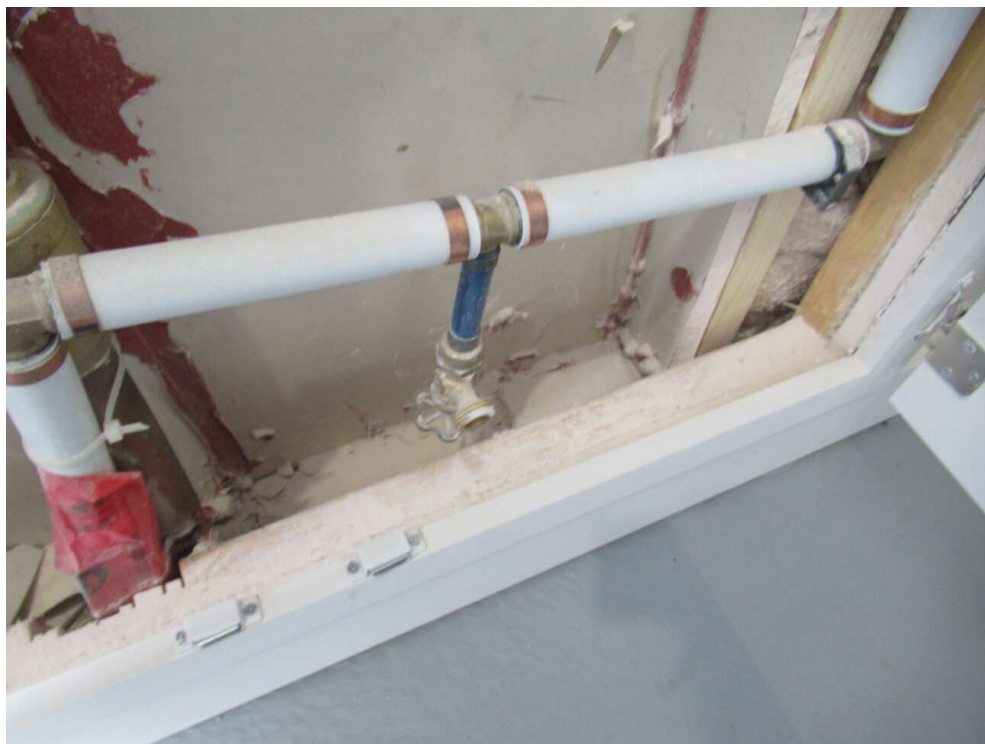
Inspection limitée du système de plomberie

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments de plomberie ou les systèmes qui sont cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage. Il n'évalue pas non plus les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le système de traitement de l'eau et les fuites possibles des baignoires ou des douches. Dans le cadre d'une inspection visuelle, la qualité de l'eau n'est pas évaluée et une analyse d'eau devra être effectuée afin de confirmer celle-ci.

L'inspecteur n'évalue pas la pression ou la capacité du système, ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence.

L'inspecteur ne manipule pas les valves, la valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés afin de prévenir les risques de bris ou de fuite qui pourraient être occasionnés par ces opérations.

Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est par conséquent limitée.



Inspection limitée du système de plomberie

## Appareils et robinets

Les appareils sanitaires usuels pour les unités de condominium du bâtiment résidentiel (toilettes, évier, douche, bains, etc.) n'ont pas été inspectés car ils ne font pas partie de notre mandat. Seul les robinets extérieurs ont été inspectés selon la méthode décrite ici-bas.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de l'inspection du triplex condominium, l'inspecteur met à l'essai la robinetterie extérieure usuelle selon notre mandat de préreception des airs communes.



### INSPECTION LIMITÉE SUR LES ROBINETS DE PLOMBERIE

Lors de l'inspection, les robinets et appareils de plomberie sont mis en opération afin d'en vérifier le bon fonctionnement. Certaines conditions peuvent cependant ne pas être décelables par la simple mise en marche ou peuvent se manifester qu'occasionnellement ou après un certain délai. Notre inspection est par conséquent limitée.

Aussi, les robinets de services où permettant la fermeture des appareils ne sont pas actionnés afin d'éviter les risques de fuites.

Finalement, les bains à remous, spas, sauna et autres appareils similaires ne sont pas mis en fonction dans le cadre d'une inspection préachat.



## AUCUN DOMMAGE OBSERVÉS SUR LES APPAREILS ET ROBINETS

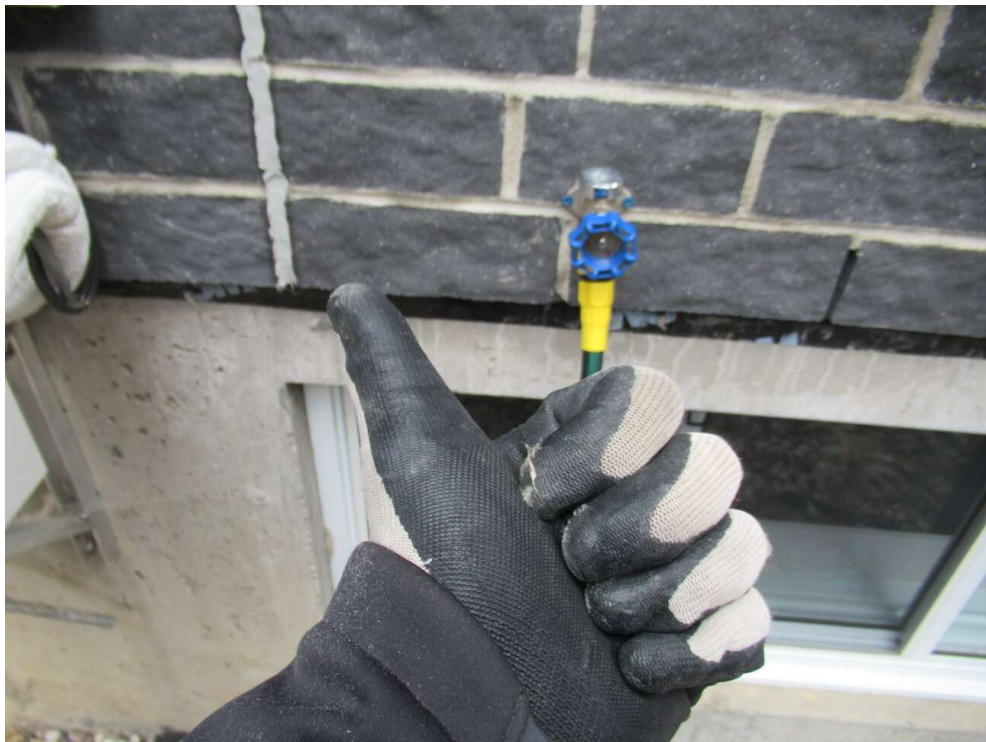


Aucun dommage observés sur les robinets extérieurs



Aucun dommage observés sur les robinets extérieurs

Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur les robinets intérieurs. L'écoulement des éviers, toilettes, bains et douches était fluide et efficace.



Aucun dommage observés sur les robinets extérieurs

### Conduits de distribution

Les trois unités de condominium du bâtiment est muni de conduits de distribution d'eau en polyéthylène réticulé, souvent appelé PEX.

Noté que ces conduites sont sensibles à la température et doivent être éloignées des sources de chaleur tel que les plinthes électriques ou les chauffe-eau au gaz. Veuillez vous référer au manuel d'instruction du manufacturier pour plus de détails.





## INSPECTION LIMITÉE - QUALITÉ DE L'EAU

Lors de l'inspection visuelle, 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 produits toxiques tel que le plomb dans les conduites de distribution n'est pas vérifiée dans le cadre de cette inspection et exigera une analyse d'eau.



## AUCUNE ANOMALIE OBSERVÉE.



Coduites d'eau en PEX



Coduites d'eau en PEX

Lors de notre vérification, aucun dommage, fuite ou anomalie n'a été observé sur les conduits de distribution d'eau.

## Conduits d'évacuation et de ventilation

Les trois unités du bâtiment est muni de conduits d'évacuation des eaux et de ventilation du système de plomberie en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styrène).



## CONDUITS D'ÉVACUATION ET DE VENTILATION NON VISIBLES



Conduits en ABS

Tel que mentionné plus haut, notre inspection ne vérifie pas les éléments de plomberie ou les systèmes qui sont dissimulés derrière les revêtements ou enfouis. Notre évaluation se limite donc aux éléments visibles au moment

de l'inspection.

L'absence de certains éléments sur les conduites d'évacuations tel que l'absence de siphon de branchement ou l'absence de clapet antiretour peut entraîner des problématiques importantes ou l'apparition d'odeur désagréable. L'inspection de ces éléments cachés est exclue de la présente inspection et une analyse par un expert est requise.

## Drain de plancher

Nous avons noté la présence d'un drain de plancher dans la descentes escalier du sous-sol menant a l'espace commun du triplex de condominium, Il est muni de son grillage de protection.



### AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE AU DRAIN DE PLANCHER



Drain de plancher



Drain de plancher

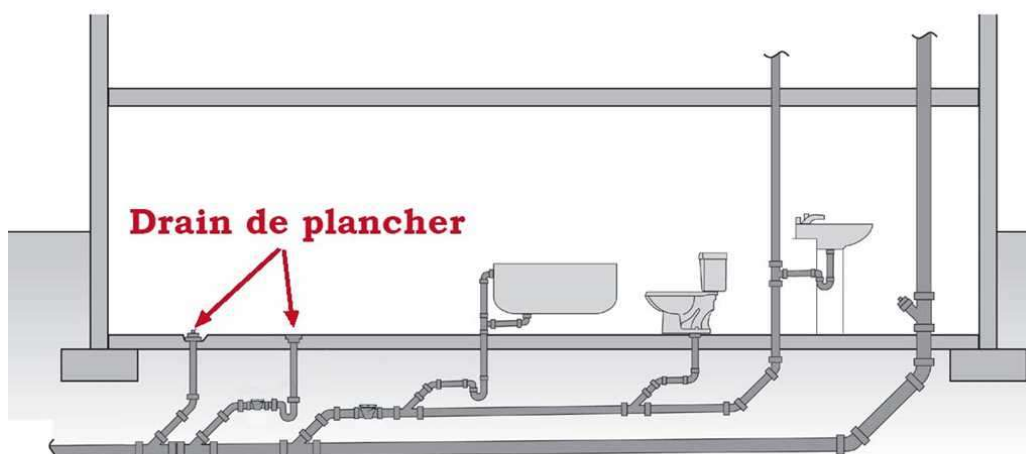
Aucune déficience n'a été observée sur le drain de plancher.



### ÉNONCÉS GÉNÉRAUX - DRAIN DE PLANCHER

Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher et tout appareil de plomberie installé au sous-sol afin d'éviter d'éventuels refoulements d'égout. Veuillez vous assurer de maintenir un niveau d'eau dans le garde d'eau du drain de plancher du sous-sol afin d'éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans la maison.

Maintenir ce drain accessible et libre de tout débris.



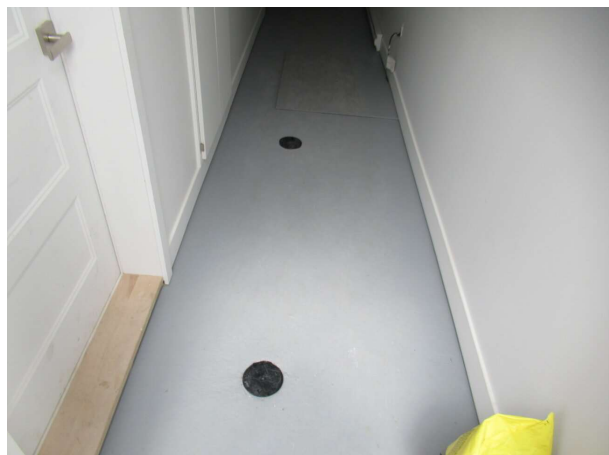
Installation type du drain de plancher

## Dispositif antirefoulement

Les regards de nettoyage du clapet anti-retour a été localisé a l'espace commun. Lors de l'inspection, les regards ne sont pas ouvert. Le système est fait en ABS.



**AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE**



Aucune déficience observée



Clapet anti-retour

Aucune déficience n'a été notée sur le regard de nettoyage du clapet antirefoulement. Celui-ci est accessible et dégagé.



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

La présence des dispositifs anti-refoulement et le fait que les clapets fonctionnent ou non, ou que le système de drainage français est bouché ou non, peuvent influencer votre couverture d'assurance.

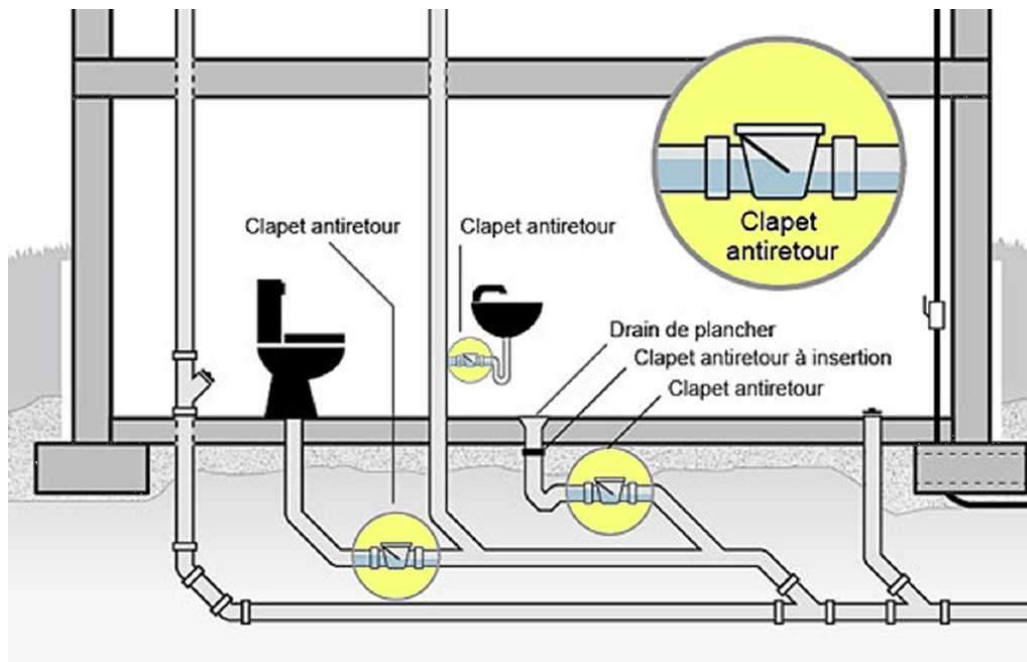
Lors d'une inspection visuelle, l'inspecteur n'ouvre pas les bouchons de regards de nettoyage et les clapets anti-



refoulement. Il ne déplace pas les meubles et les objets personnels et, selon le cas, peut ne pas localiser ces dispositifs.

Il est donc de votre responsabilité de consulter immédiatement votre assureur afin de connaître ces exigences sur ce point. Si l'assureur exige une vérification plus poussée (inspection exhaustive), il faudra déplacer des meubles, parfois percer ou endommager les planchers, excaver partiellement la fondation et engager un entrepreneur plombier licencié ou un spécialiste en conduits de drainage, qui doit être muni d'une caméra montée sur câble afin de procéder à la vérification de ces dispositifs.

Cette recherche devient donc une expertise exhaustive des composantes du système de plomberie et du système de drainage, ce qui excède la portée d'une inspection visuelle seulement.



Installation type

## Puisards et fosses de retenue

Le bâtiment possède un bassin de captation à l'espace commun. Le bassin est recouvert par un couvercle mais celui-ci n'est pas fixé et scellé. Nous avons noté la présence d'une pompe submersible électrique. La pompe a été mise en marche par l'inspecteur par l'entremise de son flotteur.

Nous avons noté que la pompe évacue l'eau par l'entremise d'un tuyau d'ABS qui est muni d'un clapet antiretour. Il ne nous est pas possible de confirmer si le tuyau se déversant dans le bassin est relié au drain français du bâtiment (s'il existe) bien que nous ayons noté la présence d'un conduit dans la fosse de retenue. Notez que lors de l'inspection, il y avait de l'eau dans le bassin et que celui-ci ne comportait pas de dépôt orangé. Le garage est muni d'une fosse de retenue située au centre du garage. La fosse est munie d'un couvercle perforé et fixé à la fosse par des vis. Nous avons noté la présence d'un Té sanitaire à l'intérieur de la fosse et d'un regard de nettoyage.



## AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE À LA POMPE SUBMERSIBLE ET SON BASSIN



Aucune déficience observée à la pompe submersible et son bassin

Lors de l'inspection du bassin de captation et de la pompe submersible, nous n'avons noté aucune déficience.

Nous avons mis en fonction la pompe et confirmé que l'interrupteur à flotteur était fonctionnel. Nous avons noté la présence du clapet antiretour sur le conduit d'évacuation, mais il ne nous a pas été possible de confirmer son bon fonctionnement, car le bassin ne contenait pas suffisamment d'eau.

Le bassin était exempt de dépôt et l'eau contenue dans le bassin était claire et propre.

Nous avons noté la présence de cheminées de nettoyage à l'extérieur du bâtiment (Façade droite et à arrière-gauche). Ses cheminées sont généralement reliées à un système de drain français et permettent la vérification du drain et son nettoyage lorsque cela est requis.

Étant donné que notre inspection est une inspection visuelle, il ne nous est pas possible de confirmer la présence d'un drain, et notre inspection se trouve par conséquent limitée.



### INFORMATION POUR PRÉVENTION

Nous vous recommandons de nettoyer le bassin périodiquement. À l'aide d'une pelle, ramassez les sédiments au fond du bassin et avec un boyau d'arrosage, faites couler de l'eau dans le bassin jusqu'à ce que l'eau soit renouvelée et propre.

Il est aussi recommandé de vérifier le bon fonctionnement de la pompe submersible de tant à autre.

## Alimentation principale

L'alimentation principale du bâtiment multiplex condominium est de type « aérienne ». Les compteurs sont de type électronique (intelligent).



### INSPECTION LIMITÉE

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments électriques, boîtiers et câblages qui sont cachés derrière les revêtements ou enfouis. 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.

Aussi, les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique ou de télévision, les systèmes d'interphone et les systèmes d'alarme, les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons, ne sont pas vérifiés dans le cadre de notre inspection.

L'inspection du système électrique est par conséquent limitée.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.



### COMPTEUR MANQUANT POUR LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DE L'ESPACE COMMUN



Compteur manquant pour la consommation énergétique de l'espace commun

Lors de notre inspection nous avons noté la présence de trois compteurs électriques pour les trois unités de condominium du bâtiment triplex. Chaque par contre nous avons observé que l'espace commun n'a pas son propre compteur. L'électricité de l'espace commun nous semble comptabilisée dans l'unité au 223 rue Léo Longueuil appartenant à M. Estevez Lizrazo Oscar. Cette situation n'est pas conforme dans l'éthique de la distribution équitable des coûts et des dépenses énergétiques communes des unités de condominium. Il devrait avoir un coffret de distribution avec disjoncteur indépendant avec un compteur attribué à celui-ci. Dans la problématique présente, nous vous recommandons de contacter l'entrepreneur général et de l'informer de cette situation et d'entreprendre les mesures correctives par un maître électricien.



## AUCUNE ANOMALIE OBSERVÉE



Compteur électrique "intelligent"



"Deux" mats électriques

Aucun dommage ou anomalie n'ont été observé sur le mat et les installations de branchement électrique.

## Coffret de branchement principal

Les coffrets (trois) de branchement du bâtiment sont séparés du panneau de distribution. Ils sont situés dans le sous-sol des unités de condominium, . Les coffrets de branchement sont munis d'un dispositif de protection à disjoncteur. Ils permettent de contrôler et d'interrompre l'alimentation électrique vers chaque unités de condominium principal qu'il dessert.



## MANQUE D UN COFFRET DE BRANCHEMENT POUR L ESPACES COMMUN



le coffret de branchement est situé dans le coffret de distribution d l unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant a mr Estevez Lizrazo Oscar



le coffret de branchement est situé dans le coffret de distribution d l unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant a mr Estevez Lizrazo Oscar

Lors de notre inspection nous n avons pas noté la présence d un coffret de branchement pour l espaces commune par contre nous avons remarqué que le coffret de branchement est situé dans le coffret de distribution d l unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant a mr Estevez Lizrazo Oscar cet situation n est pas conforme dans l éthiques de la distribution équitable des coûts et dépense énergétiques communes des unités de condominium il devrait avoir un coffret de distribution avec disjoncteur indépendant avec un compteur attiré a celui ci dans la problématique présente nous vous recommandons de contacter l entrepreneur général et de l informer de cet situation et d entreprendre les mesures correctives par un maître





## AUCUNE DÉFICIENCE AU COFFRET DE BRANCHEMENT ÉLECTRIQUE



Aucune déficience au coffret de branchement électrique

Aucune déficience n'a été observée sur le coffret de branchement électrique du bâtiment évalué a a l'unité de condominium du.

## Mise à la terre

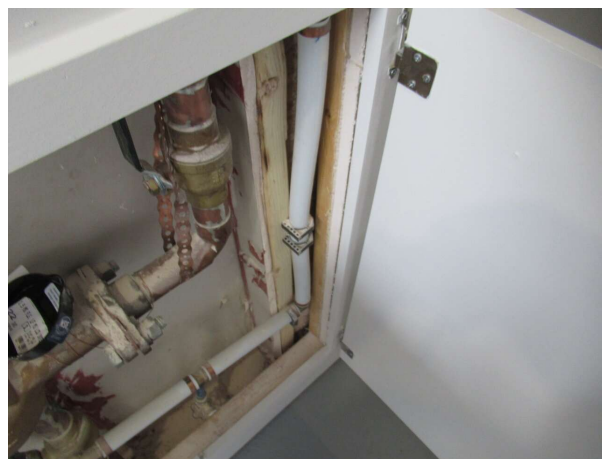
Nous n'avons pu vérifier la présence de la mise à la terre sur la conduite d'eau .



## MISE À LA TERRE NON OBSERVÉE



Mise à la terre non-visible sur l'entrée d'eau



Mise à la terre non-visible sur l'entrée d'eau

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu vérifier la présence du branchement de la mise à la terre du système d'alimentation électrique de l'unité de condominium du bâtiment.

La mise à la terre assure une fonction de sécurité par rapport aux risques d'électrocution en cas de défaut d'isolement. Elle établit un contact permanent entre la masse terrestre et la masse métallique d'un outil, d'un appareil ou d'une installation électrique. Associée à un disjoncteur différentiel, cette connexion évacue dans le sol les fuites accidentelles de courant et coupe le secteur en cas d'anomalie. Elle protège par conséquent les usagers contre les électrocutions et les électrifications accidentelles.



Cette situation constitue une limitation de notre mandat d'inspection.



Mise à la terre non-visible sur l'entrée d'eau

## Panneau de distribution

Le coffret de branchement est intégré à même le panneau de distribution (Type combiné). Il est muni d'un dispositif de protection disjoncteur dont la capacité du disjoncteur principal est de 200 Ampères (120-240V).

Le panneau de distribution est lui aussi d'une capacité de 200 Ampères selon sa plaque signalétique. La protection des circuits de dérivation se fait par des disjoncteurs sur chacune des dérivations. Notez que des disjoncteur anti-arcs est présent à l'intérieur du panneau.

Le panneau de distribution inspecté dans l'unité au 223 rue Léo Longueuil appartenant à Mr Estevez Lizrazo Oscar échantillonné au bâtiment triplex et son coffret de branchement intégré est localisé dans le sous sol dans un placard à cet effet.

---

### MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection non-exhaustive, nous ne procédons pas à l'ouverture de la section « coffret de branchement » du panneau de distribution ainsi que la section « distribution » située au bas du panneau. Notre inspection consiste principalement à vérifier le raccord des dérivations aux différents disjoncteurs, vérifier la présence de dommages, d'infiltrations ou toutes autres déficiences apparentes.



### PANNEAU DE DISTRIBUTIONS MANQUANT DANS L'ESPACE COMMUN

Lors de notre inspection nous avons noté que le panneau de distributions était manquant dans l'espace commun par contre nous avons remarqué que la distribution électrique de l'espace commun est faite par l'entremise du panneau de distribution de l'unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant à Mr Estevez Lizrazo Oscar cette situation n'est pas conforme dans l'éthique de la distribution équitable des coûts et

dépense énergétiques communes des unités de condominium il devrait avoir un coffret de distribution avec disjoncteur indépendant avec un compteur attitré à celui-ci. Dans la problématique présente nous vous recommandons de contacter l'entrepreneur général et de l'informer de cette situation et d'entreprendre les mesures correctives par un maître électricien.



## AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE



/panneau électrique

Aucune déficience apparente n'a été observée sur le panneau de distribution et son coffret de branchement intégré de l'unité de condominium échantillonné du bâtiment pour notre inspection préreception.

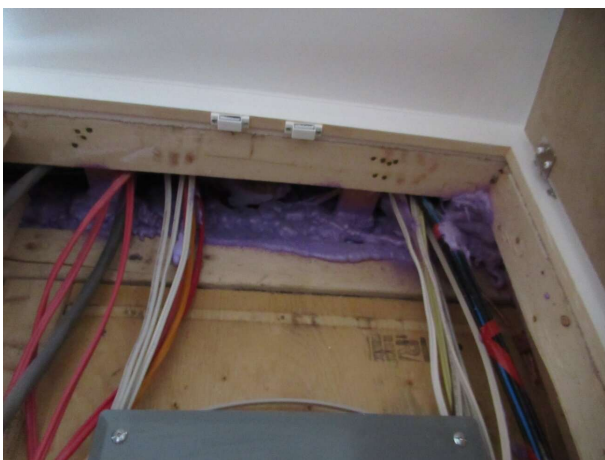
Les câbles ne présentaient aucun signe d'échauffement, le panneau ne comportait aucune ouverture ou des disjoncteurs sous-dimensionnés.

## Câbles et circuits de dérivations

Selon nos observations, le câblage électrique du bâtiment nous semble être en cuivre.



## INSPECTION LIMITÉE SUR LES CÂBLAGES CACHÉS



Inspection limitée sur les câblages cachés

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments électriques, boîtiers et câblages qui sont cachés derrière les revêtements ou enfouis. Aussi, les systèmes à bas voltage, le câblage téléphonique ou de télévision, les systèmes d'interphone et les systèmes d'alarme, les systèmes électriques extérieurs des piscines

et des cabanons, ne sont pas vérifiés dans le cadre de notre inspection.

L'inspection du système électrique est par conséquent limitée.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.

## Interrupteurs et prises de courant

Le bâtiment inspecté comporte des interrupteurs et des prises de courant standard avec mise à la terre. Des prises DDFT (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) ont été observées

### MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection, nous avons procédé à la vérification et à la mise à l'essai de toutes les prises munies d'un dispositif DDFT (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) dans la cuisine, les salles de bain et à l'extérieur.

Nous avons aussi procédé à la vérification des prises de courant, sur un nombre représentatif, afin de valider la polarité des prises, la mise à la terre et leur bon fonctionnement. Nous avons aussi procédé à la vérification du fonctionnement d'un nombre significatif d'interrupteurs et de luminaires (intérieur et extérieur).

La réglementation régissant les normes d'installation des systèmes électriques évolue constamment afin d'augmenter la sécurité des usagers des appareils électriques. De nouvelles normes concernant l'installation de prises de type DDFT et de disjoncteurs anti-arcs sont maintenant en vigueur.

Si vous prévoyez procéder à des modifications sur le bâtiment, des ajouts ou des travaux sur les installations électriques, nous vous recommandons de consulter un maître-électricien afin de vous conformer à la nouvelle réglementation.



### PRISES DE COURANT EXTÉRIEURES SANS DDFT



Prise de courant extérieure sans DDFT



Prise de courant extérieure sans DDFT

Nous avons constaté sur la terrasse arrière et sur la façade arrière des prises de courant qui ne sont pas protégées par des Dispositifs de Détection de Fuite à la Terre (DDFT).

Les prises de courant situées près des sources d'eau ou exposées aux intempéries doivent être protégées par un dispositif DDFT.

Ce dernier protège les usagers contre les risques d'électrocution et d'électrification qui peuvent causer des blessures importantes et même la mort.

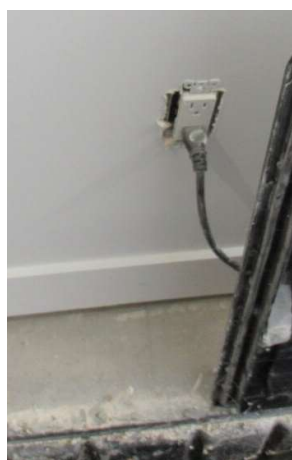
Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.



Prise de courant extérieure sans DDFT



## PRISE DE COURANT ET INTERRUPTEURS SANS DDFT ET DE PLAQUE DE PROTECTION



Prise de courant et interrupteurs sans DDFT et de plaque de protection

Nous avons constaté dans l'espace commun la prise de courant de la pompe submersible du bassin de captation qui n'est pas munie de DDFT et de cette plaque de protection.

Les prises de courant et les interrupteurs permettent la connexion des divers appareils électriques au réseau de distribution du bâtiment. La plaque qui les recouvre protège les usagers contre l'introduction d'objet ou contre un contact accidentel avec les bornes de raccordement. Les câbles électriques inutilisés doivent être retirés ou alors



terminés dans un boîtier électrique afin de protéger les occupants d'un contact accidentel. Ils doivent de plus être fixés correctement au bâtiment.

Cette situation présente un risque de court-circuit et de panne. Elle comporte aussi un danger d'incendie et d'électrocution pour les occupants de la maison.

Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.



### **PRISE DE COURANT ET INTERRUPTEUR AINSI QUE L ÉCLAIRAGE A L INTÉRIEUR DE L ESPACE COMMUN A LA CHARGE D UNE SEUL UNITÉ**



Prise de courant et interrupteur ainsi que lumière a l intérieur de l espace commun a la charge d une seul unité

Lors de notre inspection nous avons pas noté que les prises et interrupteur et l éclairage dans l espace commun était alimenté par le panneau de distributions l unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant a mr Estevez Lizrazo Oscar cet situation n est pas conforme dans l éthiques de la distribution équitable des coûts et dépense énergétiques communes des unités de condominium il devrait avoir un coffret de distribution avec disjoncteur indépendant avec un compteur attiré a celui ci dans la problématique présente nous vous recommandons de contacter l entrepreneur général et de l informer de cet situation et d entreprendre les mesures correctives par un maître électricien



### **ÉNONCÉ GÉNÉRAL - PRISES DDFT**

De nouvelles normes et réglementations sont mises en application régulièrement par le code du bâtiment. Ces nouvelles réglementations sont ajoutées en guise de sécurité et touchent particulièrement l'usage de prises DDFT (Dispositif de détection de fuites à la terre).

Si vous prévoyez procéder à des modifications et/ou transformations, sur le bâtiment, ou l'ajout de ces prises, il est recommandé de faire appel à un maître électricien licencié afin de vous assurer de respecter les nouvelles normes en vigueur.

#### **Autre**

lors de notre inspection nous avons noté la présence de luminaires commun encastré a la corniche dans le soffite



## LUMINAIRE COMMUN BRANCHÉ DANS LE PANNEAU DE DISTRIBUTION D'UNE UNITÉ DE CONDOMINIUM ET NON DANS UN PANNEAU COMMUN



luminaire commun branché dans le panneau de distribution  
d'une unité de condominium et non dans un panneau  
commun

Lors de notre inspection nous avons pas noté que les luminaires extérieur situé dessous les corniches dans le soffite était alimenté par le panneau de distributions l'unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant a mr Estevez Lizrazo Oscar cet situation n est pas conforme dans l'éthiques de la distribution équitable des coûts et dépense énergétique communes des unités de condominium il devrait avoir un coffret de distribution avec disjoncteur indépendant avec un compteur attribué a celui ci dans la problématique présente nous vous recommandons de contacter l'entrepreneur général et de l'informer de cet situation et d'entreprendre les mesures correctives par un maître électricien

# CHAUFFAGE

## Générateur de chaleur

Le bâtiment dont l'espace commun est chauffé grâce à un système par plinthes électriques.



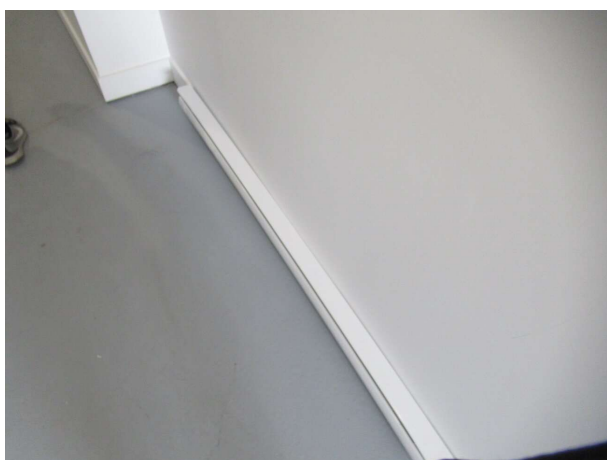
### LIMITATION SUR LE GÉNÉRATEUR DE CHALEUR

Lors de l'inspection, l'inspecteur n'évalue pas si les unités de chauffage en place sont suffisantes et si elles distribuent la chaleur de façon uniforme et confortable dans la pièce.

Un maître-électricien pourra vous assister dans cette évaluation et, aux besoins, apporter les correctifs requis en ajoutant des sources de chauffage.



### GÉNÉRATEUR DE CHAUFFAGE DANS L'ESPACES COMMUN A LA CHARGE D'UN SEUL PROPRIÉTAIRE



générateur de chauffage dans l'espace commun à la charge d'un seul propriétaire



le coffret de distribution de l'unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant à Mr Estevez Lizrazo Oscar

Lors de notre inspection nous avons noté la présence de générateur de chaleur par plinthe électrique par contre nous avons remarqué que son disjoncteur électrique était positionné dans le coffret de distribution de l'unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant à Mr Estevez Lizrazo Oscar cette situation n'est pas conforme dans l'éthique de la distribution équitable des coûts et des dépenses énergétiques communes des unités de condominium il devrait avoir un coffret de distribution avec disjoncteur indépendant avec un compteur attribué à celui-ci dans la problématique présente nous vous recommandons de contacter l'entrepreneur général et de l'informer de cette situation et d'entreprendre les mesures correctives par un maître-électricien

## Contrôle de la température

Le système de contrôle du système de chauffage est localisé dans l'espace commun des unités de condominium. Lors de notre inspection, le système de contrôle était en marche.



## THERMOSTAT PROGRAMMABLE DANS L'ESPACES COMMUN A LA CHARGE D'UN SEUL PROPRIÉTAIRE



Lors de notre inspection nous avons noté la présence du thermostat programmable de la plinthe électrique par contre nous avons remarqué que son disjoncteur électrique était positionné dans le coffret de distribution d l unité de condominium au 223 rue Léo Longueuil appartenant a mr Estevez Lizrazo Oscar cet situation n est pas conforme dans l'éthiques de la distribution équitable des coûts et dépense énergétiques communes des unités de condominium il devrait avoir un coffret de distribution avec disjoncteur indépendant avec un compteur attitré a celui ci dans la problématique présente nous vous recommandons de contacter l'entrepreneur général et de l'informer de cet situation et d'entreprendre les mesures correctives par un maître électricien



## AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Thermostat

Aucune déficience n'a été observée sur le système de contrôle du chauffage.



# CLIMATISATION ET THERMOPOMPE

## Système de climatisation

Les unités de condominium sont muni d'un système de climatisation électrique, à air pulsé.  
Les système est muni d'un disjoncteur d'arrêt.



### LIMITATION SUR LES SYSTÈMES DE CLIMATISATION



Limitation sur les systèmes de climatisation



Limitation sur les systèmes de climatisation

Lors de l'inspection visuelle de la climatisation et/ou thermopompe nous vérifions l'installation du compresseur situé à l'extérieur en observant entre autres, son aplomb, la proximité avec des extracteurs, le dégagement avec d'autres structures, rouille, usure. Nous vérifions aussi l'étanchéité des ouvertures créées pour laisser pénétrer les tuyaux dans la propriété et nous assurons que ceux-ci sont bien isolés. Finalement, nous vérifions le système de drainage. Les systèmes d'air conditionné et les thermopompes sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques présentes durant l'inspection et ils seront indiqués comme étant opérationnels ou non.

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur ne peut qu'être faite par un technicien licencié spécialisé en climatisation. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection prénotariale pourrait être fixée par l'acheteur.

Il est toujours recommandé qu'un plan d'assurance pièces et main-d'oeuvre soit maintenu en vigueur pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de thermopompe, comme tout appareil mécanique, peuvent faire défaut en tout temps.

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.



Limitation sur les systèmes de climatisation



## ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Il est recommandé d'obtenir tous les documents sur les équipements, concernant l'entretien et les procédures de mise en service et hors service de la thermopompe et du climatiseur.

Il est important de vérifier que le circuit électrique du système de climatisation est hors tension lors de la saison hivernale. Le compresseur d'un climatiseur pourrait subir de sérieux dommages s'il est mis sous tension quand la température extérieure est inférieure à  $\pm 5$  degrés Fahrenheit / -15 degrés Celsius (selon le type d'appareil). En effet, à cette température, le compresseur est gelé et pourrait être endommagé s'il est mis en marche.

Les thermopompes quant à elles, sont équipées avec des dégivreurs et des mécanismes de sécurité qui préviennent le démarrage accidentel de l'appareil si le mécanisme est gelé. La thermopompe se met alors en mode « climatisation » quelques minutes afin de produire de la chaleur pour faire fondre la glace, puis se remet en mode thermopompe une fois dégivrée. Elle peut faire ce cycle quelques fois par jour selon la température extérieure.



## INFORMATION

Les unités de climatisations et les thermopompes ont tendance, avec le temps, à accumuler des poussières et des bactéries pouvant conduire à des réactions allergiques ou respiratoires, chez les occupants.

Afin de conserver, une bonne qualité d'air intérieur, nous vous recommandons de procéder à un nettoyage périodique, de ces unités.

La finition intérieure des murs et des plafonds est en placoplâtre (gypse) de l'espace commun.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Notre examen de l'intérieur se limite à une inspection visuelle et nous l'évaluons en comparant à des semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous empêcher de déceler une défektivité. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des items inclus à l'inspection.

La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

Notre méthode d'inspection, sur les revêtements de sol, les murs et plafonds se limite à une vérification détaillée, mais aux endroits accessibles et visibles. En présence de cernes d'eau ou lorsque l'inspecteur le juge utile, un détecteur d'humidité sera utilisé afin de confirmer la présence ou non d'humidité derrière les composantes de finition.

Notez toutefois que ce détecteur comporte certaines limites. En absence de signes d'infiltrations d'eau derrière les murs, plafonds et planchers, ce détecteur pourrait ne pas les détecter. Il est donc important de comprendre qu'il pourrait y avoir présence d'eau ou de condensation derrière des éléments de finition qui ne peuvent malheureusement pas être détectées. Vous devez questionner les propriétaires ou l'entrepreneur sur toutes intrusions d'eau pouvant avoir été observées durant la prise de possession.



### FISSURE À LA JONCTION DE DEUX FEUILLES DE GYPSE



Fissure à la jonction de deux feuilles de gypse

Nous avons constaté la présence d'une fissure à la jonction de deux feuilles de gypses, sur le mur et plafond. Nous avons aussi noté qu'il manque de plâtre de finition à cette endroit dans l'espaces commun.

Les revêtements de finition des murs doivent être uniformes et sans dommage ni tache.

Nous vous recommandons de faire appel à l'entrepreneur licencié afin qu'il corrige la situation.

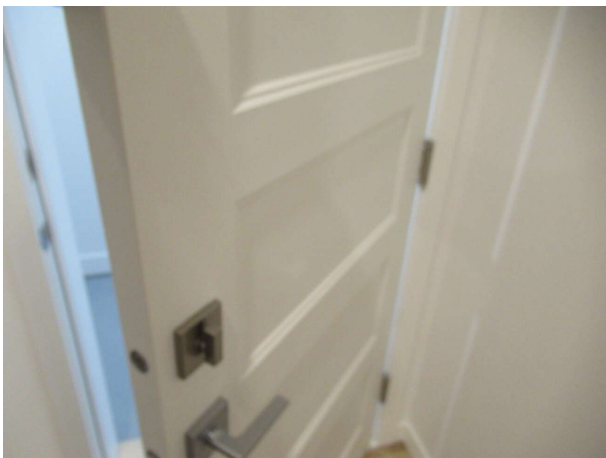
Les portes intérieures du bâtiment sont à âme pleine, en bois.

### MÉTHODE D'INSPECTION

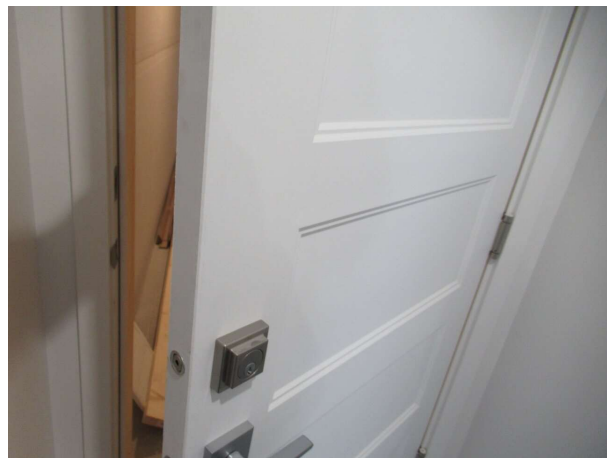
Nous procédons à une vérification des portes intérieures par un échantillonnage représentatif. La vérification comporte entre autres la vérification du bon fonctionnement des poignées, des loquets, des serrures, de l'absence de frottement ou de coincement, et une opération facile des portes. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections. Notez que chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.



### AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Aucune déficience observée



Aucune déficience observée

Nous avons inspecté ces éléments conformément à notre méthode d'inspection et aucune anomalie ne fut soulevée.





Aucune déficience observée

## Isolation des combles

Les combles du bâtiment sont isolés avec de l'isolant soufflé de cellulose. Lors de notre inspection, nous avons soulevé l'isolant de cellulose et nous avons constaté la présence d'une membrane de plastique pare-vapeurs sous l'isolant.

### MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons procédé à l'inspection des combles en y accédant par l'entremise de la trappe d'accès. Nous avons observé l'entre-toit à partir de la trappe. Nous avons vérifié la condition de la structure du toit, recherché des indices d'infiltrations sur l'isolant, les fermes ou les autres structures du comble.

Là où cela est possible et observable, nous vérifions que l'isolation, la présence d'un pare-vapeur et son intégrité et la ventilation de la toiture et des soffites.



### AUCUNE ANOMALIE SUR L'ISOLATION



Aucun cernes ou signe d'infiltration apparent



Aucune anomalie sur l'isolation

Aucune déficience ou anomalie n'ont été décelée sur l'isolation ou sur le pare-vapeur. L'isolation était uniforme et sans taches ou cernes. Notez cependant que l'angle d'observation peut ne pas nous permettre d'observer certaines déficiences.



### INFORMATION - PARE-VAPEUR

Nous avons vérifié la présence d'une membrane plastique pare-vapeur, à l'intérieur du vide sous-toit, en soulevant l'isolant à certains endroits.

Nous ne soulevons pas TOUT l'isolant, afin de vérifier l'intégrité de cette composante.

Il est possible qu'au pourtour de certaines émergences telles que les conduits de ventilations, événements de plomberie, ventilateurs de plafond ou autres, le pare-vapeur ne soit pas scellé adéquatement.



### ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

L'efficacité énergétique n'est pas évaluée lors d'une inspection visuelle. Afin d'obtenir les données pertinentes sur le sujet, des tests spécifiques nécessitant l'utilisation d'instruments de mesure sont requis.

Nos commentaires sur la ventilation sont basés sur notre expérience et notre compréhension des méthodes de ventilation d'une résidence.

Au besoin, faire appel à un entrepreneur licencié spécialisé en ventilation afin de déterminer les besoins calculés (CFM) en ventilation et la dimension exacte requise pour les conduits et les mécanismes de ventilation.

## Ventilation de la toiture

L'entrée d'air se fait par les avant-toits (soffites).

Les combles du bâtiment sont ventilés grâce à des ventilateurs vertical de type Maximum.



### AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE SUR LA VENTILATION DU TOIT

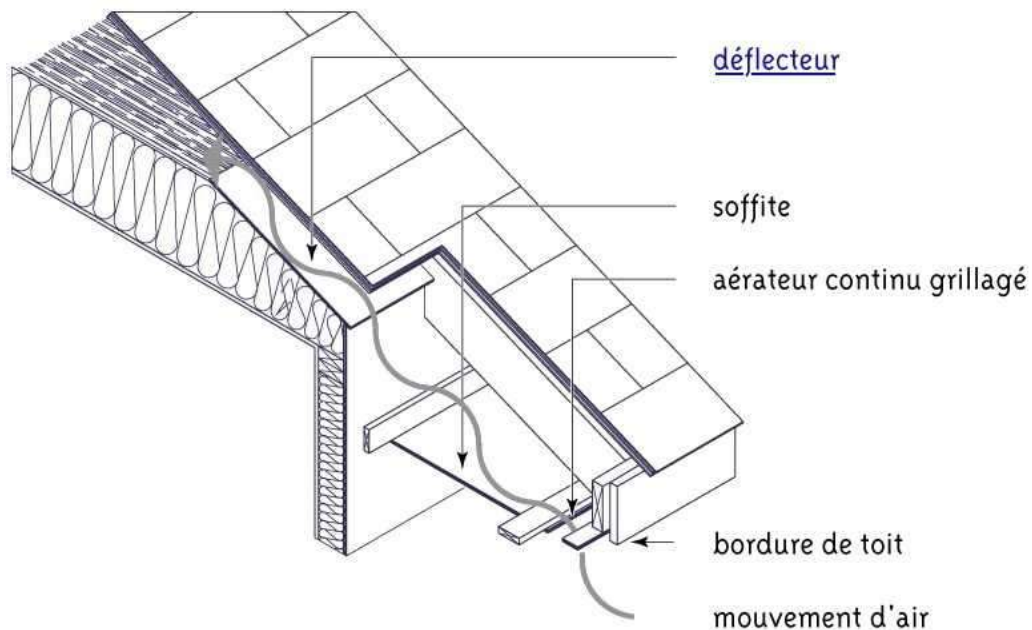


"Maximum" sur le toit



"Maximum" sur le toit

Aucune déficience apparente n'a été observée sur la ventilation de la toiture.



Ventilation par les soffites



les soffites

## Isolation des fondations

Nous avons pu observer la présence d'un panneau de styromousse extrudé rose à l'intérieur au sous-sol, sur les murs, car ceux-ci ne sont pas recouverts.



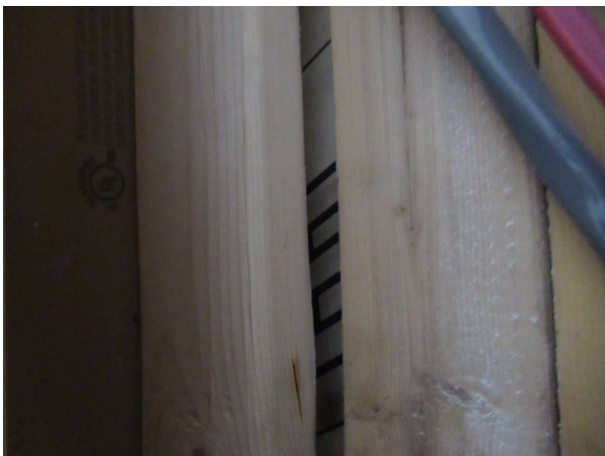
### ISOLATION ET PARE-VAPEUR DES MURS NON VISIBLES

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'isolation et le pare-vapeur sur les murs du sous-sol et sur les murs des étages. Il ne nous a pas été possible non plus, de vérifier la présence d'isolation sur la solive de rive et entre cette dernière et la fondation (entre le bois et le béton). En effet, les murs extérieurs du bâtiment sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier les éléments qui sont cachés.

Nous ne pouvons, par conséquent, fournir d'appréciation sur l'isolant ou le pare-vapeur de ces composantes.



### AUCUNE ANOMALIE SUR L'ISOLATION DE LA FONDATION



Isolant et pare-vapeur visible



Isolant de styromousse extrudé

Aucune déficience ou anomalie n'ont été décelée sur l'isolation de la fondation ou sur le pare-vapeur.

## Ventilateurs de plafond



Le ventilateur est de type encastré dans l'espace commun des unités de condominium, standard. Il est raccordé vers l'extérieur.



#### AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Aucune déficience observée

Lors de notre inspection, nous vérifions la présence des ventilateurs de plafond et à l'aide des commandes normales, nous vérifions également leur fonctionnement. Nous nous assurons du tirage de l'appareil en faisant le "test du papier mouchoir". Nous vérifions aussi que les registres ne sont pas obstrués. De l'extérieur, nous vérifions l'emplacement et l'état des registres d'évacuation.

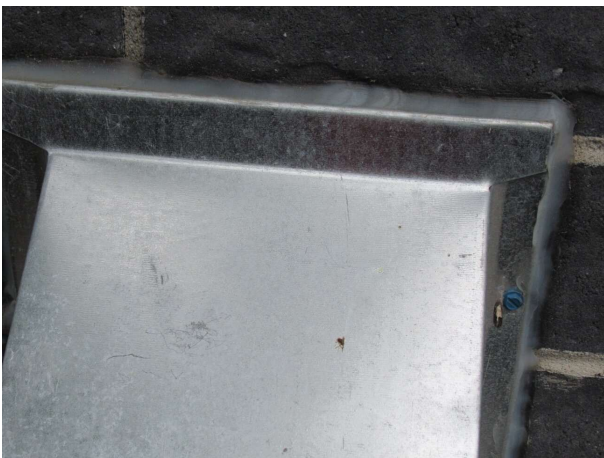
Toutes les salles de bains et salle d'eau sont munies de ventilateur de plafond. Nous avons procédé à l'inspection de ceux-ci selon notre méthode d'inspection. Aucune anomalie ne fut constatée.

### Sortie de sècheuse

La sortie de sècheuse est constituée d'un conduit rigide en acier galvanisé.



#### AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



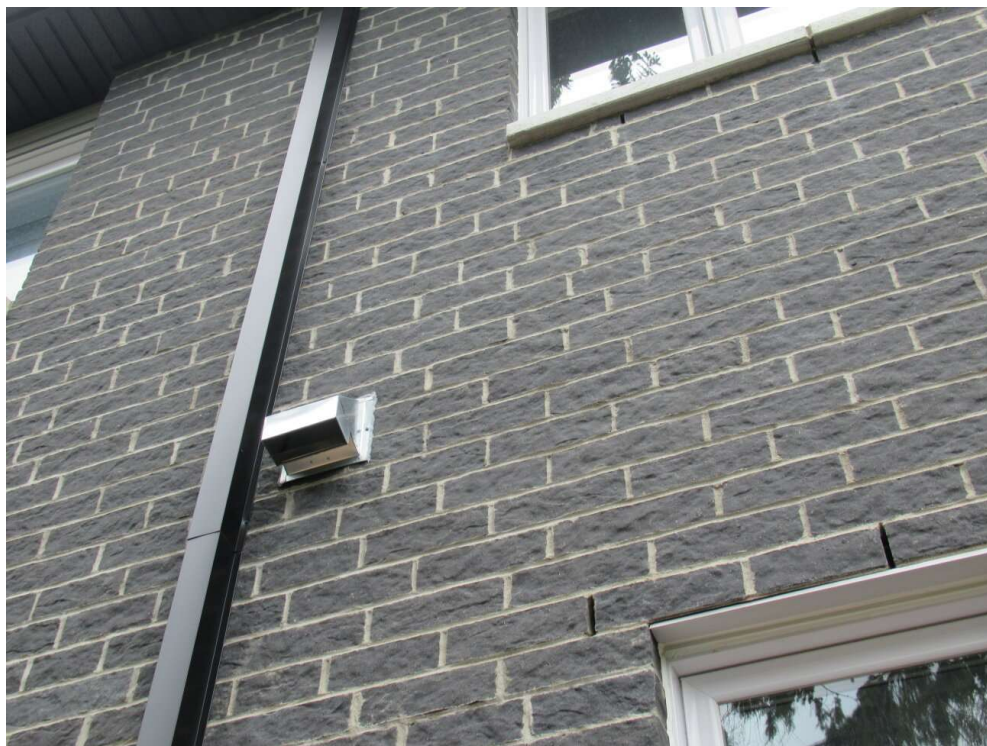
Aucune déficience observée



Conduit d'évacuation de la sècheuse en acier

Un tuyau de sècheuse doit être en aluminium flexible ou en métal rigide. La course de la conduite doit être la plus courte et la plus directe possible vers le clapet. Il est important de garder le clapet propre.

Aucune déficience n'a été observée lors de notre inspection.



Conduit d'évacuation de la sècheuse en acier

## Système d'échangeur d'air

Le bâtiment ne comporte pas de système d'échangeur d'air.



### **SYSTÈME D'ÉCHANGEUR NON INSPECTÉ**

Il ne nous a pas été possible de procéder à l'inspection de l'échangeur d'air, car il ne fait pas parti de notre mandat.

Notre inspection est par conséquent limitée et nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la condition du système.

Nous vous recommandons de faire libérer l'espace afin que nous puissions procéder à l'inspection de l'échangeur d'air et du chauffe-eau. Nous vous recommandons aussi de vous assurer que les filtres de l'appareil sont propres et nettoyer régulièrement.

# SÉCURITÉ DES PERSONNES

## Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)

Lors de l'inspection, aucun avertisseur de fumée n'a été observé.



### AVERTISSEURS DE FUMÉE

L'avertisseur de fumée constitue le meilleur moyen de sauver des vies en cas d'incendie. Ces dispositifs permettent d'avertir les occupants de la présence de fumée ou de feu par l'émission d'un signal sonore fort et aigu.

Voici quelques recommandations concernant ces dispositifs:

- Vérifiez régulièrement son fonctionnement, qu'il soit à pile ou électrique.
- Remplacez périodiquement sa pile ou utilisez, si possible, une pile longue durée comme une pile au lithium.
- Ne retirez jamais la pile de l'avertisseur et ne le débranchez pas, même s'il se déclenche inutilement. Utilisez plutôt la touche de sourdine de l'appareil.
- Tout avertisseur de fumée doit être remplacé 10 ans après la date de fabrication indiquée sur le boîtier. Si aucune date de fabrication n'est indiquée, l'avertisseur de fumée doit être remplacé sans délai (Source : Code de sécurité du Québec (CBCS))

Les récentes modifications au code du bâtiment ont introduites de nouvelles exigences quant aux avertisseurs de fumée. En particulier, un avertisseur doit être installé à chaque étage et dans chaque chambre. Aussi, les avertisseurs installés doivent être raccordés de façon permanente à un circuit électrique et posséder une pile en cas de panne. Bien que ces exigences sont requises pour les bâtiments construits après 2018, nous vous recommandons tout de même de vous conformer aux nouvelles normes.

Pour voir toutes les recommandations, visitez :

<http://www.securitepublique.gouv.qc.ca/securite-incendie/prevenir-incendie/conseils-prevention/avertisseur-fumee.html>

## Murs de séparation incendie

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible d'observer la présence d'une cloison pare-feu sur le mur mitoyen situé entre les unités du condominium. En effet, ce dernier est caché par le revêtement de gypse des murs.

Nous vous recommandons de consulter le syndicat de propriété et de procéder à une inspection de cette partie commune afin d'en confirmer la présence.

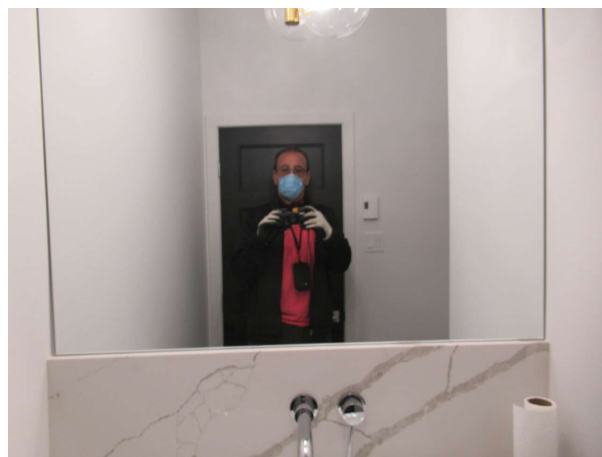
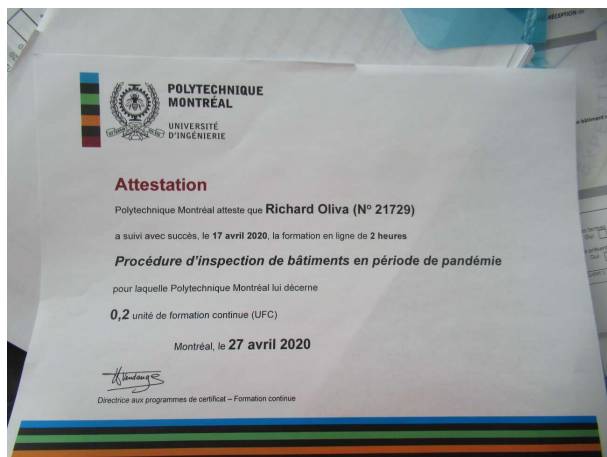
# AUTRES ÉLÉMENTS

## Environnements

Inspection effectuée pendant une période de pandémie au Covid-19.



### INSPECTION DE BÂTIMENT PENDANT UNE PÉRIODE DE PANDÉMIE COVID-19



Avant l'inspection, nous avons reçu la confirmation des acheteurs qu'il n'y avait aucune évidence d'occupation par des personnes infectées par le Covid-19, depuis 6 jours, dans l'immeuble. De plus, l'inspecteur n'avait aucun symptôme ou diagnostics reliés à la Covid-19, depuis au moins 6 jours. L'inspecteur, M. Richard Oliva a porté des gants et un masque lors de l'inspection, les outils ont été désinfectés avant et après l'inspection. Nous nous sommes tenus à 2 mètres les uns des autres, durant l'inspection.

Lors de l'infection au virus SRAS-CoV-2, une proportion encore inconnue de gens infectés sont asymptomatiques – il s'agit de potentiels propagateurs silencieux de la maladie qui ne développeront jamais de symptômes. Les scientifiques ne connaissent pas tout sur le comportement du SRAS-CoV-2 et cela rend les prévisions difficiles.

Donc, bien que nous ayons pris toutes les mesures nécessaires afin de respecter les consignes en matière de santé et sécurité selon les normes de la CNESST, nous ne pouvons pas être tenue responsable pour toute anomalie concernant le Covid-19.

## Annexes et dépendances

Lors de notre inspection, nous avons noté la présence d'un cabanon.





## LIMITATION SUR CABANON ET CES ÉLÉMENTS



Limitation sur cabanon et ces éléments



Limitation sur cabanon et ces éléments

Lors de notre inspection, nous avons noté la présence d'un cabanon et ses éléments. Dans le cadre de notre mandat, notre inspection ne peut cautionner ses composantes du bâtiment ce n'est qu'à titre d'observation.



Limitation sur cabanon et ces éléments



3 juillet 2020

Adresse de la propriété: Adresse confidentielle  
Longueuil, Québec

L'inspecteur déclare:

- N'avoir aucun intérêt sur la propriété inspectée dans le cadre de la présente transaction;
- N'avoir aucun lien familial ou sentimental ou toutes autres relations ou intérêt communs avec les entrepreneurs généraux, les vendeurs ou leurs courtiers;
- N'a pas consenti, recherché, cherché à obtenir, ou accepté, d'avantage financier ou autre, en faveur ou de la part d'une quelconque personne constituant une pratique illégale ou relevant de la corruption, directement ou indirectement, en tant qu'incitation ou récompense liée à la présente transaction ;
- Avoir déclaré l'ensemble des éléments qu'il juge important ou qui, à sa connaissance, peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande de la propriété.

Tel que mentionné lors de l'inspection, vous êtes avisés de prendre connaissance de l'ensemble des recommandations et des éléments formulés dans le rapport d'inspection.

Richard Oliva  
Technologue en bâtiment, TP 10111  
Habitation Prestige  
2-674, rue Des Sureaux  
Boucherville, Québec  
J4B 0C7  
(450) 906-3332

# CONCLUSION

Cher client(e),

Vous nous avez récemment mandaté afin que nous procédions à une inspection visuelle des composantes facilement visibles et accessibles de la propriété située au :

Adresse confidentielle  
Longueuil, Québec

L'inspection faisant l'objet de la présente Norme de pratique, n'inclut pas d'examens techniquement exhaustifs. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment.

Il est donc de votre responsabilité de donner suite aux recommandations formulées dans le présent rapport et à consulter un spécialiste lorsque stipulé.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels et à bien en comprendre la portée et les limites.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et nous espérons que votre expérience et nos conseils vous ont été bénéfiques.

Pour toutes questions ou clarifications, n'hésitez pas à nous contacter au 450-906-3332 ou par courriel au [info@habitationprestige.com](mailto:info@habitationprestige.com).

Vous pouvez également contacter l'inspecteur, M. Richard Oliva, technologue en bâtiment au 514-742-4663.

Il nous fera plaisir de vous assister.



Richard Oliva  
Technologue en bâtiment, TP 10111  
Habitation Prestige  
2-674, rue Des Sureaux  
Boucherville, Québec  
J4B 0C7  
(450) 906-3332