

Rapport d'inspection pré réception

No. Dossier

No. Démo rapport

Unité de copropriété sise au

78 Vinet, Repentigny, Québec



514 923-2694

François Dussault T.P. - 252 boul. Larochelle, Repentigny, Qc., 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	18 pages
• Travaux à parachever :	page 7
• Éléments à corriger :	page 9
• Structure	
• Isolation et ventilation	
• Système de plomberie	
• Système électrique	
• Système de chauffage	
• Système de climatisation	
• 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
- L'HUMIDITÉ... utile mais parfois nuisible	6 pages

Informations générales

Type et âge du sujet :	Unité de copropriété, 2010	
Type de rapport :	Pré réception condo neuf	
Constructeur :	Nom du constructeur	
Garantie :	A.P.C.H.Q.	
Inspecteur :	François Dussault, T.P.	
Requérant (s) :	Requérants	
Personnes présentes :	Requérants	
Adresse du requérant(s) :	252 Larochelle, 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

Constructeur :

François Dussault inc.

BUREAU DES VENTES

**78 rue Vinet,
Repentigny, Qc.
J5G 1Y2**

Tél.: (514) 923-694

Lettre d'introduction

L'achat d'une unité de copropriété neuve est probablement la transaction financière la plus importante de votre existence et suite à votre demande, j'ai effectué une inspection pré réception visuelle attentive mais sommaire, de votre nouvelle unité de copropriété (logement). Étant membre de l'Ordre des Technologues Professionnels du Québec et répondant à leurs exigences d'admissibilité rigoureuses, il me fait plaisir de vous présenter dans ce présent document, mes observations et mes commentaires rédigés pour les mandatés avec toute impartialité. Ce rapport vous donnera un aperçu général sur la condition de l'unité privative, tel que constatée lors de l'inspection.

Cette inspection de réception d'un condominium neuf avait pour but de détecter et de divulguer les travaux à parachever, les malfaçons apparentes et les vices de constructions apparentes constatés lors de l'inspection de prise de possession. Même si des défauts mineurs seront pratiquement tous mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Les différentes composantes de votre unité privative, sont également inspectées dans la mesure où ils ont été visibles et/ou accessibles. Les défauts d'ordre esthétique les plus flagrants sont décrits mais ceux qui sont mineurs ne sont pas tous énumérés. Il est à vous de les identifier et les rapporter à l'entrepreneur en construction.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Il ne remplace pas la garantie de l'entrepreneur en construction. L'entrepreneur peut vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport. S'il y a un litige entre vous et l'entrepreneur, contacter la garantie qui s'applique. Nous vous suggérons fortement de prendre la garantie prolongée qui est disponible avec la garantie des maisons neuves.

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.

Ce rapport est divisé en deux sections. La première représente le rapport principal concernant les observations notées lors de l'inspection avec photos couleurs ainsi que les limites de l'inspection visuelle de l'inspecteur. Une copie de cette section devrait être donnée à l'entrepreneur en construction, à l'administrateur de la garantie des maisons neuves ainsi qu'au notaire.

La deuxième section est en annexe du rapport principal. Vous y retrouverez des conseils et des informations complémentaires.

Les informations, les conseils et les limitations peuvent ne pas s'appliquer directement à votre logement. Cette annexe est produite exclusivement pour le(s) requérant(s).

Prenez le temps de lire attentivement votre rapport d'inspection pour en discerner toutes les caractéristiques propres à votre logement 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 composants facilement accessibles de l'unité en copropriété (logement), afin de déceler les travaux à parachever, les défauts et malfaçons apparentes, les vices de construction majeurs ainsi que les signes révélateurs de problèmes pouvant affecter de façon substantielle l'intégrité et l'utilité du logement. L'inspection n'avait pas pour but ni ne pouvait permettre de découvrir les vices cachés pouvant affecter votre unité privative. Par conséquent, l'inspection avait pour objectif de rapporter la condition générale du logement au moment de notre visite. Il ne s'agissait donc pas d'une expertise exhaustive. 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 avant de conclure la transaction immobilière 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.

Description sommaire du bâtiment :

Unité de copropriété sur deux planchers dans un grand bâtiment en copropriété. Immeuble sis sur un terrain nominale plat et sis à Repentigny. Structure du logement non visible. Portes en acier isolé et fenêtres en aluminium. Unité avec deux chambres à coucher et une salle de bains, une salle d'eau, une cuisine, une salle à manger et un salon. L'unité est chauffée avec des plinthes chauffantes électriques indépendantes. L'unité est climatisée avec une unité de climatisation murale indépendante. Plomberie en plastique (*pex* et ABS). Réservoir à eau chaude de 60 gallons. Il y a un panneau électrique à disjoncteurs de 125 ampères/240 volts installé dans la chambre à coucher avec une alimentation aérienne.

Conclusion du rapport :

Nous avons observé plusieurs composantes de la propriété, cependant NOTRE RESPONSABILITÉ SE LIMITE SEULEMENT AUX PARTIES PRIVATIVES INTÉRIEURES de l'unité 15 au 78 Vinet à Repentigny et à la convention de service.

Suite à l'inspection, le professionnel du bâtiment (technologue professionnel membre de l'O.T.P.Q.), déclare que les travaux relatifs sur l'unité de copropriété sont terminés, **sous réserve** des travaux qui sont à parachever et certains autres travaux qui sont à corriger. Ils sont identifiés dans le présent rapport. L'unité privative est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné. Il pourrait être possible que certains éléments énumérés dans le présent rapport ne soient pas nécessairement inclus dans les obligations de l'entrepreneur général.

Nous avons noté un possible problème concernant le système de ventilation mécanique à l'intérieur de l'unité visitée. Donc, AVANT de passer chez le notaire, consulter pour des explications et analyse plus poussée, un spécialiste en ventilation indépendante ainsi que l'entrepreneur en ventilation sur ce bâtiment neuf où sise cette unité de condo.

Les constatations et les explications sont mentionnées dans le rapport d'inspection ci-après.

Ce rapport ne mentionne pas nécessairement tous les éléments à corriger ainsi que les malfaçons mineures et défauts d'ordre esthétique mineurs qui ont observées lors de la visite de prise de possession.

L'inspecteur note dans son rapport les malfaçons les plus apparentes et plus importantes tous les vices de construction (si applicable) et la majorité des travaux à parachever.

Note aux requérants : Il est de votre décision personnel, d'insérer dans ce présent rapport, une autre liste personnelle au sujet de d'autres anomalies d'ordre esthétique ou mauvaises installations que vous jugez inadéquates et que vous avez découvert avant la visite de passer chez le notaire. Si requis, insérez cette liste au présent rapport.

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

N.B. Le commentaire dont il y a inscrit en italique et à la fin, à corriger ou à parachever, ce commentaire s'adresse à l'entrepreneur en construction et mais les autres qui sont titrés par SUGGESTION ou INFORMATION ou AVERTISSEMENT, ce commentaire s'adresse aux requérants.

Les constatations notées au présent rapport ont été observées en date du 30 février 2010 seulement.

Lors de la visite du 30 février 2010...

Des plans d'architecture n'ont été accessibles lors de l'inspection et aucun document au sujet de l'installation de la structure des planchers n'ont été présenté et disponible pour l'inspecteur, lors de la visite.

Travaux à parachever

La majorité des éléments mentionnés ci-dessous sont des travaux à compléter et ils doivent être parachevés et se conformer au Code national du bâtiment applicable dans la municipalité où sise ce condominium.

Finition intérieure :

1. Retouches de peinture sur des réparations de plâtre déjà effectuées. *À parachever.*



2. Comptoirs et portes de la vanité de la salle de bains, à installer. *À parachever.*



3. Dans le vestibule, absence d'une glissoire sur le rail supérieur pour la porte pliante de la garde-robe.
À installer. À *parachever*.



Conduite de drainage (plomberie) :

4. À SURVEILLER : Dans la cuisine, nous avons noté l'absence d'un évier sur l'appareil de plomberie sous l'évier de cuisine installé sur un îlot de cuisine. L'absence d'un évier peut engendrer des problèmes d'odeurs et/ou de drainage. Vous pouvez corriger le problème en installant un évier automatique individuel sur l'appareil concerné. Lors de la visite, aucun problème significatif de drainage n'a été noté. À *installer au besoin*.

Panneau de distribution électrique :

5. Sur le panneau de distribution électrique, l'identification des circuits n'a pas été faite. À *parachever*.



Éléments à corriger

La majorité des éléments mentionnés ci-dessous sont considérés comme des malfaçons et ils doivent être corrigés et se conformer au Code national du bâtiment applicable dans la municipalité où se situe ce condominium. Il y a aussi dans cette section, des suggestions et des commentaires informatifs.

Structure

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- LIMITE : *Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme cette unité privative visitée est entièrement aménagée, notre évaluation de l'état de la structure des planchers à l'intérieur, est impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition. Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.*

Observations et commentaires :

Structure des planchers

1. À SURVEILLER : Nous avons noté qu'une partie du plancher au 2^e plancher n'est pas de niveau où il présente une petite dénivellation. Cette situation peut créer un certain inconfort aux occupants. Cette situation semble être attribuable à un mauvais nivelage de la structure du plancher lors de la construction ou à un retrait de la structure du plancher qui est normalement observé suivant la construction. La déformation des planchers se produit souvent entre les appuis suite à la flexion des solives de plancher. Ce phénomène varie en fonction des portées entre les appuis, les dimensions et les espacements des solives de plancher et les charges auxquelles la structure est soumise. Dans la condition présente, ces déformations observées sont acceptables. N.B. Cependant, une certaine tolérance concernant le niveau et déformation des planchers est acceptée dans le domaine de la construction.

Si le dénivèlement des planchers évolue, consulter l'entrepreneur en construction et/ou un spécialiste dans ce domaine pour analyse plus poussée.



Isolation & ventilation

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE** : *L'isolation et ventilation attribuable et visible à l'intérieur de l'unité visitée seulement. Notre inspection consiste en un examen visuel seulement mais ne consiste pas à déterminer ou calculer la capacité du débit de ventilation des appareils mécaniques installés.*
- **LIMITE** : *Les besoins en renouvellement d'air d'une résidence ne peuvent être évalués lors d'une inspection visuelle. Afin d'établir ces besoins et le type de ventilateur requis pour combler les besoins en ventilation, une étude exhaustive doit être réalisée, impliquant un test de dépressurisation à l'aide d'un infiltromètre.*

Observations et commentaires :

Systeme de ventilation mécanique

2. **À FAIRE VÉRIFIER** : Nous avons noté un possible problème qui pourrait être important concernant le système de ventilation mécanique assurant un changement d'air à l'intérieur de cette unité privative.
Notre inspection consiste en un examen visuel seulement mais ne consiste pas à déterminer ou calculer la capacité du débit de ventilation des appareils mécaniques installés.
Le système de ventilation semble être passif. La représentante du constructeur nous informe verbalement lors de la visite et en présence du requérant, que la prise d'air frais provient des espaces communs. Visiblement, l'extraction d'air viciée se fait par les ventilateurs d'extractions des salles de bains et hotte de cuisinière.
Mais selon les normes actuelles et la « Loi et règlement commentées sur l'économie d'énergie », il faut prévoir un ventilateur d'extraction principal commandé par un interrupteur manuel et clairement identifié.
Lors de la visite, nous n'avons pas visualisé ce type de commande.
De plus, si le ventilateur d'extraction principal n'est pas situé dans la cuisine, il faut prévoir un ventilateur d'extraction dans la cuisine autre que la hotte de la cuisinière.
Note : La capacité de renouvellement d'air moyen à l'intérieur d'un *logement*, doit être de l'ordre de 0.5 changement d'air/heure.
Donc, **AVANT** de passer chez le notaire, pour des explications et analyse plus poussée, consulter un spécialiste en ventilation indépendante ainsi que l'entrepreneur en ventilation sur ce bâtiment neuf où sis cette unité de condominium.
Faire apporter les correctifs, si requis.
3. **INFORMATION** : Toute pièce ou espace, doit avoir une ventilation naturelle par une fenêtre ou une ventilation mécanique avec un ventilateur (central ou autonome). Une pièce ou un espace non ventilée aura, à l'usage, une qualité de l'air inadéquate. Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent ou entraîner la formation de moisissures, parfois nocives pour la santé.

Systeme de plomberie

Methode d'inspection et limites specifiques :

- METHODE : Nous avons verifie visuellement la partie visible des composantes de plomberie facilement accessibles, tel que note dans la presente section.

Observations et commentaires :

Conduit d'evacuation et de ventilation

4. PROBLEME MAJEUR : Sous le lavabo de la salle d'eau au 1^{er} plancher, nous avons decelé une fuite dans le reseau de drainage. Cette fuite peut s'aggraver et creer, avec le temps, divers dommages. Faire reparer la fuite par un professionnel et ce, en PRIORITE. Apporter les correctifs appropriés. *À corriger.*



Systeme électrique

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE :** *Nous avons vérifié visuellement la partie visible des composantes électrique facilement accessibles, tel que noté dans la présente section.
Nous n'avons pas ouvert le panneau électrique appartenant à cette unité privative. Nous avons observé la partie apparente des câbles des circuits de dérivation. Nous avons utilisé un testeur de polarité sur certaines prises de courant, afin d'établir un échantillonnage représentatif.*

Observations et commentaires :

Interrupteur et prise de courant

5. Dans la salle à manger, sur un mur à gauche de l'escalier, il y a deux plaques murales n'ont pas été installées de niveau. Problème d'ordre esthétique facilement visible. *À corriger.*



Autre commentaire

6. Dans la salle de bains, le luminaire fixé sur le mur n'a pas été installé de niveau. Problème d'ordre esthétique. *À corriger.*



Systeme de chauffage

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- LIMITE : Notre inspection des systèmes de chauffage se limite à faire fonctionner les appareils. Nous n'avons ni les qualifications ni l'équipement pour vérifier techniquement l'état de toutes les composantes du système. Le client est avisé que l'inspection est limitée puisqu'elle est de nature visuelle seulement. L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce n'est pas analysée par l'inspecteur lors d'une inspection générale.

Observations et commentaires :

Unité de chauffage indépendante

7. Aucun problème en particulier. Nous avons testée chacune des unités de chauffage indépendantes.

Systeme de climatisation

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- LIMITE : Le système de climatisation n'était pas fonctionnel lors de notre visite et nous ne l'avons pas activé. Cependant, seule une inspection par un technicien compétent muni d'un manomètre pourrait nous éclairer sur la condition réelle de l'appareil. Nous vous conseillons de vous munir d'un contrat d'entretien pour ce système. Plusieurs composantes internes doivent être nettoyées régulièrement (condensateurs et évaporateurs) et des ajustements sont à faire à l'occasion. Mais, puisqu'il s'agit de composantes mécaniques, une ou plusieurs pièces peuvent cesser de fonctionner sans préavis.
- Les systèmes d'air climatisé 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 spécialisé en climatisation. Il est toujours recommandé qu'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre soit maintenu en vigueur pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de climatisation comme tout appareil mécanique peuvent faire défaut en tout temps.

Observations et commentaires :

Matériel de refroidissement

8. Demander la commande manuelle qui vient avec le climatiseur mural. Le constructeur devra le fournir.



Finition intérieure

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE** : Nous avons accédé à toutes les pièces de l'unité d'habitation visité et visualisé toutes les surfaces, murs et plafonds (sans déplacer meubles, tapis, draperies, etc.).
- L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes intérieures de l'unité visitée.
- **LIMITE** : Les considérations relatives à l'acoustique et à l'insonorisation sont exclues de l'inspection car elles nécessitent l'utilisation de méthodes exhaustives et d'instrumentation sophistiquée. Seul un spécialiste peut effectuer cette évaluation.

Observations et commentaires :

Mur et plafond

9. NOTE : Aucune fissure visible sur la finition murale et plafond en gypse.

Revêtement de sol

Chambres au 2^e plancher

10. Nous avons noté dans les deux chambres à coucher, qu'une partie du revêtement de sol n'est pas au niveau où certaines lattes présentes un bombement. Facilement visible.

Ce problème de déformation peut créer un certain inconfort aux occupants.

Cette déformation semble être attribuable à une installation trop serrée des lattes de bois sur la structure du plancher ou à une différence d'humidité trop grande entre l'air ambiant du logement et la teneur en humidité des lattes de bois, lors de la pose de ce revêtement de sol.

Il est cependant possible que ces déformations au revêtement de sol restent stables ou s'accroissent dans les prochains mois et prochaines années.

Apporter les correctifs appropriés. À corriger à la satisfaction des clients. À *corriger*.



11. Sur le 2^e plancher, la bordure de bois face à la structure de l'escalier n'est pas solide et bouge lorsque nous marchons dessus. Mauvais ancrage ou support insuffisant. Apporter les correctifs appropriés. À *corriger*.



Porte intérieure

12. La porte intérieure qui sépare le vestibule avec la pièce derrière l'escalier et la porte intérieure qui donne accès à chacune des chambres à coucher, ne se ferme pas adéquatement avec son cadrage car le penne n'entre pas adéquatement dans le gâche. Résultant possiblement d'un mauvais ajustement lors de l'installation de ces portes ou à un séchage du bois et/ou à un retrait du bâti de ces portes, suivant la construction, pourrait être à l'origine de cette déficience. Apporter tous les correctifs nécessaires. Ajustement requis. À *corriger*.

Armoire et comptoir

13. Sur les armoires de cuisine, il y a plusieurs portes qui ne sont pas été installées de niveau entre eux et/ou avec les boîtiers des armoires. Ajustements requis. À *corriger*.



Escalier intérieur

14. NOTE : Nous avons remarqué une hauteur inégale de deux contremarches sur l'escalier, soit en jonction avec les planchers. Mauvais calcul sur l'emplacement de la structure de l'escalier entre les deux planchers.



Signe d'infiltration d'eau à l'intérieur de l'unité 15

15. NOTE : Nous n'avons noté aucun signe apparent d'infiltration d'eau sur les revêtements de finition intérieure. Nous n'avons également noté aucun indice d'humidité anormale sur la base des murs, tel cernes ou signe d'humidité sur les surfaces ou les finis visibles/accessibles. Toutes les surfaces étaient dans une condition normale.

Commentaires additionnels

Cette section s'adresse uniquement au requérant et sont généralement des constats divers, des observations qui sont d'ordre esthétique et des suggestions d'entretien préventif, personnalisée à l'unité privative.

Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE** : *Toutes les portes et fenêtres ont été ouvertes et ont été testées.
Notre inspection des portes et fenêtres de l'unité privative visitée, est de nature visuelle.*

Observations et commentaires :

Finition intérieure

1. Absence d'une finition quelconque entre différents éléments de finition. À installer pour donner un meilleur aspect esthétique.

Interrupteur et prise de courant

2. **SÉCURITÉ** : Pour votre sécurité, nous vous recommandons de remplacer à court terme, la prise de courant de type régulier située sur votre section de la terrasse arrière. Cette situation pourrait représenter un risque pour la sécurité des occupants. Nous vous recommandons de la changer, par une prise qui est protégée par un disjoncteur différentiel intégré (DDFT).

Attestation d'inspection

L'inspecteur soussigné atteste avoir effectué l'inspection visuelle de l'unité de copropriété sise au 78 Vinet à Repentigny, selon la convention de service, au meilleur des moyens disponibles lors de la visite et au meilleur de ses connaissances.

Les observations ont été rédigées sans aucune influence extérieure avec impartialité et n'avoit omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection.

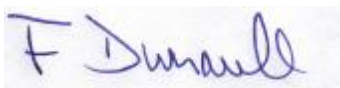
Ce rapport d'inspection avec photos couleurs, vous a été uniquement envoyé par courrier électronique, à la demande du/des requérant(s), tel qu'indiqué sur la convention de service entre les parties.

Par le biais du courrier électronique, je vous suggère d'envoyer ce présent rapport d'inspection version électronique, au bureau de l'administrateur de la garantie des bâtiments neufs et au bureau de l'entrepreneur en construction.

L'annexe de votre de rapport d'inspection 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. Par contre, l'annexe de ce rapport n'est pas pertinente et utile pour les autres intervenants. Donc, ne pas l'envoyer aux deux autres intervenants.

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 mes sentiments les meilleurs.



François Dussault, T.P.

Inspecteur en bâtiment

30 février 2010