

# Rapport d'inspection pré achat

No. Dossier

**No. Démo rapport**

Unité de copropriété sise au

**78 Vinet, unité 15, Repentigny, Québec**



514 923-2694

François Dussault T.P. - 252 boul. Larochelle, Repentigny, Québec, J6A 1K9  
Télécopieur : (450) 657-1227 Courriel : [info@francoisdussault.com](mailto:info@francoisdussault.com)

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Rapport d'inspection pré achat.....</b>	<b>0</b>
<b>Informations générales.....</b>	<b>2</b>
<b>Lettre d'introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>Sommaire du rapport.....</b>	<b>4</b>
<b>Extérieur.....</b>	<b>6</b>
<b>Structure.....</b>	<b>12</b>
<b>Isolation &amp; ventilation.....</b>	<b>17</b>
<b>Système de plomberie.....</b>	<b>19</b>
<b>Système électrique.....</b>	<b>23</b>
<b>Système de chauffage.....</b>	<b>26</b>
<b>Chauffage d'appoint.....</b>	<b>27</b>
<b>Cheminée.....</b>	<b>28</b>
<b>Finition intérieure.....</b>	<b>29</b>
<b>Attestation d'inspection.....</b>	<b>35</b>

## Annexe

- <b>Limitations générales de l'inspection –</b> Limitations de l'inspecteur et de l'inspection	<b>6 pages</b>
- <b>Conseils et informations générales –</b> Important à lire ultérieurement	<b>8 pages</b>
- <b>Autres conseils pratiques –</b> plus...	<b>5 pages</b>
- <b>Sites WEB / INTERNET utiles...</b>	<b>1 page</b>
- <b>L'HUMIDITÉ...utile mais parfois nuisible –</b>	<b>6 pages</b>

## Informations générales

**Inspection du bâtiment sis au :** 78 Vinet, unité 15, Repentigny, Qc.

**Client :** Nom du client  
Adresse postale  
Ville, Qc.  
Code postal  
Téléphone : 514 923-2694  
Courriel : [info@francoidussault.com](mailto:info@francoidussault.com)

**Fournisseur de service :** François Dussault, T.P.  
252 boul. Larochelle  
Repentigny (Québec)  
J6A 1K9  
Téléphone : (514) 923-2694  
Télécopieur : (450) 657-7812  
Courriel : [info@francoisdussault.com](mailto:info@francoisdussault.com)

**Inspecteur :** François Dussault

**Personnes présentes :** Requérant, propriétaire vendeur, agents immobiliers

**Numéro de dossier :** Démo rapport

**Durée de la visite :** 3 heures

**Date de la visite :** 30 février 2000

**Date du rapport :** 31 février 2000

**Type de bâtiment :** Bâtiment en copropriété

**Année de construction :** 1980 (selon fiche immobilière)

**Conditions climatiques :** Ensoleillé, -5 C

# Lettre d'introduction

Suite à votre demande, j'ai effectué une inspection visuelle attentive, mais sommaire d'une unité de copropriété (logement), en respectant la norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec et au guide d'inspection de l'Ordre des Technologues Professionnels du Québec. Étant technologue et membre agréé de cette association 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 rédigés pour le (s) requérant (s) avec toute impartialité. Ce rapport vous donnera un aperçu général sur la condition du condominium convoité tel que constatée à l'inspection.

Cette inspection est faite selon des normes nationales reconnues et a pour but de détecter et de divulguer les défauts ou déficiences majeures apparentes constatées lors de l'inspection et qui pourraient influencer votre décision d'acheter (selon le cas). Même si des défauts mineurs peuvent être mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Les différentes composantes de l'unité privative 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.

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

Toutes les unités privatives 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 mesures prendre pour corriger ce défaut et votre inspecteur pourra vous conseiller dans l'évaluation des corrections ou moyens proposés par les entrepreneurs.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Il n'a pas pour objectif de fournir un guide à la renégociation du prix de la copropriété 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 au 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 composantes facilement accessibles de l'unité en copropriété convoitée afin de déceler les défauts apparents et 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 le logement / le bâtiment. 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 avec un garage privé au sous-sol, sise dans un bâtiment isolé détenu en copropriété divise. Immeuble sis sur un terrain nominale plat à Repentigny. Structure des plafonds et planchers de l'unité visitée non visible. Portes en bois, portes coulissantes et fenêtres en aluminium.

Unité avec deux chambres à coucher, une salle de bains, une cuisine, une salle à manger et un salon.

L'unité chauffé par des plinthes chauffantes électriques indépendantes et un foyer au bois comme chauffage d'appoint. Plomberie en cuivre et ABS. Réservoir à eau chaude de 40 gallons assemblé en 2007.

Entrée électrique de 100 ampères/240 volts. Il y a un panneau électrique à disjoncteurs installé dans une chambre à coucher. Il y a un balcon privé et un balcon commun pour cette unité privative.

## Conclusion du rapport :

Nous avons accédé à toutes les pièces de l'unité visitée mais cependant NOTRE RESPONSABILITÉ SE LIMITE AUX PARTIES PRIVATIVES SEULEMENT au 78 Vinet, unité 15 à Repentigny et à la convention de service entre les parties. Vous devriez obtenir la déclaration de copropriété et de consulter les derniers comptes-rendus de l'assemblée générale et l'état du fond de la réserve de remplacement ou tout autre document pouvant vous fournir des informations additionnelles sur cette unité et l'immeuble en copropriété divise.

Nous n'avons pas observé de déficience majeure sur ce logement mais des problèmes ou constats plus importants concernant les planchers crochent vers la cage d'escalier commune, le support du balcon avant partiellement endommagé et plusieurs fissures dans la fondation. Il y a d'autres déficiences qui nécessiteraient des corrections, des réparations, des améliorations et des travaux d'entretien Toutes les constatations et les explications sont mentionnées dans les sections du rapport.

**FOYER AU BOIS PRÉFABRIQUÉ** : Faire vérifier ses exigences particulières et ce AVANT de finaliser la transaction immobilière dans le but de vérifier sa conformité et sa sécurité ainsi que la cheminée. Ces appareils sont complexes et sont exclus d'une inspection visuelle car ils nécessitent une inspection plus détaillée. Pour ce faire, vous devez faire appel à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide et/ou faire certifier l'ensemble de l'installation par votre assureur...mais

L'agent immobilier inscripteur François Dussault, nous informe verbalement lors de la visite et en présence du requérant, qu'il y a déjà eu une inspection des foyers au bois dans l'immeuble, qui a eu des réparations d'effectuées et que les installations sont présentement conformes. Important de demander une copie de ce rapport d'inspection et ce, AVANT de finaliser la transaction.

N.B. Commencer à faire vos travaux de corrections et améliorations sur les points mentionnés PRIORITAIRE et SÉCURITAIRE, puis ensuite à l'extérieur du bâtiment incluant la toiture 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.

### **Déclaration du propriétaire vendeur :**

Nous avons été informés que la copropriétaire vendeur a complétée une déclaration du propriétaire formulée par l'A.C.A.I.Q. (D.V. 00000), au sujet des conditions cachées que seules ses connaissances de leur propriété et son expérience passée pourraient révéler. Une copie de ce document compilant les réponses a été lu et regardé par l'inspecteur et n'a pas été donnée à l'inspecteur. Il est important de demander une copie auprès de votre agent immobilier.

L'agent immobilier inscripteur François Dussault nous informe verbalement lors de la visite et en présence du requérant, qu'il y a eu une inspection des parties communes de l'immeuble. Important de demander une copie de ce rapport d'inspection et ce, AVANT de finaliser la transaction.

# Extérieur

## Méthode d'inspection et limites :

- MÉTHODE : *Nous avons effectué une inspection visuelle des portes et fenêtres de l'unité visitée seulement.*

## Observations et commentaires :

### Porte et fenêtre de l'unité 15

Méthode utilisée pour l'inspection des portes et fenêtres : À partir du sol et des balcons

Portes :	Bois
Portes Coulissantes :	Aluminium
Fenêtres :	Aluminium

#### NOTE GÉNÉRALE

Afin d'éviter la condensation sur le vitrage, il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser les stores ou rideaux ouverts le jour, pour permettre à l'air chaud de circuler sur toute la surface du vitrage, et de maintenir, dans le bâtiment, un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin.

#### Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante mais d'origine.

#### Commentaires :

1. **IMPORTANT** : Visible sur le balcon avant et arrière de l'unité 15, nous avons observé que les recouvrements d'aluminium installés en partie supérieure des parements de brique sous la porte coulissante avant et les deux fenêtres, ont subi un affaissement causé par le retrait normal de la structure des murs de l'immeuble couramment observé dans les années suivant la construction. Cette situation peut favoriser une accumulation d'eau sur ces tablettes et des infiltrations d'eau dans la cavité des murs, si des joints de scellements s'ouvrent. Normalement, la pente devrait permettre un écoulement vers l'extérieur du bâtiment pour éviter que l'eau ne s'infilte sous les composantes. Il faudrait donc prendre les moyens nécessaires pour corriger cette déficience lors du changement des portes coulissantes et fenêtres arrière.





2. **PRIORITAIRE** : Nous avons également constaté sur le balcon avant de l'unité 15, une ouverture importante entre le recouvrement d'aluminium installé sous la porte coulissante. Risque élevé d'infiltrations d'eau dans la cavité du mur. Sceller cette ouverture en priorité avant de changer cette porte coulissante.



### **Porte levante de l'unité 15**

#### **Condition :**

La condition générale des composantes visibles est endommagée. Réparation requise.

#### **Commentaires :**

3. **SÉCURITÉ** : Nous avons noté que l'étanchéité de la porte de garage était inefficace au bas de la porte. Afin de limiter les infiltrations d'air, il est important de maintenir en bonne condition le coupe-froid de même que l'étanchéité de la porte levante. Changer le coupe-froid installé sous la porte car il est écrasé et pas assez long sur un côté de la porte. Apporter tous les correctifs nécessaires.
4. **SÉCURITÉ** : Nous avons noté que le mécanisme d'ouverture de la porte de garage était absent. Une porte levante doit normalement opérer sur des rails en bonne condition, les mécanismes doivent être bien lubrifiés et le système doit permettre une bonne obturation de l'ouverture sur son contour. À ajuster pour éviter des blessures à de jeunes enfants

5. **ENTRETIEN** : Nous avons constaté la détérioration et de la pourriture à la base d'un cadrage de bois autour de votre porte de garage. Situation courante. Remplacer la partie trop endommagée. Repeindre ce cadrage pour éviter une détérioration accélérée du bâti en bois. Vous pouvez recouvrir tout le cadrage en bois par un revêtement en aluminium afin de protéger les éléments de bois contre l'eau.



## **Terrasse, perron, balcon et escalier**

A)	
Emplacement :	À l'avant
Type :	Balcon
Balustrade :	Acier peint
Support :	Fibre de verre
Escalier :	Aucun

### **NOTE GÉNÉRALE**

Il faut vérifier annuellement l'étanchéité à la jonction des paliers aux murs extérieurs afin de s'assurer que l'eau ne pénètre pas sous les composantes plus particulièrement pour prévenir les risques d'infiltrations d'eau autour du seuil des portes extérieures et à la jonction des solives traversant le mur extérieur et derrière le parement extérieur.

### **Condition :**

Une partie des composantes visibles est problématique. Réparation requise.

### **Commentaires :**

6. Nous avons constaté qu'une partie du support du balcon avant en fibre de verre est mou lorsque nous marchons dessus. Dommage pas visible mais perceptible. Possible pourriture du bois sous le recouvrement de fibre de verre. Remplacer le support à court terme ou lorsque le dommage sera plus important.



7. **NOTE :** Visible sur le balcon avant de l'unité 15, nous avons observé avec un niveau conventionnel, que le support du balcon en fibre de verre est de niveau et/ou avec une pente insuffisante vers l'extérieur des murs de l'immeuble ou que cela est attribuable au retrait structurale normal observé sur un bâtiment dans les premières années suivant la construction d'un bâtiment et cela pourrait favoriser des accumulations d'eau sur ce dernier. Le support d'un balcon, galerie, terrasse, doit présenter une pente suffisante pour éviter une accumulation d'eau et permettre un drainage vers l'extérieur du bâtiment. Pas d'accumulation d'eau visible sur le support de ce balcon visité lors de la visite. À court terme ou lors du prochain changement du support de ce balcon, penser améliorer la pente.



## Solin et calfeutrage

### NOTE GÉNÉRALE

Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être toujours 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 du scellant sont appropriés.

### Condition :

Une partie des composantes visibles est endommagée. Changement requis.

### Commentaires :

8. **PRIORITAIRE** : Les joints de scellement sont détériorés (rétrécissements, fissuration) et/ou manquants à plusieurs endroits et certaines retouches sont à faire. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

## Autre commentaire

9. **À SURVEILLER** : Il y a une allée de voiture en pente descendante vers votre garage intérieur privé aménagé au sous-sol. Assurez-vous que la pente du stationnement asphalté autour de votre porte de garage permette un écoulement efficace de l'eau et fonte des neiges vers le drain/fosse installé. Dans le cas contraire, cela pourrait favoriser des infiltrations d'eau à l'intérieur de votre garage. À vérifier lors d'une forte pluie et apporter les correctifs nécessaires (si requis).



# Structure

A) Fondations :	Béton coulé	D) Poutres :	Non visible
B) Murs porteurs :	Non visible	E) Planchers :	Non visible
C) Colonnes :	Non visible	F) Toits :	N/A

## Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTTHODE :** *Nous avons examiné les murs de fondations de l'extérieur (partie hors-sol) telle que la convention de service*
- **LIMITE :** *Notre inspection des composantes structurales est de nature visuelle. Comme l'unité privative visitée 15 est totalement aménagée, notre évaluation de la condition des composantes structurales est impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.*

## NOTE GÉNÉRALE

Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme le bâtiment est presque entièrement aménagé, notre évaluation de l'état des fondations, de la dalle sur sol (s'il y a lieu), des poutres et colonnes, des murs porteurs, des planchers et des autres structures dissimulées est impossible. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, pourraient donc exister derrière les revêtements de finition. La description et l'appréciation des différentes composantes, mentionnées au rapport, sont donc limitées à leurs parties visibles. Il arrive souvent que les charpentes de bois subissent des déformations suite aux charges vives et mortes appliquées et au retrait du bois des éléments de la structure. L'humidité relative variant entre les saisons fait souvent en sorte que la stabilité dimensionnelle du bois soit affectée. Ceci peut causer le soulèvement des fixations, des supports intermédiaires, le gauchissement et la flexion des poutres, poteaux et des solives. La déformation des planchers se produit souvent entre les appuis suite à la flexion. Ce phénomène varie en fonction des portées entre les appuis, les dimensions et les espacements des éléments de charpente et les charges auxquelles la structure est soumise.

## Observations et commentaires :

### Mur de fondation

#### Condition :

Une partie des composantes visibles est endommagée. Réparation requise.

#### Commentaires :

10. **IMPORTANT :** Nous avons noté la présence de plusieurs fissures sur les murs de fondation. Situation courante. 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 réparations et 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. Des infiltrations d'eau répétées peuvent causer avec le temps, la détérioration du fini et du bâti du mur, favorise la prolifération de moisissures dommageables pour la santé des occupants.





11. **IMPORTANT** : À l'extérieur, nous avons noté la présence de certaines fissures à la fondation qui ont été réparées. Nous ne pouvons nous prononcer sur l'étanchéité de ces fissures réparées qui peuvent représenter un risque d'infiltrations d'eau au sous-sol. D'ailleurs, une réparation s'est ouverte. Consulter un spécialiste pour vérifications, réparations requises et qui sera capable de fournir une garantie.



## Structure des planchers

Condition :

Une partie des composantes visibles est problématique.

Commentaires :

12. À SURVEILLER : Dans l'unité 15, le plancher des pièces dénivelé principalement en direction du corridor commun. Cette condition n'est pas courante pour un immeuble de cet âge mais semble être attribuable à une technique de construction inadéquate ou à un retrait de la structure des murs dans les années suivant la construction de l'immeuble qui serait un plus important que la normalité couramment observé. La raison est inconnue par simple inspection visuelle. La situation semble présentement stable car des fissures dans le plâtre ont été réparées et ne se sont pas ouvertes de nouveau.

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. Ces dénivellations sont apparues avec le temps et sont courante pour un bâtiment plus que centenaire. Les dommages structuraux ont déjà été faits et il est peu probable que ces dénivellations s'accroissent.

Si des fissures apparaissent ultérieurement sur la finition des murs de votre logement et escaliers communs, penser demander au syndicat de faire vérifier et corriger (si requis) cette situation par un spécialiste en structure.





## Dalle de béton / garage privé

Condition :

Une partie des composantes visibles est endommagée. Réparation requise.

Commentaires :

13. NOTE : Nous avons noté des fissures à la dalle de béton du garage. À notre avis, ces dernières proviennent du fait qu'on n'a pas aménagé de joints de contrôle lorsqu'on a coulé la dalle. Ces fissures peuvent être des fissures de retrait (apparues lors du séchage du béton) ou peuvent avoir été occasionnées par un léger tassement du sol en dessous de la dalle. Sceller toute fissure apparente.
14. ENTRETIEN : Nous avons noté une détérioration de la surface en béton du plancher de béton du garage. La détérioration des dalles de béton peut se produire dans certains cas suite à l'emploi de sel déglacant en hiver traînés par les voitures, l'eau et l'humidité. Nous suggérons d'appliquer un enduit époxyde hydrofuge spécialement conçu pour cet usage.



# Isolation & ventilation

Isolation du (es) toit (s) :	N/A
Isolation des fondations :	N/A
Isolation des murs extérieurs :	Non visible
Pare vapeur du (es) toit (s) :	N/A
Pare vapeur des murs de fondations :	N/A
Pare vapeur des murs extérieurs :	Non visible
Ventilation du (es) comble (s) :	N/A
Ventilation intérieure :	Naturelle et mécanique

## Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** *L'isolation et ventilation attribuable et visible à l'intérieur de l'unité visitée 15 seulement.*
- **LIMITE :** *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.*

## NOTE GÉNÉRALE

Il est important de s'assurer de ventiler les pièces intérieures en ouvrant les fenêtres fréquemment, en utilisant l'échangeur d'air (le cas échéant), la (les) hotte(s) de cuisinière(s) et la(les) ventilateur(s) dans la(les) salle(s) de bains lorsqu'ils sont présents. Il faut maintenir une température ambiante d'au moins 20 C en tout temps. Afin de réduire les risques de développement de moisissures et de condensation sur les revêtements, il est conseillé de maintenir également une bonne circulation d'air autour des murs extérieurs en évitant d'entreposer du matériel. Il faut s'assurer de nettoyer régulièrement la bouche d'air de la sècheuse afin de permettre d'obtenir le rendement maximal du débit d'évacuation d'air. L'usage de registres d'air métalliques munis de clapets étanches avec ressorts et de grillages intégrés est conseillé afin de prévenir l'intrusion d'animaux nuisibles (oiseaux), d'insectes ainsi que pour prévenir les infiltrations d'air dans les conduits lorsque les appareils ne sont pas en fonction.

## Observations et commentaires :

### Système de ventilation à l'unité 15

#### Condition :

Aucun système de ventilation mécanique central.

#### Commentaires :

15. **À SURVEILLER :** La ventilation intérieure de votre unité privative est assurée par la ventilation naturelle et par le ventilateur d'extraction de la hotte de cuisine et du ventilateur de la salle de bains. Les standards d'isolation et d'étanchéité des bâtiments depuis 1980, sont plus rigoureux qu'autrefois. Les bâtiments sont beaucoup plus étanches qu'autrefois et la ventilation devient donc un facteur important. Un système de ventilation mécanique est préférablement constitué d'un échangeur d'air mécanique avec récupérateur de chaleur (VRC).

Dans certains cas, il est possible aussi de procurer de la ventilation mécanique par d'autres moyens tel qu'avec l'ajout d'un déshumidistat mural dans le corridor central contrôlant le ventilateur de la salle de bains relié à une prise d'apport d'air à volet motorisé installée sur la mezzanine.

Donc, vérifier si le taux d'humidité relative est souvent plus haut que 55% à l'intérieur de votre unité privative, en saison hivernale. Si le cas se présente, alors je vous suggère de consulter un spécialiste en ventilation, afin d'installer un réseau de distribution d'air efficace capable de diffuser l'air de façon uniforme dans votre unité. Parce que vous êtes deux personnes qui vont habiter ce logement, cela est moins probable.

N.B. Informez-vous auprès d'un spécialiste en ventilation pour des détails et des conseils.

Des coûts supplémentaires seront nécessaires pour l'installation des conduits et des sorties de ventilation.

16. 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.

## **Ventilateur d'extraction et hotte de cuisine**

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

## **Conduit de ventilation**

Condition :

Une partie des composantes visibles est problématique. Changement requis.

Commentaires :

17. Nous avons noté la présence d'un conduit combustible (plastique) servant à l'évacuation de l'air de la sècheuse. Nous vous recommandons de le remplacer par un conduit rigide en acier galvanisé. 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.

# Systeme de plomberie

A) Entrée d'eau principale :	N/A
B) Endroit de la valve :	N/A
C) Grosseur du conduit principal :	N/A
D) Tuyaux d'eau :	Cuivre
E) Pression d'eau:	Satisfaisant
F) Robinet d'arrosage externe :	N/A
G) Réservoirs d'eau chaude :	1) Alimentation : Électrique 2) Capacité : 60 gallons
H) Tuyaux des drains :	ABS et cuivre
I) Puisards :	Dans votre garage
J) Drains de plancher :	N/A
K) Drains extérieurs :	N/A
L) Dispositif anti-refoulement :	N/A

## Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** *Nous avons vérifié la partie des composantes de plomberie facilement accessible, tel que noté dans la présente section et applicable à l'intérieur de l'unité 15 seulement.*

### NOTE GÉNÉRALE

Il est usuel qu'on obtienne une légère perte de pression lorsque plusieurs accessoires de plomberie sont actionnés en même temps. Il faut maintenir la température des réservoirs d'eau chaude à 60 C afin de prévenir la formation de bactéries légionnelles pouvant parfois causer des problèmes de pneumonie. La durée de vie utile d'un réservoir est d'environ 12 à 15 ans.

### NOTE GÉNÉRALE

Il faut s'assurer de toujours fermer le robinet intérieur du robinet d'arrosage lorsque l'eau n'est pas utilisée, à l'exception de l'été. En effet, l'eau à l'intérieur des tuyaux risque de geler et de briser la conduite pendant les périodes froides. Il faut donc couper l'alimentation à partir de l'intérieur pour les robinets non protégés par un système antigel. Nous recommandons d'envisager de remplacer le robinet d'arrosage standard par un robinet antigel.

## Observations et commentaires :

### Conduit d'alimentation d'eau

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

### Systeme de production d'eau chaude

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

Commentaires :

18. **À SURVEILLER :** Nous avons noté que le chauffe-eau était passablement âgé. Il approche de la fin de sa durée de vie utile. Par mesure préventive, le remplacer à court terme. Sachez qu'il pourrait fuir à n'importe quel moment.



19. **AVIS :** Par mesure de précaution, comme le chauffe-eau est situé dans votre unité privative et que le drain de plancher est absent, l'installation d'une cuvette de sûreté sous le prochain appareil connectée si possible au système de plomberie (conduit de drainage le plus près), serait fortement recommandée. Donc, à changer avant qu'il ne coule, ainsi, vous préviendrez tout dégât et dommages éventuels en cas de déversement.

## Conduit d'évacuation et de ventilation

Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

## Puisard du garage privé

Condition :

Une partie des composantes visibles est problématique. Réparation requise.

Commentaires :

20. À l'intérieur du puisard du garage, nous avons constaté l'absence de scellement autour des conduits qui traversent les parois du puisard. À sceller pour éviter des infiltrations d'eau sous le plancher de béton du garage.



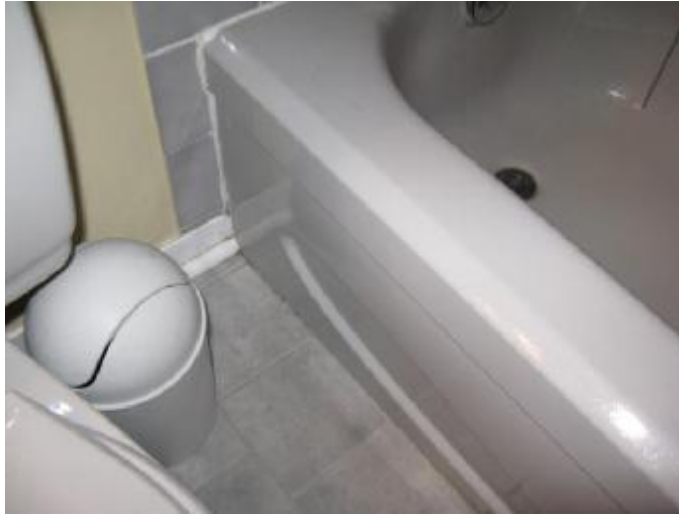
## Appareil sanitaire et robinetterie

### Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

### Commentaires :

21. Absence de joints de silicone autour de la baignoire et le revêtement de sol en céramique. Afin d'éviter la pénétration d'eau dans les murs/planchers adjacents. L'absence d'une étanchéité adéquate pourrait entraîner des dommages aux composantes internes des murs et plancher, occasionner la formation de moisissures et la détérioration des composantes de placoplâtre et de bois. À installer.



22. AVIS : Dans la baignoire de la salle de bains, absence de joints de silicone autour de la robinetterie avec le revêtement mural en céramique. Afin d'éviter la pénétration d'eau dans les murs/planchers adjacents. L'absence d'une étanchéité adéquate pourrait entraîner des dommages aux composantes internes du mur, occasionner la formation de moisissures et la détérioration des composantes de placoplâtre et de bois. À installer.

# Systeme électrique

A) Type d'entrée :	N/A
B) Endroit du panneau principal :	Cuisine
C) Capacité de l'entrée électrique :	Disjoncteur principal pas accessible, à vérifier
D) Voltage :	120/240 volts
E) Type de panneau de distribution :	Disjoncteurs
F) Matériaux des fils visibles :	Indéterminée
G) Branchement de la mise à la terre :	N/A
H) Type de prise(s) dans la (les) salle (s) de bain (s) :	DDFT
I) Type de prise (s) extérieure (s) :	Régulier
J) Mise à la terre des prises :	Observé
K) Luminaires extérieurs :	Observé
I) Détecteurs de fumée :	Présent

## Méthode d'inspection et limites :

- **MÉTHODE :** *Nous avons vérifié la partie des composantes électrique facilement accessibles, tel que noté dans la présente section et applicable à l'intérieur de l'unité 15 seulement. Nous avons ouvert le panneau électrique mais 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.*

## NOTE GÉNÉRALE

Notre inspection du panneau électrique est limitée. Nous avons vérifié le type de branchement des prises électriques sur un échantillonnage lorsque celles-ci étaient accessibles reflétant ainsi leurs conditions générales. Toutefois, il est possible que certaines prises ne soient par nécessairement bien raccordées (polarité inversée, absence de mise à la terre, etc.). Une analyse plus poussée à l'aide d'équipement technique fait par un électricien pourrait être effectuée.

## Observations et commentaires :

### Capacité et tension de service

Condition :

La condition générale de cette composante visible est satisfaisante.



## Panneau de distribution

Condition :

La condition générale de cette composante visible est satisfaisante.

## Câble des circuits de dérivation

Condition :

Une partie des composantes visibles est non sécuritaire. Changement requis.

Commentaires :

23. Dans les deux chambres arrière, nous avons noté des filages électriques installés artisanalement pour y installer des luminaires dans des garde-robes. De plus, ils sont apparents et accessibles sur des murs et planchers. Pour des raisons évidentes de sécurité et éviter de les briser, installer des éléments de protection devant ces filages contre des bris mécaniques.



## Interrupteur et prise de courant

**Condition :**

Une partie des composantes visibles est non sécuritaire. Changement requis.

**Commentaires :**

24. **INFORMATION :** Il est recommandé que les prises près des sources d'eau (tel que les prises extérieures, garage, salle de bains, etc.) soient munies de disjoncteurs différentiels avec des prises électriques de type DDFT.
25. **SÉCURITÉ :** Pour votre sécurité, nous vous recommandons de remplacer à court terme, toutes les prises de courant de type régulier situées sur les balcons. Nous vous recommandons de les changer à court terme, par des prises qui sont protégées par un disjoncteur différentiel intégré (DDFT) pour plus de sécurité aux occupants.



## Autre commentaire

26. **SÉCURITÉ :** Nous avons noté des prises de courant qui ne possèdent pas de plaque murale. Pour votre sécurité et vous éviter tout risque d'électrocution, nous vous recommandons d'installer une plaque murale pour chacune des prises.

# Systeme de chauffage

A) Systeme(s) : Plinthes chauffantes independantes

B) Alimentation(s) : Electricite

**Methode d'inspection et limites :**

## NOTE GENERALE

Notre inspection d'un systeme de chauffage se limite a faire fonctionner l'appareil. Afin de prevenir les risques de condensation sur les composantes de l'immeuble, on doit maintenir une temperature interieure d'au moins 20 C, une bonne circulation d'air dans le batiment et un taux d'humidite peu eleve.

**Observations et commentaires :**

## Unité de chauffage independante

**Condition :**

La condition generale des composantes visibles et testes est satisfaisante et fonctionnel mais d'origine.

**Commentaires :**

27. SUGGESTION : Afin d'ameliorer le confort des occupants, nous recommandons le remplacement des thermostats reguliers. Les thermostats electroniques ont un rendement superieur et peuvent reduire de facon significative les frais associes au chauffage.

# Chauffage d'appoint

A) Type d'appareil (s) : Foyer préfabriqué

B) Combustible : Bois

## Méthode d'inspection et limites :

### NOTE GÉNÉRALE

**LIMITE** : Notre vérification des systèmes ne doit pas être considérée comme une attestation de conformité de leurs installations. Les foyers, les poêles ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés et exclus de la norme de pratique en inspection préachat. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peuvent pas être déterminés par un simple examen visuel.

Nous vous recommandons d'en vérifier les exigences particulières avant de les utiliser. Pour ce faire, vous pouvez faire appel au Service d'incendie de votre municipalité ou à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide et faire certifier l'installation par votre assureur. Certaines municipalités ou compagnies d'assurances peuvent avoir des exigences particulières. À l'inverse, certaines compagnies d'assurances semblent tolérer certaines installations non conformes aux normes proposées par l'Association des Professionnels du Chauffage à Combustion Solide; A-405 (foyers et cheminées de maçonnerie) et B-365 (installation des appareils à combustibles solides).

## Observations et commentaires :

### Appareil de production de chaleur

28. **FOYER AU BOIS PRÉFABRIQUÉ** : Faire vérifier ses exigences particulières et ce **AVANT de finaliser la transaction immobilière** dans le but de vérifier sa conformité et sa sécurité ainsi que la cheminée. Ces appareils sont complexes et sont exclus d'une inspection visuelle car ils nécessitent une inspection plus détaillée. Pour ce faire, vous devez faire appel à un installateur membre de l'Association des Professionnels du chauffage à Combustion Solide et/ou faire certifier l'ensemble de l'installation par votre assureur...mais

Mais l'agent immobilier inscripteur François Dussault nous informe verbalement lors de la visite et en présence du requérant, qu'il y a déjà eu une inspection des foyers au bois dans l'immeuble, qui a eu des réparations d'effectuées et que les installations sont présentement conformes. Important de demander une copie de ce rapport d'inspection et ce, AVANT de finaliser la transaction.



## **Cheminée**

A) Type (s) : Préfabriquée

B) Revêtements extérieurs : Acier isolé

### **Méthode d'inspection et limites spécifiques :**

#### **NOTE GÉNÉRALE**

Notre inspection de la cheminée se limite aux composantes visibles et/ou facilement accessibles de l'extérieur. Si le client désire une inspection détaillée, il faudra consulter un entrepreneur spécialisé. Le client est avisé que l'inspection est limitée puisqu'elle est de nature visuelle seulement.

### **Observations et commentaires :**

## **Cheminée**

### **Condition :**

29. **À FAIRE VÉRIFIER** : La cheminée préfabriquée est métallique. Cependant, seul un examen des composantes internes par un spécialiste pourrait confirmer sa condition. Nous recommandons de la faire examiner par un entrepreneur spécialisé.

# Finition intérieure

A) Murs :	Placoplâtre
B) Plafonds :	Placoplâtre
C) Planchers :	Lattes de bois, tapis et céramique

## Méthode d'inspection et limites spécifiques :

- **MÉTHODE :** *Nous avons accédé à toutes les pièces de l'unité privative inspectée et visualisé toutes les surfaces, murs et plafonds (sans déplacer meubles, tapis, draperies, etc.), tel que noté dans la présente section et applicable à l'intérieur de l'unité 15 seulement.*  
*L'inspecteur note dans son rapport tout signe apparent de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes intérieures de cette unité privative.*
- **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.*
- **INSPECTION LIMITÉE.** *Dans le garage, beaucoup de marchandises dans une petite pièce de rangement, ont limité l'inspection des surfaces de finition intérieures.*  
*Cet entreposage excessif de la part des copropriétaires favorise grandement la formation de moisissure et peut cacher des traces de moisissures déjà présentes sur les surfaces ou finis non visibles lors de la visite. Il est important de ne pas entasser et coller des objets collés sur des surfaces car le manque d'air et de ventilation favorise la formation de moisissure.*

## Observations et commentaires :

### Mur et plafond

#### Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

#### Commentaires :

30. NOTE : Dans l'unité 15, aucune fissure ouverte de mouvement structural, n'a été observée sur la finition des murs en plâtre. Par contre, il y a des fissures de mouvement structural déjà réparées, qui a été observées sur la finition de certains murs.

### Revêtement de sol

#### Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

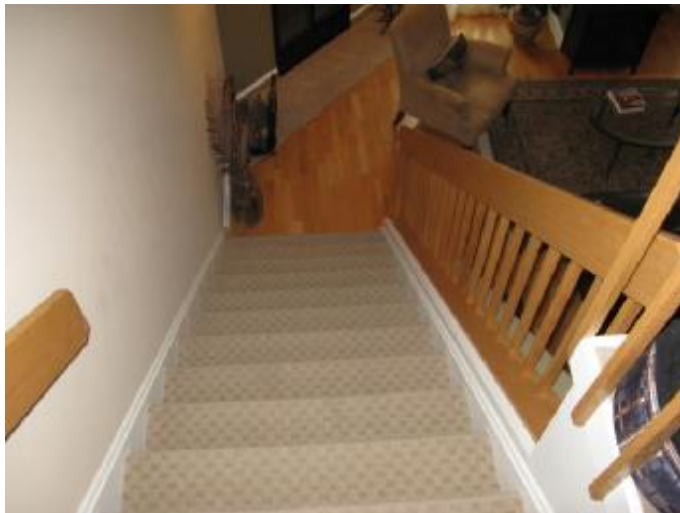
## Escalier intérieur

### Condition :

Une partie des composantes visibles est non sécuritaire. Réparation requise.

### Commentaires :

31. **SÉCURITÉ** : Nous avons noté l'absence d'une main courante sur un côté de l'escalier car il y a une grande distance entre le mur et la balustrade. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants et visiteurs. À installer sur le côté du mur.



32. **SÉCURITÉ – PRIORITAIRE** : La configuration du garde-corps autour de la mezzanine peut représenter un risque pour la sécurité des occupants car branlant et pas assez solide contre une force latérale. Solidifier la balustrade.

33. **SÉCURITÉ** : Nous avons remarqué un espacement trop large entre certaines balustres du garde-corps situé autour de la mezzanine. Cela présente un risque d'accident pour les jeunes enfants. Modifier ou remplacer les balustres déficients si de jeunes enfants habitent les lieux.



34. **SÉCURITÉ** : Nous avons constaté que la main courante vers l'étage avait été installée un peu trop bas. Pour cette raison, cela rend difficile la bonne prise de cette dernière et il y a un risque de chute pour les personnes adultes de plus grandes tailles. Pour assurer la sécurité, tout escalier doit posséder une main courante facilement accessible. Nous vous recommandons de modifier cette installation avec une main courante comprise entre 31 pouces et 38 pouces de hauteur depuis le nez des marches.



## Porte intérieure

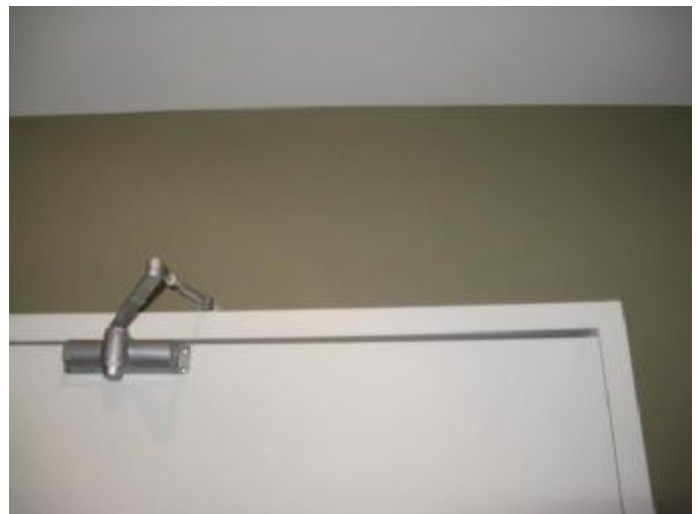
### Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

### Commentaires :

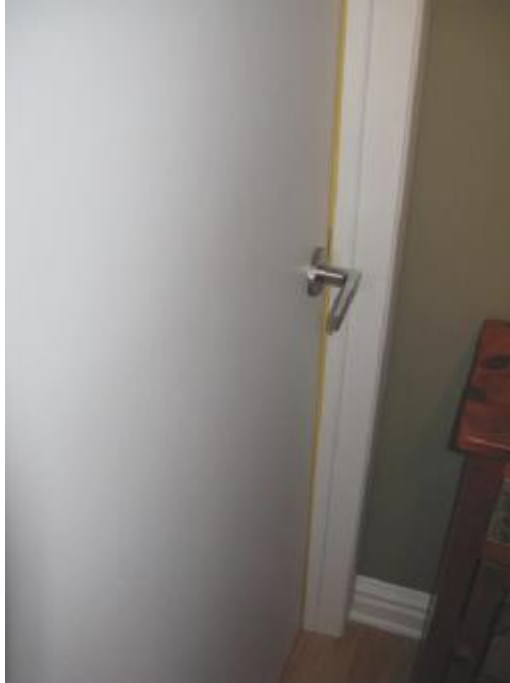
35. **NOTE** : Les portes intérieures se ferment bien et ne collent pas avec leur cadre de bois.
36. **SÉCURITÉ** : Nous avons noté que les garnitures d'étanchéités sont inefficaces, mal installés et endommagés et ce, autour du cadrage de la porte intérieure qui donne accès à l'escalier commun. Corriger cette situation pour assurer une étanchéité de cette porte intérieure contre le bruit, le monoxyde de carbone et aider à retarder la propagation du feu, lors d'un incendie.

De plus, cette porte n'est plus d'équerre avec son cadrage. Même s'elle ferme et se verrouille bien, des ajustements sont requis pour qu'elle puisse bien être étanche avec son futur coupe-bise, lorsque fermée.





37. **ENTRETIEN** : Nous avons constaté que certaines portes intérieures sont gauchies et pas étanche avec leur cadrage lorsque fermées (salle de bains et une chambre arrière). Mauvaise installation, séchage du bois, dénivellation des planchers, etc. Apporter tous les correctifs et ajustements nécessaires.



38. **GARAGE – SÉCURITÉ** : Nous avons remarqué un ferme-porte manquant sur la porte entre le garage et les espaces communs intérieurs. Cela peut permettre l'infiltration des vapeurs d'oxyde de carbone de votre garage vers ces espaces. Ces vapeurs représentent un grand pour la santé des occupants du bâtiment. Installer un ferme-porte approprié et s'assurer que la porte est dotée d'un coupe-bise efficace.



## Armoires, comptoirs et vanités

### Condition :

La condition générale des composantes visibles est satisfaisante.

### Commentaires :

39. AVIS : Les comptoirs de la cuisine, ne sont pas de niveau et ont suivis le mouvement et dénivellation des planchers de ce logement. Remettre de niveau ces armoires de cuisine, peut d'avérer compliqué, dispendieux et partiellement destructif.



40. ENTRETIEN : Plusieurs portes des armoires de cuisine ne sont pas de niveau par rapport aux autres. Ajustements requis.



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

### **Commentaires :**

41. 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.

Par contre l'agent François Dussault nous informe lors de la visite en présence du requérant, qu'il y a déjà eu une infiltration d'eau sur le plafond du salon avant mais que cela a été réparé. Pas de dommage visible.

# Attestation d'inspection

L'inspecteur soussigné atteste avoir effectué l'inspection de l'unité privative sise au 78 Vinet, unité 15 à Repentigny et selon la convention de service, au meilleur de ses moyens disponibles lors de la visite et au meilleur de ses connaissances.

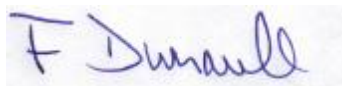
Les observations contenues dans ce présent rapport personnalisé à l'unité privative inspectée, ont été rapportées sans aucune influence extérieure, avec impartialité et n'avoit omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection.

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.

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