

Rapport d'inspection préventive

No. Dossier

No. Démo rapport

Immeuble sis au

78 Vinet, Repentigny, Québec



Requérant

Syndicat des copropriétaires...



514 923-2694

François Dussault T.P. - 252 boul. Larochelle, Repentigny, Québec, J6A 1K9

Télécopieur : (450) 657-1227 Courriel : info@francoisdussault.com

Table des matières

| | |
|--|-----------------|
| - Informations générales – | 1 page |
| - Lettre d'introduction – | 1 page |
| - Sommaire du rapport – | 2 pages |
| - Déficiences observées – Observations et commentaires de l'inspecteur | 21 pages |
| • Structure | |
| • Extérieur | |
| • Toiture | |
| • Isolation et ventilation | |
| • Système de plomberie | |
| • Système électrique | |
| • Système de chauffage | |
| • Finition intérieure | |
| • Commentaires additionnels | |
| - Limites générales de l'inspection – Limitations de l'inspecteur et de l'inspection | 6 pages |
| - Attestation d'inspection – | 1 page |

Annexe

| | |
|---|---------|
| - Conseils et informations générales – Important à lire ultérieurement | 8 pages |
| - Autres conseils pratiques – | 5 pages |
| - Sites WEB / INTERNET utiles... | 1 page |

Informations générales

Type et âge du sujet : Bâtiment détenus en copropriété, 1989 +/-

Type de rapport : Inspection préventive

Constructeur : Nom du constructeur

Garantie : A.P.C.H.Q.

Inspecteur : François Dussault, T.P.

Personnes présentes : Requéranrs

Adresse du requérant(s) : 78 Vinet, Repentigny, Qc., J6A 1K9

Courriel du requérant(s) : info@francoisdussault.com

Téléphone du requérant(s) : (514) 923-2694

Conditions météorologiques : Ensoleillé, 15 C

Date de l'inspection : 30 février 2010

Heure et durée de l'inspection : 13:00 à 16:00 Durée : 3 heures

Lettre d'introduction

Suite à votre demande, j'ai effectué une inspection préventive mais attentive, visuelle et sommaire des parties communes de l'immeuble détenues en copropriété en me basant sur le guide d'inspection de l'Ordre des Technologues Professionnels du Québec. Étant technologue tout en répondant à leurs exigences d'admissibilité rigoureuses, il me fait plaisir de vous présenter dans ce présent document, mes observations et mes commentaires rédigé pour le requérant avec toute impartialité. Ce rapport vous donnera un aperçu général sur la condition de l'immeuble tel que constatée à l'inspection.

Cette inspection est faite selon des normes reconnues et a pour but de détecter et de divulguer les défauts ou déficiences majeures apparentes constatées lors de l'inspection. Même si des défauts mineurs peuvent être mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Les différentes composantes de l'immeuble sont également inspectées dans la mesure où ils ont été visibles et/ou accessibles. Les améliorations extérieures (terrassement, cabanon, clôtures, etc.) ne sont pas décrites et ne font pas parties du rapport écrit, leur condition vous ont été mentionnées verbalement lors de l'inspection dans la mesure où elles étaient visibles et/ou accessibles.

Pour une meilleure compréhension de ce rapport d'inspection, il est important de lire attentivement à la suite des déficiences observées, les conseils et informations générales ainsi que les limitations générales de l'inspection. Ces sections font parties intégrantes de ce rapport.

Vous pourrez observer au milieu du rapport, une partie des photographies qui ont été prises durant la visite.

Il est important que le client prenne en considération l'âge de l'immeuble où il doit s'attendre que les caractéristiques de son futur immeuble sont comparables à ceux du même âge et aux techniques de construction au moment de sa construction et non par rapport à un immeuble plus récent. Certaines composantes peuvent avoir atteint la fin de leur durée de vie utile et présenter une désuétude physique normale.

Tous les immeubles auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans ce rapport. Si un tel défaut survient et que vous croyez que votre inspecteur ne vous a pas suffisamment prévenue, appelez-le. Un appel téléphonique peut vous aider à décider qu'elles mesurent prendre pour corriger ce défaut et votre inspecteur pourra vous conseiller dans l'évaluation des corrections ou moyens proposés par les entrepreneurs.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Il n'a pas pour objectif de fournir un guide à la renégociation du prix de la propriété et ne doit pas être interprété comme une opinion de la valeur marchande de celle-ci. Le rapport écrit n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire. Le propriétaire peut vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport.

L'inspecteur n'a pas à vérifier ni contre vérifier les informations données et indiquées, par toute personne, lors de l'inspection. L'inspecteur présume de la véracité de ces informations et ne met pas en doute la bonne foi de la personne dont il reçoit cette information.

Prenez le temps de lire attentivement votre rapport d'inspection pour en discerner toutes les caractéristiques propres à l'immeuble inspecté ainsi qu'aux déficiences identifiées, qu'elles soient mineures ou majeures.

Si vous avez des questions ou des commentaires à formuler au sujet de ce rapport, vous pouvez toujours me rejoindre au numéro de téléphone indiqué à la page frontispice. Il me fera un plaisir de répondre à vos questions.

Sommaire du rapport

Objectif de l'inspection :

L'inspection consistait en un examen visuel des systèmes et composantes du bâtiment facilement accessibles, afin de déceler les défauts apparents, les vices de construction majeurs ainsi que les signes révélateurs de problèmes pouvant affecter de façon substantielle l'intégrité et l'utilité du bâtiment. L'inspection n'avait pas pour but ni ne pouvait permettre de découvrir les vices cachés pouvant affecter le bâtiment. Par conséquent, l'inspection avait pour objectif de rapporter la condition générale du bâtiment au moment de notre visite. Il ne s'agissait donc pas d'une expertise exhaustive sur le bâtiment. Lorsqu'une ou des déficiences majeures sont rapportées au rapport, une inspection plus approfondie par un spécialiste sur le(s) sujet(s) devrait être effectuée pour déterminer précisément la ou les causes exactes ainsi que pour vérifier s'il pourrait y avoir des problèmes plus significatifs ou des vices cachés découlant des signes apparents puisque l'inspection était de type visuelle, générale et basée sur une seule visite du bâtiment.

Description sommaire du bâtiment :

Immeuble détenu en copropriété sur trois étages, construit en +/- 1989 (selon le représentant du syndicat) à Repentigny. Immeuble sis sur un terrain nominale plat. Immeuble avec revêtement extérieur en brique et déclin en aluminium avec une toiture plate multicouche recouvert d'asphalte/gravier. Fondation en béton coulé et dalle de béton visible dans deux espaces communs au sous-sol. Portes en acier isolé et fenêtres en aluminium. Chaque copropriété possède deux balcons ou une terrasse. Il y a deux cages d'escalier communes en façade avant et en façade arrière. Système de plomberie visible dans deux espaces communs au sous-sol. Plomberie en ABS, fonte et cuivre. En façade arrière, l'entrée électrique aérienne est commune avec une entrée totale de 600 ampères/240 volts. Les espaces intérieurs communs sont chauffés par des plinthes chauffantes indépendantes.

L'intérieur des unités privatives de copropriété ne fait pas partie de l'inspection.

Conclusion du rapport :

Nous avons noté que l'entretien à l'extérieur de l'immeuble, avait été négligé au cours des dernières années et que les investissements pour l'entretien des parties communes sont déficients.

P.S. Les travaux requis sur cet immeuble concernent l'entretien régulier requis sur un immeuble.

Nous avons observé des problèmes significatifs concernant les chantepleurs déficients sur les murs en maçonnerie, à la mauvaise pente des supports des balcons arrière, absence de mains courantes sur des escaliers extérieurs et divers problèmes dans l'escalier intérieur commun. Nous avons également noté certains travaux à parachever, des malfaçons, certains travaux d'entretien et de nettoyage et quelques améliorations à apporter, le tout plus amplement détaillé dans le présent rapport.

À VÉRIFIER – IMPORTANT : Lors de la visite des combles du toit, nous avons observé la déficience de zone de protection contre le feu (séparation coupe-feu) construit au centre des combles du toit. Une séparation coupe-feu retarde la propagation du feu en cas d'incendie. Vérifier auprès de la municipalité la conformité de la séparation coupe-feu de cet immeuble. Apporter tous les travaux nécessaires en respectant les exigences spécifiques de la municipalité/service incendie où sise cet immeuble.

N.B. Commencer à faire vos travaux d'entretien, de corrections et d'améliorations sur les points mentionnés **EXPERTISE REQUISE** et **PRIORITAIRE**, puis ensuite à l'extérieur du bâtiment et pour finir, à l'intérieur.

Cette conclusion et résumé de ce présent rapport d'inspection ne représentent pas de façon détaillée, la condition générale de l'immeuble inspecté. Vous devez lire les pages suivantes afin de prendre une décision plus éclairée et vous informer de façon plus précise, sur sa condition générale.

Donc, pour des détails concernant les observations faites sur cet immeuble, lire attentivement les commentaires et explications élaborés dans ce présent rapport suivant ce résumé/conclusion.

L'annexe fait partie intégrante de ce rapport. Il comporte d'autres informations complémentaires utiles et une copie de la déclaration écrite du propriétaire vendeur (si applicable).

AVIS : Les commentaires élaborés dans ce présent rapport, qui décrivent la condition générale de l'immeuble lors de la visite, doivent être prises en considération **AVANT** de vous porter acquéreur de cet immeuble ou avant toutes futures rénovations et futurs travaux.

AVIS : Les photos couleurs présentées dans ce présent rapport ne représentent pas tous les défauts qui ont été observés lors de la visite et peuvent également représenter un échantillonnage d'anomalies répétitives.

Prévoir un budget pour le remplacement des joints de scellements dans 10 ans en moyenne;

Prévoir un budget pour le remplacement des portes et fenêtres dans 5 à 10 ans en moyenne;

Prévoir à court terme, un budget pour le remplacement complet du revêtement du toit en asphalte multicouche.

Structure

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE** : Nous avons observé les parties apparentes de la structure aux parties communes, tel que les murs de fondation à l'extérieur partie hors sol et le plancher de béton visible dans les espaces communs au sous-sol. L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes au sous-sol de l'immeuble.
- **LIMITE** : Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme les murs extérieurs au sous-sol (fondation) de cet immeuble sont entièrement recouverts, notre évaluation de l'état des fondations est impossible au sous-sol. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition et/ou d'isolant.
- **LIMITE** : Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Dans la salle de lavage commun, par la présence d'un faux plancher pour +/- 75% de sa superficie, notre évaluation de l'état du plancher de béton (dalle de béton) est impossible aux parties des planchers aménagés. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister sous les revêtements de finition.

Observations et commentaires :

Mur de fondation

1. **IMPORTANT – À COURT TERME** : Nous avons noté la présence de fissures sur des murs de fondation. Il se peut que ce soit juste le crépi de ciment en surface qui est fissuré. À vérifier en creusant un peu le terrain sous les fissures. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. Nous recommandons de colmater (partie visible) pour éviter que l'eau pénètre et ne les agrandisse avec les cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol d'une fissure à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthane, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, consulter un spécialiste pour effectuer les travaux de scellement et qui est capable de fournir une garantie. Cependant, il est possible qu'il y ait déjà eu présence d'infiltrations d'eau mineures par ces fissures derrière la finition des murs mais non visible par les copropriétaires et par l'inspecteur. Des infiltrations d'eau répétées peuvent causer avec le temps, la détérioration et moisissure du fini et du bâti.



2. **PRIORITAIRE** : En façade arrière, absence de travaux de scellement entre le support du perron commun de béton avec les murs de fondation (niveau salle de lavage commun au sous-sol). Il y a ainsi un risque d'infiltration d'eau par ce joint visible. Consulter un spécialiste pour effectuer les travaux de scellement et qui est capable de fournir une garantie.

Cependant, il est possible qu'il y ait déjà eu présence d'infiltrations d'eau mineures par ce joint, derrière la finition des murs mais non visible par les copropriétaires et par l'inspecteur. Des infiltrations d'eau répétées peuvent causer avec le temps, la détérioration et moisissure du fini et du bâti.



Signe d'infiltration d'eau au sous-sol commun

3. EXPERTISE REQUISE : Dans la salle de lavage commune, nous avons remarqué des indices d'infiltrations d'eau, par la présence d'efflorescence sur la fondation et ce, autour de conduites de drainage, relié possiblement au filtreur de la piscine commune et de plus, des dommages sont visibles sur la finition de murs en plâtre. Cette situation est anormale et doit être corrigée parce qu'elle favorise les excès d'humidité et la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants en plus de détériorer les composantes et matériaux qui s'y trouvent. Déterminer et corriger de façon définitive la cause des infiltrations d'eau par des tests d'arrosage. Une étanchéité déficiente entre la fondation et des conduites de drainage, relié possiblement au filtreur de la piscine, pourrait être en cause.

Donc, dans la salle de lavage commune, vous devrez enlever toute la finition intérieure des murs qui a été endommagée, avant de faire des tests d'arrosage. S'il y a bien un problème d'infiltration d'eau active, consulter un spécialiste pour effectuer les travaux de réparation et qui est capable de fournir une garantie.





Extérieur

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- *MÉTHODE : Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur toutes les faces de l'immeuble, à partir du niveau du sol et des différents balcons. L'inspecteur ne scrutera pas les 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 des murs extérieurs observables au moment de l'inspection.*
- *Terrasse originale non visible sous le recouvrement en bois au dessus de la terrasse arrière de l'unité 63. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister à cette terrasse originale.*

Observations et commentaires :

Commentaire général

Revêtement des murs extérieurs et autres composantes extérieures (portes/fenêtres et balcons) sont d'origines, soit âgé de 20 ans. Les composantes extérieures de l'immeuble sont généralement en bonne condition.

Revêtement extérieur

Maçonnerie

4. **IMPORTANT – PRIORITAIRE** : Absence de quelques briques sur des murs extérieurs et ce, visible sous les portes coulissantes au niveau sous-sol. Situation peu commune et raison inconnue. Penser fermer et finir ces ouvertures et ce, de façon étanche. Dans les conditions actuelles, l'eau pourrait s'infiltrer dans ces parties des murs extérieurs, ce qui pourrait occasionner des dommages (notons que des dommages non visibles peuvent actuellement être présents à ces endroits). Lors de la visite, aucun copropriétaire ne s'est plaint d'infiltrations d'eau à l'intérieur de leur logement respectif. Contacter un professionnel pour travaux et qui est capable de fournir une garantie.



5. On appelle "chantepleures" les trous d'évacuation d'eau placés à la base des murs de brique. Lors de notre visite, nous en avons noté un nombre insuffisant sur certains murs extérieurs. Les chantepleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace d'air entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Il doit y avoir des chantepleures à tous les 2 à 3 éléments de maçonnerie (joint de maçonnerie évidé). Important de faire des chantepleures. **IMPORTANT** : Assurez-vous cependant, qu'il y ait présence d'un solin adéquat et étanche à l'eau à la base des parements extérieurs. Faites attention de ne pas perforer ces solins dissimulés au fond des murs de brique.



Déclin en aluminium

6. À COURT TERME : Sur les sections des murs extérieurs en déclin d'aluminium, nous avons observé que la moulure, située au-dessus des fenêtres, était inadéquate (moulure en "J"). Dans les conditions actuelles, l'eau est redirigée de chaque côté de l'ouverture et pourrait s'infiltrer dans le mur extérieur, ce qui pourrait occasionner des dommages importants (notez que des dommages non visibles peuvent actuellement être présents à cet endroit). Lors de la visite, aucun copropriétaire ne s'est plaint d'infiltrations d'eau à l'intérieur de leur logement respectif. Nous vous recommandons de la remplacer ou de la modifier de manière à créer un rejéteau, forçant l'eau à s'éloigner du mur en s'écoulant.



Solin et scellement

7. PRIORITAIRE : La structure en acier du balcon arrière des unités 4-5-8, est ancrée dans le mur extérieur, mais n'ont pas été scellées en jonctions avec le revêtement du mur extérieur en brique. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau dans ce mur extérieur. Sceller adéquatement toutes les jonctions de tous les balcons. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité. Il faut toujours porter une attention particulière à leur entretien (traitement hydrofuge et scellement) afin de prévenir les risques d'infiltration d'eau dans les murs.



Porte et fenêtre

8. **ENTRETIEN** : Nous avons remarqué la détérioration de la peinture sur les portes d'acier extérieures commune en façade arrière. Repeindre ces portes et leur cadrage pour éviter une détérioration accélérée du bâti de ces portes. Par la suite, à peindre au besoin.



9. **SÉCURITÉ - PRIORITAIRE** : L'élément de barrure pour les deux portes coulissantes de l'unité 7 présente des petits dommages et les portes coulissantes sont difficile à verrouiller. Problème d'ordre de sécurité pour les occupants de ce logement. Ajustements et réparations requis.



10. NOTE : Dans la cage d'escalier commune arrière, le cadre inférieur des fenêtres a subi un affaissement mais les fenêtres s'ouvrent et se ferment sans aucune restriction. Une mauvaise installation et/ou un affaissement structural causé par le retrait normal de la structure des murs, semble être à l'origine de cette situation.

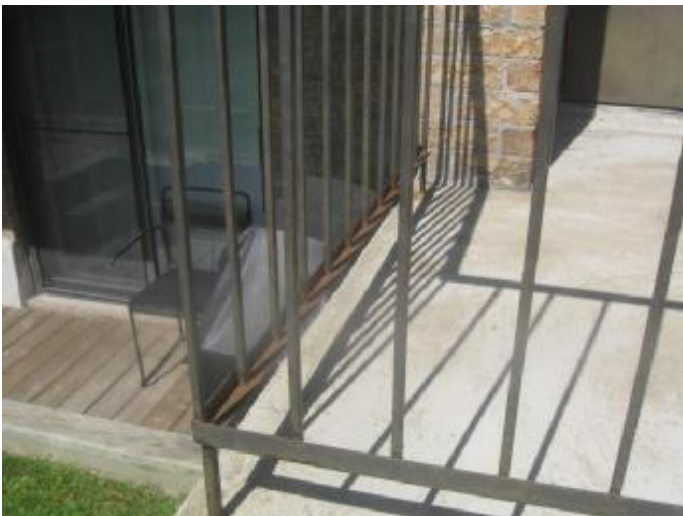


Terrasse, perron, balcon et escalier

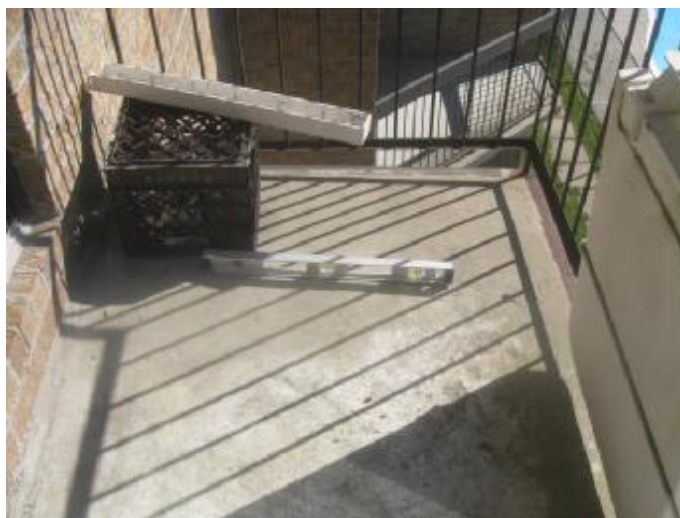
11. SÉCURITÉ – À COURT TERME : Pour l'escalier commun avant, nous avons remarqué que les marches en bois sont dangereuses, ce qui représente un risque de chute et de blessures pour les occupants et visiteurs. Penser modifier la hauteur et la profondeur des différentes marches en bois, de façon qu'elles soient sécuritaires. Des modifications seront à prévoir.



12. ENTRETIEN – À COURT TERME : De façon générale, les structures en acier des balcons, escalier commun arrière ainsi que toutes les balustrades autour des balcons et des deux escaliers communs, présente des signes généralisées de corrosion. Elles doivent être peinturées à court terme afin d'éviter qu'ils se détériorent davantage et ne perforent. Par la suite, à peindre au besoin.



13. **ENTRETIEN** : Sur le balcon arrière des unités 3-6-8, nous avons noté une détérioration de la surface en béton. Cette situation peut avoir été occasionnée par une usure normale, un emploi de sel déglacant en hiver ou d'une mauvaise méthode de surfaçage. Procéder à un resurfaçage à l'aide d'un enduit spécialement conçu pour cet usage et appliquer par la suite une protection hydrofuge adéquate à base de silicone. Pour certains balcons, le support en béton devra être enlevé et refaite.



14. **SUGGESTION** : Sous des balcons extérieurs en façade arrière, nous notons l'absence d'une sous face ventilée. Pour éviter la formation de nid d'oiseaux et d'abeilles/guêpes, je vous suggère d'installer des soffites ventilés à la sous face de tous les balcons en acier, afin de permettre à l'air de circuler et éviter tout risque de corrosion prématurée à la structure des balcons.



Aménagement extérieur

15. IMPORTANT : Nous avons constaté en façade avant et arrière, que le drainage du terrain dirige l'eau vers l'immeuble, à proximité de la fondation. Cette situation sollicite anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Évaluer la possibilité de modifier les pentes du terrain et consulter au besoin, un conseiller en aménagement extérieur.



Toiture

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Nous avons pu monter sur la toiture et marcher sur la surface afin de procéder à la vérification du revêtement.*

Observations et commentaires :

Commentaire général

Revêtement de la toiture et autres composantes de la toiture, sont d'origines, soit âgé de 20 ans.

Revêtement de la toiture

16. NOTE : Le revêtement de la toiture est d'origine, selon le syndicat, soit âgé de 20 ans approximativement. Sachez que la durée de vie utile d'un revêtement de toit en asphalte multicouche peut être influencé de plusieurs facteurs (drainage sur la surface, ventilation et isolation de l'entre toit, conditions climatiques, qualité du revêtement, etc.).



17. AVIS IMPORTANT – À COURT TERME : Donc, selon l'âge du revêtement de la toiture, une réfection complète du revêtement de la toiture est à prévoir d'ici les prochaines années. Vous pouvez prolonger sa vie de quelques années en réparant ultérieurement, les zones les plus détériorées et/ou ajoutant une nouvelle couche de bitume (restauration de la membrane). Vous pouvez consulter en temps requis, un couvreur professionnel préférablement membre de l'A.M.C.Q. (Association des maîtres couvreurs du Québec), pour obtenir une évaluation plus précise. Sachez que plus vous attendrez pour apporter un changement de revêtement, le risque de fuites et d'infiltrations d'eau augmentera avec le temps.

18. INFORMATION : La toiture principale et la toiture au dessus vestibule commun avant, est composée d'une membrane multicouche. En règle générale, la durée de vie d'une membrane multicouche se situe autour de 25 ans variant selon le nombre de plis (3, 4 ou 5 plis), les conditions climatologiques et la ventilation du toit. Lors de la prochaine réfection du revêtement du toit, nous vous recommandons d'opter plutôt pour une membrane élastomère au lieu d'une multicouche puisqu'elle est plus durable et nécessite moins d'entretien. Il est important de faire une inspection annuelle de la toiture. En effet, la membrane de toiture est soumise constamment à des écarts importants de température. Il faudrait vérifier si le gravier couvre la membrane multicouche sur toute la surface et il faut en ajouter au besoin. La membrane ne doit pas être exposée aux rayons UV puisqu'elle se détériore rapidement.
Dans certains cas, des boursouflures, des crêtes et des plissements pourrait se manifester à certains endroits et requiers des réparations par un couvreur.
19. NOTE : Nous avons marché sur le toit et observé la membrane de type asphalte multicouche. Lors de la visite, nous n'avons pas noté de boursouflures (infiltration d'humidité dans le système) de la membrane.
20. INFORMATION : Lors de la prochaine réfection du revêtement de la toiture, il serait avantageux de remplacer l'asphalte multicouche, par un autre revêtement de type monocouche élastomère (plus durable et plus léger). Pour plus de détails, informez-vous auprès d'un couvreur professionnel préférablement membre de l'A.M.C.Q. (Association des maîtres couvreurs du Québec).

Solin et parapet

21. PRIORITAIRE - ENTRETIEN : Les joints de calfeutrant des solins, contre-solins et parapets sont endommagés à quelques endroits. À réparer et à colmater à court terme pour éviter tout risque d'infiltration d'eau à l'intérieur de l'entre toit et des espaces habitables, occasionnant des dommages aux composantes internes et des coûts de réparations supplémentaires.





22. Nous avons noté que le solinage métallique entre un mur vertical en brique et le revêtement de la toiture plate au dessus vestibule commun avant et aussi sur le toit en pente au dessus de la salle électrique commune, n'avait pas été réalisé selon les règles de l'art. Vérifier régulièrement la condition du scellement afin de prévenir les risques d'infiltration d'eau. Consulter un entrepreneur afin d'apporter les correctifs, si requis, car il est possible qu'il y ait eu installation d'une membrane autocollante derrière le contre-solin métallique. Lors de la prochaine réfection de ces toitures, le solinage devrait être effectué selon les règles de l'art.



Signe d'infiltration d'eau par la toiture

23. EXPERTISE REQUISE : Dans la cage d'escalier commun avant, nous avons noté des indices d'infiltrations d'eau sur la finition d'un mur au 3^e étage. Lors de notre visite, la zone affectée était sèche. L'inspecteur ne peut déterminer à quel moment cette toiture aurait fuit dans le passé. Compte tenu que la cause exacte de ce problème d'infiltration d'eau n'a pas encore été découverte, il y a un risque de récurrence. Déterminer avec exactitude l'origine des infiltrations avec des tests d'arrosage et apporter les correctifs appropriés afin d'éviter une détérioration rapide des composantes internes. Mais, il se peut que soit un problème qui est relié à une accumulation de neige sur la toiture.

Isolation et ventilation

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **LIMITE** : L'inspection de la toiture principale et de la marquise avant, a été limitée à l'appréciation des composantes observables à l'extérieur du bâtiment. Comme il n'y a pas d'entre toit et/ou d'accès au vide sous le toit, nous n'avons pu investiguer sur la qualité de l'isolation ni apprécier la structure et la qualité de la ventilation naturelle de la toiture. Des défauts, occasionnés par de la condensation, ou par des infiltrations d'eau et non relatés dans le présent rapport, peuvent exister à cet endroit.

Observations et commentaires :

Conduit de ventilation

24. **PRIORITAIRE** : Nous avons noté la présence d'un conduit combustible (plastique) servant à l'évacuation de l'air de la sècheuse commune. De plus, par la mauvaise installation de ce conduit, nous soupçonnons un passage restreint de l'air humide. Nous vous recommandons de le remplacer complètement par un conduit rigide en acier galvanisé. Les conduits rigides offrent moins de résistance au passage de l'air et accumulent moins de charpie. Il faut limiter le nombre de coudes et la distance de parcours.



25. **INFORMATION** : Nous vous recommandons d'installer un conduit rigide en acier galvanisé pour toute sortie d'air d'un ventilateur d'extraction d'une salle de bain/sècheuse/hotte de cuisine. Les conduits rigides offrent moins de résistance au passage de l'air et accumulent moins de charpie. Dans la mesure du possible, il faut limiter le nombre de coudes et la distance de parcours. De plus, tout conduit de ventilation qui traverse un espace non chauffé, doit être isolé adéquatement, afin d'éviter la condensation à l'intérieur du conduit.

Systeme de plomberie

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- MÉTHODE : *Nous avons vérifié la partie visible des composantes de plomberie des parties communes facilement accessibles, tel que noté dans la présente section, soit aux parties communes.*
- LIMITE : *Fosse de captation non visible sous le recouvrement en bois au dessus de la terrasse arriere de l'unité 6. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister à cette fosse de captation.*

Observations et commentaires :

Commentaire général

Systeme de plomberie d'origine, soit âgé de 20 ans.

Drain extérieur

26. ENTRETIEN : Sur des terrasses avant et arriere au niveau sous-sol, nous avons noté que le drainage extérieur pourrait être déficient, suite à une accumulation importante de débris et de boue dans des fosses de captation (puisards). Dégager et entretenir ces puisards extérieurs afin d'éviter en cas de fortes pluies et fonte des neiges, un débordement et un risque de pénétration d'eau dans des unités de copropriété au niveau sous-sol. Utiliser un boyau d'arrosage pour vérifier l'écoulement normal de l'eau.



Drain de plancher au sous-sol

27. **PRIORITAIRE** : Absence d'une grille sur l'avaloir de sol présent dans l'espace de rangement commun sous le vestibule avant. À installer pour éviter qu'un objet bloque ce drain.
28. **PRIORITAIRE** : Dans l'espace de rangement commun sous le vestibule avant, le clapet anti-refoulement placé à l'intérieur de l'avaloir de sol, sera à changer car il est défectueux. Afin d'éviter des dégâts et dommages par l'eau en cas de bris de plomberie et suites à des fuites sur des réservoirs à eau chaude, changer ce clapet anti-refoulement.



Systeme électrique

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE** : *Nous avons vérifié la partie visible des composantes électrique des parties communes facilement accessibles, tel que noté dans la présente section.*
- *Nous n'avons pas ouvert le panneau de distribution électrique de service et nous avons observé la partie apparente des câbles des circuits de dérivation. Nous avons utilisé un testeur de polarité sur plusieurs prises de courant, afin d'établir un échantillonnage représentatif.*

Observations et commentaires :

Commentaire général

Systeme électrique d'origine, soit âgé de 20 ans.

Alimentation principale

29. **PRIORITAIRE** : Dans la salle électrique commune, absence d'un sceau installé par le fournisseur électrique sur une boîte à disjoncteur principale. Contacter le fournisseur électrique pour la pose d'un sceau tel que spécifié par le fournisseur électrique.



Prise et interrupteur

30. **SÉCURITÉ – PRIORITAIRE** : Pour votre sécurité, nous vous recommandons de remplacer à court terme, toutes les prises de courant extérieures de type régulier, soit au niveau terrasse de l'unité 60 et pour les prises extérieures à proximité du stationnement commun. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants. Nous vous recommandons de les changer à court terme, par des prises qui sont protégées par un disjoncteur différentiel intégré (DDFT).



Systeme de chauffage

Methode d'inspection et limites specifiques :

- LIMITE : Notre inspection des systemes de chauffage se limite a faire fonctionner les appareils. Nous n'avons ni les qualifications ni l'equipement pour verifier techniquement l'etat de toutes les composantes du systeme. Le client est avise que l'inspection est limitee puisqu'elle est de nature visuelle seulement. L'uniformite ou le caractere suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque piece n'est pas analysee par l'inspecteur lors d'une inspection generale.

Observations et commentaires :

Unité de chauffage indépendante

31. Aucun problème en particulier. Nous avons testé chacune des unités de chauffage indépendantes.

Finition intérieure (espaces communs)

Methode d'inspection et limites specifiques :

- METHODE : Nous avons accede aux deux cages d'escalier communes et autres espaces communs au sous-sol et visualise toutes les surfaces, murs et plafonds de ces espaces. L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de penetration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes interieures inspectees.
- LIMITE : Les considerations relatives a l'acoustique et a l'insonorisation sont exclues de l'inspection car elles necessitent l'utilisation de methodes exhaustives et d'instrumentation sophistiquee. Seul un specialiste peut effectuer cette evaluation.

Observations et commentaires :

Commentaire general

Revêtement de finition intérieure et autres composantes de finition sont d'origines, soit age de 20 ans. Les composantes de la finition intérieure des escaliers communs sont principalement en bonne condition.

Finition intérieure

32. NOTE : Nous avons note dans les deux cages d'escaliers communes, la presence de quelques fissures sur la finition des murs en placoplâtre. Le sechage du bois et mouvement structural cause par le retrait normal de la structure des escaliers, semble etre a l'origine. Apporter les correctifs appropriés avant d'effectuer des travaux de peinture.



33. **ENTRETIEN** : Vieillesse de la peinture sur des éléments de finition des murs et plafonds des espaces communs intérieures. Problème d'ordre esthétique.

Porte intérieure

34. **SÉCURITÉ** : Dans les deux cages d'escalier communes, nous avons noté de façon générale, des garnitures d'étanchéités qui sont inefficaces, mal installés et endommagés autour du cadrage des portes intérieures privatives. Corriger cette situation pour assurer une étanchéité des portes intérieures contre le bruit, le monoxyde de carbone et aider à retarder la propagation du feu, lors d'un incendie.
Bref, toutes les garnitures d'étanchéités autour de toutes les portes intérieures de cet immeuble, devront être enlevées et vous devrez installer de nouvelles garnitures d'étanchéités conçues spécialement pour des portes intérieures à propriété coupe-feu.
35. **ENTRETIEN** : Nous avons remarqué un ferme-porte inefficace sur la porte intérieure privative donnant accès aux unités 1-2-6-7. Ajuster la/les charnière(s) sur ces portes intérieures. Corriger cette situation pour assurer une étanchéité des portes intérieures contre le bruit, le monoxyde de carbone et aider à retarder la propagation du feu, lors d'un incendie.
36. Dans les unités 1-3-4-5, des portes privatives entre en contact avec leur cadre métallique. Un peu difficile à fermer pour certaines portes. Le séchage du bois et mouvement structural causé par le retrait normal de la structure des planchers autour de la cage d'escalier arrière commune, semble être à l'origine de cette situation. Ajustements de ces portes requis.

Escalier, main courante et balustrade

37. SÉCURITÉ : Dans la cage d'escalier commune arrière, il a une section des mains courante qui est positionnée près du mur en plâtre. Pour cette raison, il a peu d'espace entre le mur et la main courante, ce qui rend difficile la bonne prise de cette dernière. Pour assurer la sécurité, tout escalier doit posséder une main courante facilement accessible. Nous vous recommandons de modifier cette installation selon les règles de l'art, soit à 40 mm du mur.



Signe d'infiltration d'eau à l'intérieur autre que le sous-sol

38. NOTE : En général, dans les deux cages d'escalier communes, nous n'avons noté aucun signe apparent d'infiltration d'eau active sur les revêtements de finition intérieure. Nous n'avons également noté aucun indice d'humidité anormale sur la base des murs, tel que des cernes ou des signes d'humidité sur les surfaces ou les finis visibles/accessibles. Toutes les surfaces étaient dans une condition normale, mais par contre, voir la section TOITURE pour des détails concernant des infiltrations d'eau par la toiture.
39. À SURVEILLER : Nous avons noté que la peinture était écaillée sur une partie de la finition du plafond de la salle commune, sous le vestibule avant. Lors de notre visite, les zones affectées étaient sèches. L'inspecteur ne peut déterminer à quel moment les fuites et/ou infiltrations d'eau auraient pu se produire dans le passé, pas plus que la cause exacte des fuites/infiltrations d'eau. Enlever la peinture écaillée avant des travaux de peinture. Si les infiltrations deviennent actives, déterminer avec exactitude leur origine avec un test d'arrosage et apporter les correctifs appropriés, afin d'éviter la détérioration des composantes internes.

Autre commentaire

40. Des copropriétaires nous informent lors de la visite, que la laveuse commune, présente une défectuosité depuis des mois en engendrant une fuite d'eau et ce problème, n'a pas encore été réparé. Il est certain que le faux plancher construit en bois a été affecté par ces fuites répétées et que cela a favorisé la formation de moisissure à une partie des composantes en bois de ce faux plancher. Remplacer tous les éléments du faux plancher qui ont été affectés par l'eau et l'humidité.



Commentaire additionnel

41. **IMPORTANT - À COURT TERME** : Dans la cour arrière commune, un long mur de soutènement en bois est incliné mais de façon presque généralisée et certains morceaux, présentent de la pourriture. Cela est causé par à un tassement du sol aux cours des années, normalement observé pour ce type de mur construit en bois. Il faudra éventuellement le démonter et le reconstruire avec un autre type de matériau (bois traité, blocs de pavé, pierres naturelles, etc.). Il y a maintenant un risque de dommage aux terrains avoisinants, à votre terrain et à la piscine commune, si le mur ou une partie du mur s'effondre. Consulter un paysagiste professionnel pour vous indiquer la démarche à suivre et pour y faire ces travaux.

Prévoir des dépenses très onéreuses pour ce genre de travail.



Attestation d'inspection

L'inspecteur soussigné atteste avoir effectué l'inspection visuelle des parties communes de l'immeuble, selon la convention de service, au meilleur des moyens disponibles lors de la visite et au meilleur de ses connaissances.

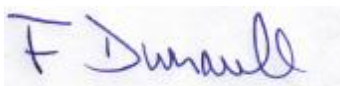
Les observations contenues dans ce présent rapport personnalisé à l'immeuble inspecté, ont été rapportées sans aucune influence extérieure, avec impartialité et n'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection.

Un duplicata de ce présent rapport d'inspection version imprimée, a été envoyé au représentant du syndicat, par courrier électronique.

L'annexe de votre de rapport d'inspection est constituée de conseils et d'informations complémentaires et est constituée de conseils et d'informations complémentaires et générales. Elle vous a été uniquement envoyée par courrier électronique. Cette annexe est un complément utile et fait partie intégrante de ce rapport. Il sera important d'en prendre connaissance ultérieurement.

Nous demeurons à votre disposition pour des renseignements complémentaires que vous pourriez juger utiles. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions concernant ce rapport.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments les meilleurs.



François Dussault, T.P.

Inspecteur en bâtiment

30 février 2010