

**MAEC**

**MICHEL-ANGE**  
EXPERT CONSEIL INC.

## Rapport d'inspection en bâtiment



**Chambly Qc**

**Janvier 2019**



**514.502.5054**  
**imaec.ca**

1984, avenue Bourgogne, Chambly (Québec) J3L 1Z4  
Inspection et expertise en bâtiment    Supervision de chantiers

Cell.: 514 502 5054    info@imaec.ca    imaec.ca  
Résidentiel-Multilogement-Commercial    Membre ANIEB, AIBQ & APCHQ

**MAEC****MICHEL-ANGE**  
EXPERT CONSEIL INC.**Inspection en Bâtiment Expertise Immobilière****RAPPORT D'INSPECTION****Réalisé pour :** NV**Propriété située au :** Chambly Qc J3L**Type de rapport :** Inspection en bâtiment pré- achat**En date du :** janvier 2019**Inspection faite par :** Michel Matte  
Michel-Ange Expert-Conseil inc.**Agent (acheteurs):** F M**Personnes présentes:** NV  
FM  
JD  
LM**514.502.5054**  
**imaec.ca**

## TABLE DES MATIÈRES

PHOTO DE LA PROPRIÉTÉ

LETTRE DE PRÉSENTATION

HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES

RÉSUMÉ DES FAITS SAILLANTS

LISTE DE COMPOSANTES POUVANT FAIRE PARTIE DU RAPPORT D'INSPECTION.

RAPPORT D'INSPECTION

CLAUSE PYRITE OU AUTRES MATÉRIAUX DE REMBLAI À POTENTIEL DE GONFLEMENT

LISTE DES LABORATOIRES POUR TESTS DE PYRITE

CODE CIVIL DU QUÉBEC (VICE CACHÉ)

FICHE D'INSCRIPTION (SI DISPONIBLE)

DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE-VENDEUR (SI REMPLI ET SIGNÉ)

## **Avis important :**

**Avant de prendre la décision finale d'acheter la propriété inspectée vous devez lire notre rapport d'inspection entièrement, et ce, jusqu'à la fin. Seulement les composantes inspectées dans ce bâtiment sont couvertes dans ce rapport. Toutes autres composantes ou items qui n'y sont pas mentionnés ne font pas parti de celui-ci.**

**Après avoir lu votre rapport du début à la fin, si vous relevez quoi que ce soit que vous ne comprenez pas parfaitement ou s'il y a des composantes qui n'ont pas été mentionnées dans ce rapport mais qui auraient dû être inspectées à votre avis, vous devez nous contacter immédiatement et ce, avant de décider de finaliser l'achat de ce bâtiment.**

**À défaut de ne pas respecter ce présent avis, nous ne serons pas responsables pour quoi que ce soit découlant de cette obligation.**

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

**Lorsqu'elle a été remplie par le vendeur et annexée à ce rapport d'inspection, la déclaration fait partie intégrante de notre rapport d'inspection. De plus, toute déclaration du vendeur concernant des problèmes, défauts ou vices portés à l'attention de l'acheteur que ce soit l'offre d'achat, à la signature de l'acte de vente chez le notaire ou toute autre façon, ne saura être préjudiciable à l'inspecteur en bâtiments car ces vices, défauts ou problèmes sont alors connus de l'acheteur.**

**N V**

**St-Lambert Qc**

Madame, Monsieur,

Suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à l'inspection visuelle non exhaustive de la propriété située au *4 rue Langevin, Chambly Qc J3L 2E8*.

### **Date et but de l'inspection**

Ce rapport a pour but de visualiser l'état physique du bâtiment principal en date du...

Afin de satisfaire la condition d'acheteur prudent et diligent, nous vous assisterons dans l'inspection de la propriété concernée afin de relever les vices apparents majeurs qui pourraient affecter cette propriété.

Ce rapport est conçu à la demande du requérant seulement. Selon les conditions de notre mandat, nous ne sommes pas tenus de donner de consultations à l'extérieur, de témoigner ou de comparaître en cour. Par la présente, le requérant dégage Michel-Ange Expert Conseil inc de toute responsabilité, de tout frais, honoraires, dommages et/ou intérêts qui pourraient résulter d'un usage inadéquat dudit rapport par le requérant même ou par une tierce personne.

### **Propriété incluse**

L'évaluation n'inclut que l'inspection du bâtiment principal comprenant la mécanique (plomberie, électricité et chauffage) exclusivement.

### **NOTE IMPORTANTE :**

**La déclaration du vendeur sur l'immeuble ainsi que l'attestation d'exécution d'un immeuble principalement résidentiel, la norme de pratique et le code déontologie sont des documents dont vous avez reçu copie et font partie intégrante de ce rapport d'inspection.**

## Genre de recherche

Notre recherche consistait en une inspection visuelle non exhaustive de la propriété concernée, à recueillir et analyser les différentes données.

L'inspection a été réalisée selon les normes généralement acceptées et, conformément au code d'éthique de notre profession. Conséquemment, les vérifications et autres procédures que nous avons considérées nécessaires ont été effectuées.

## Description générale du bâtiment

Le bâtiment est composé de plusieurs pièces réparties comme suit :

Voir fiche d'inscription : (s'il y a lieu).

## Conclusion

**Nous n'avons pas fait d'enquête et l'inspection est de type visuel non exhaustif excluant tous travaux d'excavation, de démolition ou de déplacement d'objets. Les conclusions indiquées sont soumises aux hypothèses et conditions limitatives incluses à la suite de cette lettre.**

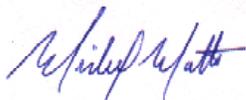
Après considération des différents éléments vérifiés, nous sommes d'opinion que ce rapport d'inspection reflète la condition générale de ce bâtiment en date de notre inspection. Les problèmes mineurs ou manifestes ne sont pas nécessairement énoncés dans ce rapport d'inspection.

## NOTE :

**Définition du terme "UTILISABLE" : Signifie que la composante concernée remplit adéquatement la fonction à laquelle elle est destinée. Ce rapport d'inspection ne tient pas compte de l'usure normale ni de l'esthétisme.**

Respectueusement soumis

Michel-Ange Expert Conseil inc.



---

Par : Michel Matte

## HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITATIVES

Les conclusions de ce rapport d'inspection sont exprimées sous réserve des hypothèses et conditions limitatives suivantes, ainsi que selon toute autre condition qui pourrait être mentionnée dans le rapport.

Nous n'avons effectué aucune vérification des titres de la propriété concernée ni des charges qui la grève.

Les descriptions et les opinions fournies par d'autres, bien que présumées exactes et de source fiable selon notre jugement, n'ont pas nécessairement été vérifiées et nous n'assumons aucune responsabilité quant à leur exactitude ou pour toute autre implication de nature légale s'y rattachant.

Nous n'assumons aucune responsabilité concernant la définition de ce qui constitue une perte partielle ou perte totale dans l'éventualité d'un sinistre.

Nous n'assumons aucune responsabilité des techniques de vérification ou des techniques d'ingénierie qui pourraient être nécessaires afin de découvrir n'importe quel vice inhérent ou caché de la propriété à l'étude.

Les croquis, dessins, schémas, photographies et autres pièces explicatives, selon le cas, présentés dans ce rapport ne sont inclus qu'à des fins d'illustration.

Aucune étude légale, aucun rapport d'ingénieur, aucune analyse du sol, aucune étude géologique, ou inspection pour déchets toxiques ou termites n'ont été effectués ou demandés en rapport avec cette inspection. Par conséquent, nous n'assumons aucune responsabilité concernant ces sujets, ni concernant les techniques d'ingénierie qui pourraient être exigées afin de découvrir n'importe quel vice inhérent ou caché de la propriété à l'étude.

**L'inspection est de type visuel non exhaustif, excluant tous travaux d'excavation, de démolition ou de déplacement d'objets.**

L'inspection ne constitue aucunement une garantie quant à la conformité de l'immeuble en cause aux différents règlements municipaux et/ou provinciaux, ni une garantie sur la condition générale de l'immeuble visité.

Ce rapport est conçu pour votre usage personnel et toute interprétation donnée par une autre personne ou organisme ne relève pas de notre responsabilité. L'inspecteur qui a produit ce rapport n'est pas en conflit d'intérêts.

## RÉSUMÉ DES FAITS SAILLANTS

Date de l'inspection :	janvier 2019
Heure de l'inspection :	9h00
Durée de l'inspection :	3h30
Conditions météo :	Nuageux / -2 ° C, Enneigé
But du rapport :	Voir à effectuer une inspection visuelle non exhaustive du bâtiment afin de relever des problèmes majeurs exclusivement, s'il y a lieu.
Adresse de la propriété :	Chambly Qc
Description de la bâtisse :	Maison à étages
Date de construction :	1927 / Rénovation majeure 2011
Superficie de la bâtisse :	Voir certificat de localisation pour superficie exacte.

**Voir : Document**

**DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE-VENDEUR (REPLI ET SIGNÉ)**

## LISTE DES COMPOSANTES POUVANT FAIRE PARTIE DU RAPPORT D'INSPECTION

Notre inspection du bâtiment peut couvrir les éléments suivants mais en aucun cas il ne couvrira des éléments non énumérés dans le rapport d'inspection :

1. Environnement & terrain
2. Fondations
3. Murs extérieurs
4. Ouvertures / portes & fenêtres
5. Toiture
6. Galerie, annexes (solarium, porche, balcon) & cheminée
7. Sous-sol et /ou vide sanitaire
8. Dalle de béton au sol (excluant garage s'il y a lieu)
9. Isolation des murs & combles
10. Plomberie / canalisation principales
11. Électricité
12. Chauffe-eau
13. Chauffage / ventilation
14. Ossature / Structure
15. Murs de construction & plafonds
16. Planchers structuraux
17. Armoires de cuisine / portes intérieures
18. Appareils de plomberie & finition
19. Entretien
20. Garage (indépendant non-inclus)
21. Sécurité & protection

Nous vous soumettons ci-après, notre rapport, ainsi que des conseils pratiques d'entretien ou de prévention:

**LORSQU'IL Y A UNE MENTION DANS LE RAPPORT D'INSPECTION QUI RÉFÈRE  
À UNE CONDITION HIVERNALE, CETTE LIMITATION S'APPLIQUE À CES  
ÉLÉMENTS SEULEMENT.**

***Condition hivernale :***

La température nous impose des contraintes ainsi que des limites à notre inspection visuelle.

Une couche de neige sur les toits nous empêche d'inspecter ceux-ci. Nous ne pouvons en apprécier l'état.

Nous ne pouvons marcher sur un toit plat asphalte - gravier par temps froid (en bas du point de congélation) car notre poids pourrait endommager la membrane (fissurer ou casser).

L'accumulation de neige contre les murs de fondation ne nous permet pas de relever toutes les fissures, s'il y en a. Nous vous suggérons de faire dégager les murs jusqu'en - dessous des fenêtres du sous-sol, afin que nous puissions inspecter la fondation adéquatement.

Toute accumulation de neige ou de glace sur les surfaces nous empêche de bien voir les composantes concernées (galeries, allège et cadrage de fenêtres, etc.).

Nous ne pouvons engager notre responsabilité sur des composantes du bâtiment qui ne sont pas visibles ou complètement visibles au moment de l'inspection.

**NOTE IMPORTANTE :**

**IL EST DE VOTRE RESPONSABILITÉ DE FAIRE VÉRIFIER TOUTES LES  
COMPOSANTES DE L'IMMEUBLE QUI N'ONT PUES ÊTRE INSPECTÉES À CAUSE  
DE LA NEIGE ET/OU DE LA GLACE. NOUS VOUS RECOMMANDONS DE LE  
FAIRE AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE DEVANT VOTRE NOTAIRE.**

## RAPPORT D'INSPECTION

### EXTÉRIEUR

#### 1- ENVIRONNEMENT : AMÉNAGEMENT DU TERRAIN IMMÉDIAT AU BÂTIMENT

##### 1. Pente du terrain à la fondation :

On doit toujours créer une pente positive qui éloigne l'eau des murs de fondations afin d'éviter les risques d'infiltration d'eau au sous-sol. De plus une surcharge d'eau dans le système de drains français peut provoquer des infiltrations d'eau ou débordement au sous-sol.

##### Condition :

- Pentes raisonnables actuellement, en général.
- Corriger légèrement la pente du terrain à proximité de l'immeuble, afin d'éviter les accumulations d'eau et permettre d'éloigner l'eau de la fondation.
- Il est conseillé d'abaisser la hauteur de la pierre dans les margelles afin de respecter une distance de 6" du bord de la fenêtre afin d'éviter les infiltrations et la détérioration des matériaux.
- Condition hivernale : La neige nous empêche de voir si la pente du terrain est entièrement positive.



##### 2. Descente de gouttières

Les descentes de gouttières doivent être disposées de façon à éloigner l'eau des fondations, de l'entrée de garage ou du patio. On doit avoir une gaine de drainage qui éloigne l'eau de décharge d'environ six pieds des fondations.

##### Condition

- Système de dispersion raisonnable.
- Prolonger la descente de gouttière en ajoutant une rallonge/gaine de drainage.
- Réparer les attaches de gouttières qui ne sont plus fixées ou absentes. Fixer adéquatement sur la structure derrière le revêtement extérieur.
- Condition hivernale : La neige nous empêche de voir complètement le sol sous la descente.

### 3. Trottoirs, allées piétonnières :

Les trottoirs et allées piétonnières doivent être aménagés de manière sécuritaire avec des matériaux qui préviennent de trébucher. De plus, si les écarts de niveaux sont de 24 po. ou plus, on devra installer des garde-corps et main courantes.

#### Type :

- Absente ou impossible à voir

#### Condition :

- Aménagement raisonnable.
- Condition hivernale : La neige et/ou la glace les recouvrent et nous empêche de les inspecter entièrement.



### 4. Stationnement / pavage / entrée de garage :

Les pavage de stationnement doivent être aménagés de manière sécuritaire avec des matériaux qui préviennent de trébucher.

#### Type :

- Allée de pierre concassée ? / impossible à voir

#### Condition :

- Aménagement raisonnable.
- Condition hivernale : La neige et/ou la glace les recouvrent et nous empêche de les inspecter.



## 5. Arbres, arbustes et vignes :

Certains arbres, arbustes et vignes peuvent endommager l'immeuble incluant certains éléments sous-terrain tels les systèmes de drain français, les conduites d'égouts ou d'aqueduc ainsi que des dommages aux aménagements paysagers (trottoirs, allées pavées, etc..). Nous recommandons de les enlever lorsqu'ils sont un risque de dommage ou danger à l'immeuble incluant les éléments sous-terrains.

### Exemple

*Érable argenté: Lorsqu'il est planté à proximité d'un bâtiment dans un sol argileux, les racines assèchent l'argile et provoquent un affaissement des murs de fondation. Les dommages sont considérés comme étant majeurs et très onéreux car il nécessite de pieuter une partie des murs de fondation.*

### Type :

- Haie
- Arbustes

### Condition :

- Situation actuelle sans risque majeur pour l'immeuble.
- Tailler et entretenir tous les haies et arbustes à proximité de l'immeuble qui pourraient risquer d'endommager le bâtiment.



## 6. Tous les autres aménagements paysagers :

Tel les clôtures, murs de soutènement, etc...

**NOUS NE LES INSPECTONS PAS.**

## 2- Fondations

### Type:

#### Les murs de fondation sont en béton coulé en partie

De petites fissures apparaissent inévitablement dans les murs de fondations puisque généralement, le béton se contracte en durcissant. Ces fissures n'exigent pas de soins particuliers, sauf si elles laissent l'eau s'infiltrer. À ce moment, il faudra les faire colmater.

#### Les murs de fondation sont en blocs de béton en partie

Les joints de mortier se fissurent facilement et laissent ainsi l'eau pénétrer. De plus, la pression latérale du gel pousse graduellement les murs vers l'intérieur, provoquant la fissuration des joints de mortier horizontaux. De plus, les murs de blocs de béton doivent être recouverts d'une membrane d'étanchéité de type élastomère collée à 100% de sa surface à l'extérieur.

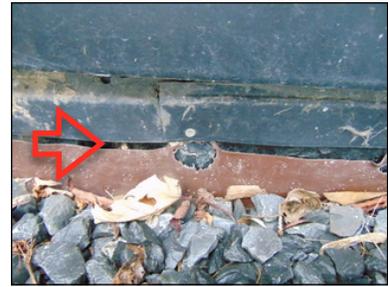
### Conditions :

- La fondation n'est pas suffisamment visible pour nous permettre de voir de fissures majeures. Il nous est impossible de nous prononcer.
- La fondation en blocs de béton semble avoir été renforcée / épaissie par une chape de béton recouverte à l'extérieur par une membrane pulvérisée, doublée d'une membrane texturée Delta.
- La fondation de béton semble recouverte à l'extérieur par une membrane, doublée d'une membrane texturée Delta.
- Corriger par endroits la partie visible (haut) de la membrane pour la rendre étanche et placée adéquatement derrière la moulure d'égouttement (non-exposé)
- Condition hivernale : nous ne les avons pas inspectées complètement : recouvertes de neige. La neige nous a empêchés partiellement de voir la fondation sous les fenêtres et portes.

**Conseils:** Dans les sols argileux, il faut s'abstenir de planter des arbres à croissance rapide près des fondations pour éviter la fissuration des murs. Il faut éviter toute accumulation ou rejet d'eau près des murs de fondation.

**Drains français :** Aucune vérification n'a été effectuée pour connaître l'existence ou non du drain français ni son état. Il est de la responsabilité de l'acquéreur de faire les vérifications nécessaires. (caméra, autres). En général le système de drains français d'une maison a une durée de vie d'environ 25 ans. Le système se bouche graduellement et devient inopérant. Plus tard l'eau peut s'infiltrer à l'intérieur du sous-sol ou sous la dalle de béton dans le remblai. Lorsque ce stade est atteint, il faut refaire le système de drainage ou le déboucher si cela est possible. Vous devez alors contacter des firmes spécialisées dans ce domaine.





### 3- Murs Extérieurs :

#### Composition :

- ❑ Lambris de bois (pin)

#### Solins :

- ❑ Présence de solin: Visible par endroit / Non-visible en général
- ❑ État des solins: Utilisables, en général

#### Condition

- Utilisables, en général.
- Refaire ou corriger certains joints de calfeutrage.
- Refaire les joints d'étanchéité entre les différentes finitions.
- Colmater le pourtour de toutes les composantes afin d'éviter les infiltrations d'eau, tel les installations électriques, de plomberie et de ventilation.
- Sceller et protéger les parties de bois nu exposé.
- Corriger / remplacer les rangs de lambris tordus ou mal ajustés sur le revêtement extérieur.



## 4. Ouvertures: Portes et fenêtre permanentes

### 4.1 Types de fenêtre, excluant les contre-fenêtres amovibles et moustiquaires.

- ❑ À battants
- ❑ Coulissantes
- ❑ Fixes
- ❑ À auvent
- ❑ Puits de lumière

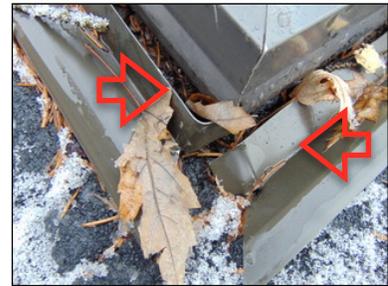
#### Solins :

- ❑ Présence de solin: Visible en partie / Non-visible en partie
- ❑ État des solins: Utilisables, en général

#### Condition :

- Utilisables, en général.
- Nous avons fait fonctionner les fenêtres en ouverture et fermeture.
- Vérifier régulièrement l'étanchéité des solins et du calfeutrage autour des puits de lumière, en raison du risque de dilatation et de fendillement qui pourrait provoquer des infiltrations d'eau.
- Replacer le solin de finition autour d'un des puits de lumière au dessus de la cuisine et fixer adéquatement.
- Au moins une des fenêtres du sous-sol était beaucoup trop sale pour confirmer si l'unité thermos est défectueuse ou non. Nettoyer, vérifier et confirmer au besoin.
- Des mécanismes d'ouverture et de fermeture sont à nettoyer et entretenir: huiler/ graisser les engrenages, jonctions et pivots du mécanismes.
- Refaire certains joints de calfeutrage autour des fenêtres.

Conseils: Une fenêtre bien conçue et en bon état doit pouvoir être ouverte pour pouvoir laisser entrer l'air, et se fermer de façon étanche pour protéger les occupants des éléments extérieurs. Un entretien et des soins convenables assureront aux fenêtres efficacité et longue durée. Nous recommandons de retirer les moustiquaires durant l'hiver afin d'empêcher l'accumulation d'humidité et favoriser un meilleur entretien. Les fenêtres contribuent à la sécurité des occupants.



## 4.2 Type de portes : D'entrées, porte-jardin, excluant les contre-portes et moustiquaires.

### Porte d'entrée avant

Type

- Porte double vitrée complètement

Matériaux

- Acier

### Porte arrière cuisine

- Porte vitrée complètement

Matériaux

- Acier

### Porte arrière salon

- Porte vitrée complètement

Matériaux

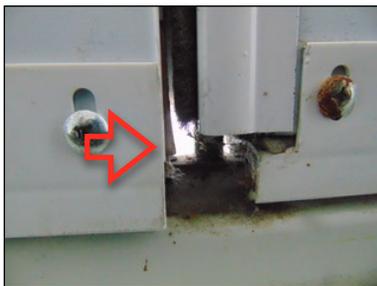
- Acier

### Solins :

- Présence de solin: Visible en partie / Non-visible en partie
- État des solins: Utilisables, en général

### Condition :

- Utilisables, en général.
- Nous avons fait fonctionner les portes en ouverture et fermeture
- Compléter ou remplacer le coupe-froid de la porte d'entrée en façade.
- Refaire ou corriger certains joints de calfeutrage autour des portes.
- Refaire ou corriger certains joints de calfeutrage au seuils des portes.
- Ajuster légèrement les serrures des portes extérieures afin de rendre les coupes-froids plus efficaces.
- Réparer / remplacer la serrure de porte d'entrée du salon.



## 5- Toiture:

### 5.1 Type: Multi-pentes, recouvertes de bardeaux d'asphalte.

Type d'inspection: Monté et marché sur la toiture

#### Solins :

- Présence de solin: Visible en partie / Non-visible en partie
- État des solins: Utilisables, en général

#### Corniches / avants-toits

- Matériaux: Uniforme
- Profondeur: 10 pouces

#### Facias

- Matériaux: Aluminium

#### Émergences et ouvertures

- Événement de plomberie: Visible
- Aérateurs / évacuateurs: Visibles

#### Condition :

- Utilisable, en général.
- Nous sommes monté sur la toiture et avons marché sur tous les espaces accessibles et non couvert de neige ou de glace.
- Le revêtement aurait été remplacés en 2011 lors de la rénovation majeure.
- Les avants-toits sont dans la même condition que le reste de la toiture en général.
- Les facias sont en bonne condition et utilisables.
- L'événement de plomberie est utilisable.
- Les évacuateurs / aérateurs de toiture sont utilisables.
- **Nous avons constaté une infiltration d'eau majeure à la toiture vers le centre du versant arrière, à partir de la cheminée sur une surface approximative 10' x 12' (120 p.c.). Vous devez ouvrir la toiture, éliminer et remplacer tous les matériaux touchés par l'eau ou l'humidité. Ventiler et assécher l'espace touché. Décontaminer et traiter contre la moisissure tous matériaux considérés comme encore sains et utilisables. Assurez-vous d'avoir identifié précisément la source d'infiltration d'eau et respectez toutes les étapes selon les règles de l'art afin de rendre complètement étanche l'ensemble de la couverture ainsi que tous les joints, solins et moulures de finitions. Corriger immédiatement.**
- Condition hivernale, nous ne l'avons pas inspectée entièrement, recouverte de neige.





**Conseils d'entretien annuel:** Examinez les solins autour de la cheminée, des événements, des tuyaux d'aération, etc. pour voir s'ils sont en bon état et remplacer les joints de calfeutrage lorsque ceux-ci fissurent ou se décollent. Les bardeaux d'asphalte, lorsqu'ils vieillissent se relèvent et se fendillent. S'il n'y a que quelques bardeaux à réparer, on peut se servir de colle à toiture; autrement, c'est l'ensemble du toit qu'il faudra refaire.

**N.B. La durée de vie moyenne des bardeaux d'asphalte est de 18 à 22 ans. Cependant, depuis le verglas de janvier 1998, tous les revêtements de toit antérieur à cette date ont vu leur durée de vie diminuer d'environ cinq ans.**

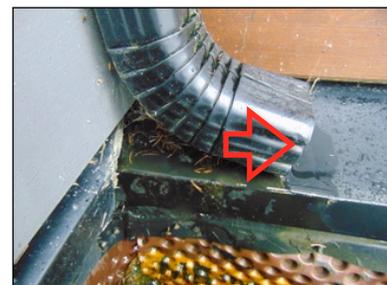
#### **Gouttières ou descentes pluviales:**

Type

- Aluminum

#### **Condition :**

- Utilisable, en général, mais il se peut que certaines sections soient en pente négative et nous ne vérifions pas la pente des gouttières. Semble fonctionnelles.
- Vider, bien nettoyer et entretenir les gouttières 1 à 2 fois par année.
- Condition hivernale, nous ne les avons pas inspectées entièrement, remplies de neige et/ou de glace par endroit.



**Conseils:** Il faut nettoyer et examiner les gouttières et les descentes pluviales au moins deux fois par année. Brancher, s'il y a lieu, les gouttières des étages supérieurs à celles de la toiture la plus basse, afin d'éviter l'usure prématurée des bardeaux d'asphalte. Les descentes pluviales doivent être disposées de façon à éloigner l'eau des fondations, de l'entrée du garage ou du patio. Pour empêcher l'eau de creuser le sol au pied de la descente pluviale, on peut utiliser une gaine de drainage plus longue, percée de trous pour permettre à l'eau de se disperser sur une plus grande surface, ou on peut poser une grosse pierre à la sortie de la descente, ou une boîte appelée le drain.

## 6- Galeries et annexes

**Type:** balcon

**Matériaux**

□ Bois

**Condition :**

- Utilisable en général.
- Bois traité : appliquer des enduits de protection selon la spécification du fabricant.
- Replacer certaines planches de la galerie. Refaire / remplacer au besoin les planches dont le bois est pourri.
- Condition hivernale : Les surfaces sont recouvertes de neige et/ou de glace et nous ne les avons pas inspectées entièrement.



## 6A- Cheminée

### NOTE IMPORTANTE

**Chauffage-cheminée-foyer: Notre inspection ne couvre pas l'état des cheminées, ni les appareils de chauffage s'y rattachant et ni les foyers et/ou poêle. Nous ne pouvons que vous donner notre opinion sur l'état des composantes visibles seulement, sans avoir à enlever ou ouvrir quoi que se soit pour les atteindre. Nous vous recommandons fortement de faire vérifier par un technicien spécialisé ou par le service des incendies de votre municipalité, les cheminées ainsi que tous genres de foyers et de poêles, afin d'être conforme aux normes en vigueur. Communiquez avec votre assureur afin qu'il envoie un technicien spécialisé vérifier vos installations et aussi pour votre sécurité.**

Les installations actuelles peuvent sembler **Utilisable** mais ne rencontrent pas nécessairement toutes les normes de sécurité exigées par les assureurs ou les municipalités concernés. Les poêles à bois mal installés et mal entretenus présentent des risques certains pour la sécurité des occupants. La plupart des poêles comportent des dispositifs qui permettent de réduire le tirage de la cheminée et obtenir ainsi une combustion plus lente. Mais cette combustion lente peu produire une accumulation de crésote dans le tuyau de la cheminée, ce qui représente un risque majeur d'incendie.

### **Foyers, poêles, combustion lente**

Si le fonctionnement du poêle ne vous est pas familier, nous vous conseillons d'examiner périodiquement la cheminée pendant la saison froide, pour voir s'il y a accumulation de crésote. Certaines cheminées doivent être ramonées au moins une fois par année, selon la fréquence d'utilisation du poêle et la qualité du bois brûlé.

### **Matériaux extérieurs**

- Brique

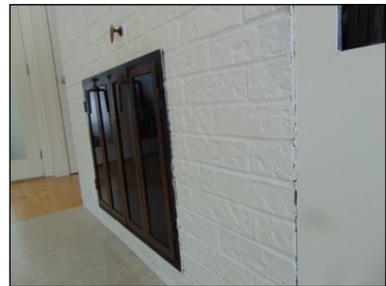
### **Conduites intérieures**

- Dalle de terre cuite

### **Cheminée : Condition physique remarquée : Parties extérieures visibles exclusivement :**

- La partie extérieure de la cheminée semble utilisable
- Nous ne pouvons nous prononcer sur la partie visible du conduit de fumée car nous n'avons pas pu nous approcher suffisamment.
- Faire la pose d'un grillage au dessus du conduit de fumée afin d'empêcher l'accès aux oiseaux ou autres animaux.
- Le dessus du tablier de la cheminée semble fissurée. Sceller la surface du tablier de la cheminée avec enduit à base de ciment et couvrir d'un sellant à maçonnerie ou encore faire la pose d'un tablier en aluminium avec larmier.
- Vérifier minutieusement et refaire des joints de mortier sur les briques de la cheminée, au besoin.

- Refaire les joints de calfeutrage et sceller le contour du solin à la base de la cheminée.
- **Nous redoutons une défaillance importante au contour de la cheminée sur la toiture. Vérifier l'étanchéité des solins, des membranes, des joints de finitions et de mortier. Corriger immédiatement.**
- Condition hivernale, nous ne l'avons pas inspectée entièrement en raison de la neige qui rendait l'accès difficile.
- **Vous devez faire vérifier / inspecter la cheminée et le foyer par un spécialiste, nous ne l'inspectons pas.**



## INTÉRIEUR :

Type de sous-sol

- Aménagé.
- Partiellement aménagé.
- Le sous-sol est en partie très encombré, il nous est donc impossible de l'inspecter au complet car il n'est pas visible à 100%.



## 7- Fondations (intérieurs) / sous-sol

### Type

- Béton
- Bloc de béton

### Conditions

- Visible en partie, murs de blocs de béton. Partie visible : Utilisable.
- Non visible en partie, murs fermés. Finition: Placoplâtre
- Nous n'avons pas vu d'infiltration d'eau observable au moment de notre inspection.
- Nous n'avons pas vu de tâches d'eau ou de condensation observable au moment de notre inspection.
- Nous n'avons pas vu de traces d'apparence de moisissure observable au moment de notre inspection.
- Nous avons utilisé un détecteur d'humidité localement aux endroits susceptibles d'avoir une présence d'humidité.
- Contrôlez le niveau d'humidité dans le sous-sol avec un déshumidificateur au besoin.
- Ventilation à améliorer.



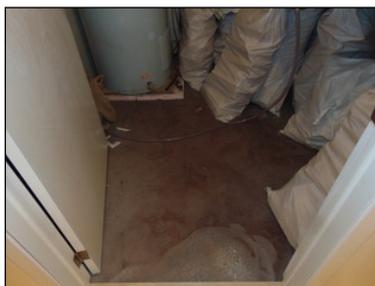
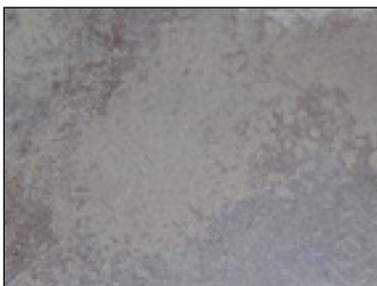
## 8- Dalle de béton au sol (excluant le garage s'il y a lieu).

### Type

- Béton coulé

### Conditions

- Non visible en partie : dalle de béton recouverte d'une finition de plancher.
- Utilisable aux endroits visibles.
- Légèrement fissurée : aucun problème majeur apparent.
- **Un test de pyrite non inclus dans ce rapport devrait avoir été fait.**



## 9- Isolation des murs & combles

### Type d'isolant aux murs

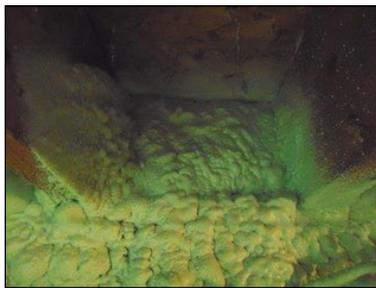
- ❑ Uréthane giclée

### Type d'isolant aux combles

- ❑ Uréthane giclée

### Conditions

- Non visible en général : finition aux murs.
- L'isolant à l'uréthane giclée doit être recouvert d'une finition, de préférence du gypse ou d'une pâte de fibre de cellulose giclée afin de ralentir la propagation du feu lors d'un incendie. À corriger.



**10- Plomberie / Canalisations principales** : Le système de plomberie de la bâtisse est composé comme suit:

- ❑ Conduits de distribution sous pression: Plastique
- ❑ Entrée d'eau principale: Plastique
- ❑ Valve principale: Quart de tour
- ❑ Tuyauterie des eaux, vannes ou évents: ABS
- ❑ Bassin collecteur avec pompe: Visible et fonctionnel
- ❑ Couleur de l'eau au bassin collecteur: Claire
- ❑ Drain de plancher: Présent mais non-visible
- ❑ Évent de Plomberie: Visible    Sortie: À la toiture
- ❑ Regard de nettoyage: Visible
- ❑ Clapet anti-refoulement principal : Inexistant
- ❑ Clapets anti-refoulement secondaires : Visibles
- ❑ Présence de pompe à déchets solides: Activé et fonctionnel

### Condition:

- Utilisable en général.
- Nous n'avons pas constaté de fuite à la plomberie.
- L'écoulement des eaux usées apparaît fonctionner efficacement.
- La valve d'arrêt principale est utilisable.
- Le drain de plancher est utilisable.
- Nous conseillons de faire la pose d'un clapet anti-refoulement au tuyau de renvoi principal ABS.



### 11- Électricité : Panneau principal

- ❑ Type d'entrée: Aérienne
- ❑ Entrée principale : 200 ampères, 110-220 volts.
- ❑ Dispositif de protection: Disjoncteurs
- ❑ Panneau de distribution: Disjoncteurs
- ❑ Nombre d'espace simple: 60
- ❑ Capacité inscrite: 60 / 200
- ❑ Marque & modèle: Siemens
- ❑ Mise à la terre: Fixé à une plaque enfouie au sol
- ❑ Emplacement: Sous-sol
- ❑ Absence de disjoncteurs anti-arcs au panneau

#### Panneau secondaire:

- ❑ Entrée : 100 ampères, 110-220 volts.
- ❑ Dispositif de protection: Disjoncteurs
- ❑ Panneau de distribution: Disjoncteurs
- ❑ Nombre d'espace simple: 48
- ❑ Capacité inscrite: 48 / 100
- ❑ Marque & modèle: Siemens
- ❑ Emplacement: Sous-sol
- ❑ Absence de disjoncteurs anti-arcs au panneau

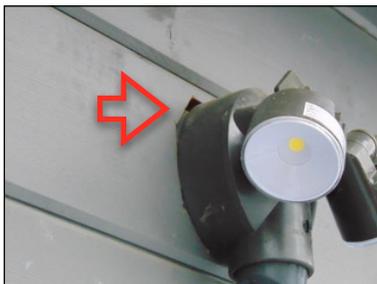
#### Condition :

- Utilisable, en général.
- L'entrée de service est utilisable.
- L'installation de mise à la terre est utilisable.
- Le panneau principale est utilisable.
- Le panneau secondaire est utilisable.
- Le calibre du filage correspond à l'intensité des disjoncteurs présents aux panneaux.
- Les câbles de dérivation sont utilisable.

- Nous avons fait fonctionner un nombre représentatif de luminaires et d'interrupteurs muraux.
- Nous avons vérifié la polarité et la mise à la terre un nombre représentatif de prises électriques murales.
- **Toujours installer une prise DDFT lorsque la prise est située trop près d'une source d'eau (évier, lavabo, bain, etc et à l'extérieur).**
- Soyez prudent lorsque vous branchez un appareil dans une prise murale située au-dessus d'une plinthe de chauffage électrique afin qu'il n'y ait pas de risque que le fil fonde et provoque un incendie.
- Des plaques murales et prises électriques sont à fixer et/ou solidifier correctement.
- Des plaques murales sont à installer/remplacer sur des prises électriques.
- Poser des couvercles sur des boîtes de jonction.
- Au moins une des prises extérieures n'a pas de disjoncteur DDFT. À vérifier si elle est reliée à une prise DDFT et corriger ou remplacer au besoin.
- Calfeutrer le haut des appareils d'éclairage électrique sur le revêtement extérieur de l'immeuble.
- Installer adéquatement le thermostat mural dans la salle d'eau au sous-sol.
- Réparer / remplacer la touche de la minuterie électrique au mur de la salle de toilette de R-C.
- Fixer adéquatement la base du luminaire au plafond de la chambre à l'étage.
- **Faire vérifier et corriger les problèmes électriques par un maître électricien.**

#### Limitation et sécurité :

Nous n'enlevons pas le couvercle des panneaux électriques et de ce fait nous n'inspectons pas l'intérieur de ces panneaux.



## 12- Chauffe-eau :

- ❑ **Combustible:** électricité
- ❑ **Capacité volumétrique:** 60 g.
- ❑ **Année de fabrication :** 24 novembre 2009
- ❑ **Marque & Modèle:** Giant 172B3F7M
- ❑ **Emplacement:** Sous-sol / chambre mécanique

### Condition :

- Fonctionne au moment de l'inspection.
- Le chauffe-eau possède une valve de contrôle d'arrêt.
- Le chauffe-eau possède une soupape de sécurité avec système d'évacuation.
- Le conduit de plastique d'évacuation de la soupape de sécurité n'est pas complet. Il manque une section de 4 pieds à ajouter jusqu'au sol. À corriger.
- Le chauffe-eau ne possède pas de soupape brise-vide à la valve de remplissage
- **La durée de vie moyenne normale d'un chauffe-eau est de 10 à 15 ans.**
- **Il a atteint sa limite de vie et devra être remplacé bientôt.**



**13- Chauffage / Ventilation :** Le système de chauffage de l'immeuble est comme suit:

### Type de chauffage

- ❑ **Plinthes électriques et /ou convecteurs.**
- ❑ **Chauffage radiant**

**Plinthes électriques.** Les plinthes électriques demandent peu de soin, mais elles doivent être nettoyées régulièrement pour enlever la poussière. De plus, il faut s'assurer que les meubles et les rideaux sont suffisamment éloignés des éléments chauffants. Si les meubles placés à proximité des radiateurs portent des traces de brûlure, il faut demander une vérification. De même, si on a de bonnes raisons de croire que l'installation est défectueuse, **il faut consulter la compagnie d'électricité ou un électricien.**

- ❑ **Type de commande de mise en marche:** Thermostat murale / Interrupteur

### Conditions :

- Utilisable.
- Nous avons mis en marche le système de chauffage / ventilation lors de notre inspection.
- Fonctionne lors de l'inspection. Le fabricant garantie habituellement son produit pour une période de 5 ans/10ans/15ans. L'inspection ne peut garantir le fonctionnement lors de la prise de possession de l'immeuble, ni de déterminer une durée de vie restante.
- Nous avons constaté la présence de source de chaleur dans chacune des pièces.



### Thermopompe / pompe à chaleur électrique

- ❑ Type: Unité murale
- ❑ Marque & modèle:
- ❑ Capacité: 12000 BTU
- ❑ Emplacement: Étage
- ❑ Système de drainage: Non-visible

### Condition:

- Une thermopompe a une durée de vie moyenne d'environ 10 /15 ans.
- Lors de l'inspection, nous ne l'avons pas fait fonctionner.
- Demander au vendeur la manière de faire fonctionner la thermopompe.

### NOTE :

**Une thermopompe n'est vérifiée que dans un seul mode de fonctionnement, soit en mode de climatisation en été ou en mode de chauffage l'hiver en autant que la température extérieur est supérieure à  $-12^{\circ}$  c sinon nous ne l'inspectons pas.**



**Les foyers, poêles à bois, granule, mazout, gaz ou autres : (nous n'inspectons pas les poêles ni les cheminées).**

- **Le poêle semble être homologué car il y a une plaque d'homologation.**
- **Il faut mentionner à votre assureur que vous avez un foyer ou un poêle à combustion lente et lui demander de venir l'inspecter afin de vous assurer de sa conformité avant l'utilisation.**

Les foyers et poêles à bois mal installés et mal entretenus présentent des risques certains pour la sécurité des occupants. La plupart des foyers et poêles comportent des dispositifs qui permettent de réduire le tirage de la cheminée et obtenir ainsi une combustion plus lente. Mais cette combustion lente peut produire une accumulation de crésote dans le tuyau de la cheminée, ce qui représente un risque majeur d'incendie.

Si le fonctionnement du poêle ne vous est pas familier, nous vous conseillons d'examiner périodiquement la cheminée pendant la saison froide, pour voir s'il y a accumulation de crésote. Certaines cheminées doivent être ramonées au moins une fois par année, selon la fréquence d'utilisation du poêle et la qualité du bois brûlé.

### **13- A Ventilation / Évacuation**

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

□ **Type:** Colonne

#### **Condition**

- Nous avons mis en marche le ventilateur d'extraction lors de notre inspection.
- Utilisable.
- Fonctionne lors de l'inspection.



#### **Ventilateur d'extraction de salle de bain**

□ **Type:** Plafonnier

#### **Condition**

- Nous avons mis en marche le ventilateur d'extraction lors de notre inspection.
- Utilisable.
- Fonctionne lors de l'inspection.



## Échangeur d'air

- ❑ **Type:** Unité indépendante
- ❑ **Marque & modèle:** Venmar HRV 2600

### Condition

- Nous avons mis en marche l'échangeur d'air lors de notre inspection.
- Nous avons ouvert les panneaux d'entretien de routine de l'échangeur d'air
- Nous avons vérifié les filtres lors de notre inspection.
- Le filtre à air est à nettoyer.
- Utilisable. Fonctionne lors de l'inspection.
- Corriger la bouche de ventilation murale dans la salle d'eau au sous-sol.
- Fixer adéquatement un conduit de ventilation qui frotte trop bas sur une porte.
- Corriger un coude de jonction au registre du plancher de la chambre en façade.



## Sortie d'extraction de la sècheuse à linge

- ❑ **Type:** avec clapet / anti-refoulement
- ❑ **Matériau:** Acier

### Condition

- Utilisable. Fonctionne lors de l'inspection.
- À nettoyer



**14- Ossature:** L'ossature de l'immeuble se compose de poutres, poteaux et solives ainsi que de fermes de toit ou chevrons.

Composition: Bois, métal, acier

Type de structure

- ❑ Murs porteurs: Non-visible
  - ❑ Colonnes: Visible en partie, Non-visible en partie, Utilisable
  - ❑ Poutres: Visible en partie, Non-visible en partie, Utilisable
  - ❑ Structure de plancher: Visible en partie, Non-visible en partie, Utilisable
  - ❑ Structure de la toiture: Visible, Utilisable en général \*
- Utilisable, en général.
  - **Plusieurs solives et structures du toit sont à vérifier / remplacer / traiter contre la moisissure. Voir toiture et entretoit \***
  - **La partie d'origine de cette maison est très âgée et a été construite selon les règles de l'art de l'époque. Il ne faut pas penser régler les problèmes des planchers ou des murs et plafonds.**



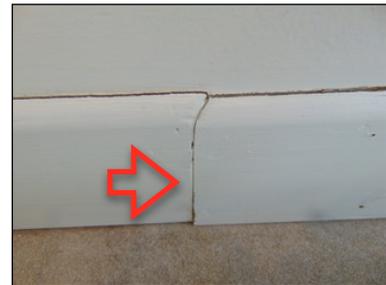
## REZ-DE-CHAUSSÉE ET ÉTAGE (s'il y a lieu)

**15- Murs de construction:** L'intérieur des murs n'est pas accessible et nous ne pouvons nous prononcer sur l'état des composantes non visibles.

- ❑ Composition des murs: placoplâtre
- ❑ Type de moulurage: MDF / bois

### Condition:

- Utilisable en général.
- Des joints mineurs sont à réparer/refaire aux murs et moulurage
- Tirer les joints et peindre une couche le mur de placoplâtre du garde-robe à l'étage.
- **Nous avons vu des tâches d'eau, des traces d'humidité et/ou de moisissures dans l'entretoit: assurez-vous de l'intégrité des murs et de l'isolant. Éliminer et remplacer tous les matériaux touchés par l'eau ou l'humidité. Effectuer les travaux qui s'imposent selon le cas.**

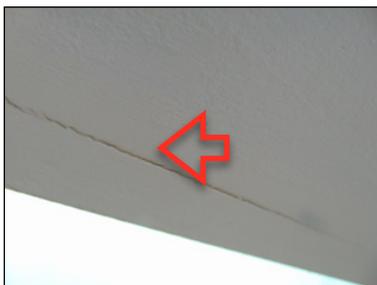


### 15- A Les plafonds:

- ❑ Composition des plafonds: placoplâtre
- ❑ Type de moulurage: MDF / bois

### Condition:

- Utilisable en général.
- Des joints mineurs sont à réparer/refaire aux plafonds et moulurage.
- **Nous avons vu des tâches d'eau, des traces d'humidité et/ou de moisissures dans l'entretoit: assurez-vous de l'intégrité des plafond et de l'isolant. Éliminer et remplacer tous les matériaux touchés par l'eau ou l'humidité. Effectuer les travaux qui s'imposent selon le cas.**



## 16- Planchers structuraux

### Planchers:

- Type: Flottant / latte de bois franc / céramique / pierre / béton

### Escaliers / marches

- Type: Bois franc

### Garde-corps / balustrade

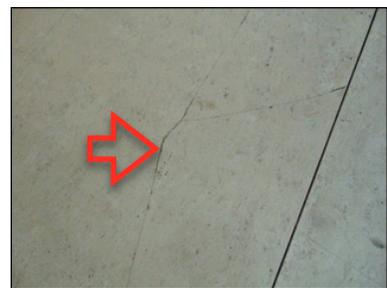
- Type: Acier

### Condition:

- Planchers utilisable en général.
- Escaliers utilisables en général.
- La hauteur des contres marches est raisonnable.
- La hauteur de l'échappée au sous-sol est très basse et légèrement à risque. Soyez prudent lorsque vous passez à cet endroit.
- Solidifier la rampe de l'escalier en le fixant adéquatement à tous les trous d'encrage.
- Ajouter une main-courante au mur sur la partie de l'escalier vers le sous-sol.
- Ajouter des moulures de finition à certains contours de plancher flottant.
- Certains joints de lattes de plancher de bois franc sont trop espacés. Améliorer si possible.

Les planchers ou les escaliers qui craquent ne présentent pas de risque grave pour la charpente de la maison ou la sécurité de ses occupants. La cause peut généralement être imputée au sous-plancher, dont les clous sont mal fixés aux solives du plancher, ou à un calage insuffisant des escaliers, à la jonction des limons, des contremarches ou des giron.

**NOTE : LES PLANCHERS NE SONT JAMAIS PARFAITEMENT DE NIVEAU.**



## 17- Armoires de cuisines

- ❑ **Matériaux:** mélamine / panneau laquée

### Condition:

- Armoires utilisables en général.



## 17- A Portes intérieures

### Type

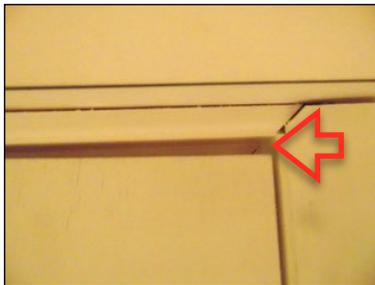
- ❑ Porte pleine

### Matériaux

- ❑ MDF / bois franc / bois mou

### Condition:

- Utilisables, en général.
- Nous avons fait fonctionner les portes intérieures en ouverture et fermeture
- Ajuster/ réparer certaines poignées / serrures.
- Ajuster certaines portes de bois en ajustant l'épaisseur de l'arrêt-de-porte.



## 18- Plomberie, appareils & finition :

Condition des appareils : utilisable, en général.

Pression d'eau : utilisable.

Couleur de l'eau: Claire

### Condition:

- Nous avons fait fonctionner la chasse d'eau des toilettes
- Nous avons fait fonctionner les robinets des appareil de plomberie tel les éviers, lavabos, bains, douches etc...
- Nous avons fait fonctionner les robinets d'arrosage extérieur.
- Il y a présence de brise-vide aux robinets extérieurs.
- Bien fixer les robinets.
- Refaire le calfeutrage à la base du plancher de la douche. Utiliser de préférence un calfeutrage de qualité anti-moisissure garantie 35 ans.
- Bien nettoyer le renvoi de la douche au besoin et retirer les cheveux qui pourrait empêcher un bon écoulement.
- Installer des trappes d'accès au plafond sous la cuisine pour avoir accès aux équipements de plomberie et valves de sécurité.



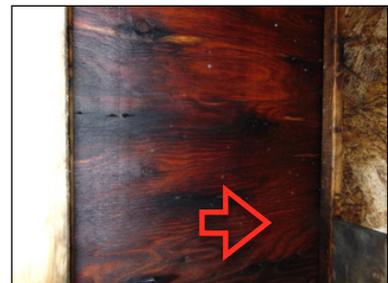
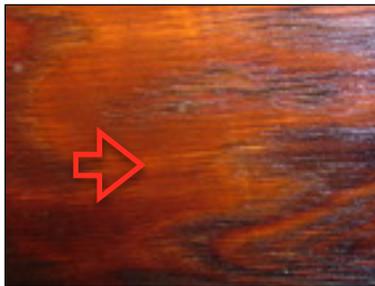
**19- Entretoit :** La visite de l'entretoit nous permet de vérifier l'isolant, l'existence d'un coupe-vapeur, l'aération de l'entretoit, l'état des chevrons ou fermes de toit et le pontage.

Lors de notre inspection, nous avons relevé les faits suivants:

- **Isolation :** R/40 (valeur isolante approximative seulement)
- **Aération :** Raisonnable
- **Coupe-vapeur :** Polythène
- **Pontage :** Contreplaqué
- **Structure du toit :** Chevrons et solives
- **Combles :** Méthodes de visite physique
- **Soffit / sous-faces des corniches:** Aluminium ventilé

#### Condition

- Utilisable en général.
- **Il y a des pièces de bois noircies, humides, affectées par la moisissure et pourries, il faudra remplacer celles-ci. Corriger immédiatement.**
- **Nous avons constaté une infiltration d'eau majeure dans l'entretoit vers le centre du versant arrière, à partir de la cheminée sur une surface approximative 10' x 12' (120 p.c.). Vous devez ouvrir la toiture, éliminer et remplacer tous les matériaux touchés par l'eau ou l'humidité. Ventiler et assécher l'espace touché. Décontaminer et traiter contre la moisissure tous matériaux considérés comme encore sains et utilisables. Assurez-vous d'avoir identifié précisément la source d'infiltration d'eau et respectez toutes les étapes selon les règles de l'art afin de rendre complètement étanche l'ensemble de la couverture ainsi que tous les joints, solins et moulures de finitions. Corriger immédiatement. Voir toiture.**





**20- Garage** : Détaché : nous ne l'inspectons pas : non inclus.

**Description** : Nous ne l'inspectons pas : non inclus.

**Condition** :

- Mur, Plafonds, Dalle au sol: Utilisable.
- Légèrement fissurée : aucun problème majeur apparent.

**20.1 Puisard** (Nous ne l'inspectons pas : non inclus)

**Condition**

- À nettoyer.

**20.2 Portes de garage** (Nous ne l'inspectons pas : non inclus)

- En métal

**Condition** :

- Utilisable.
- Nous avons fait fonctionner la porte de garage en ouverture et fermeture.
- Présence d'un système d'arrêt d'urgence sur la porte à ouverture électrique fonctionnel / non-fonctionnel. La porte fait marche arrière à la détection visuelle et au contact à la résistance.

**20.3 Entretoit du garage** (Nous ne l'inspectons pas : non inclus)

- **Trappe d'accès.**
- **Aucune trappe d'accès**
- **Combles** : Accès aux combles: aucun accès
- **Soffit / sous-faces des corniches:** Aluminium ventilé

**Condition**

- Utilisable en général.
- Avoir un détecteur de monoxyde de carbone.

## 21- Sécurité & protection

**Protection incendie** : avoir des détecteurs de fumée aux endroits requis et les vérifier périodiquement selon les recommandations des fabricants.

### Condition :

- Utilisable.
- **Assurez vous toujours de respecter les distances règlementaire entre les sources d'eau et les équipements sous tension.**
- **Ne laissez jamais d'objets, de meuble ou d'équipements obstruer un passage ou une sortie de secours.**
- **Ne laissez jamais libre accès aux endroits restreints par mesure de sécurité.**
- **Avoir un détecteur de monoxyde de carbone.**



### Condition générale et problèmes spécifiques

La condition générale de ce bâtiment est à **améliorer**, en tenant compte des problèmes antérieurement mentionnés dans le présent rapport de l'inspection ainsi que les problèmes spécifiques ci après énumérés.

### Notes importantes :

- **Le rapport ne vise pas à signaler les réparations mineures et habituelles découlant de l'usure normale ni les améliorations et les travaux d'entretien.**
- **Cet immeuble n'est pas une construction neuve et de ce fait ne rencontre pas nécessairement les normes et codes actuels ni même ceux en vigueur lors de la construction à l'origine. Notre inspection ne sert qu'à relever la condition physique du bâtiment et non sa conformité.**

## Problèmes spécifiques :

- Corriger légèrement la pente du terrain à proximité de l'immeuble, afin d'éviter les accumulations d'eau et permettre d'éloigner l'eau de la fondation.
- Il est conseillé d'abaisser la hauteur de la pierre dans les margelles afin de respecter une distance de 6" du bord de la fenêtre afin d'éviter les infiltrations et la détérioration des matériaux.
- Prolonger la descente de gouttière en ajoutant une rallonge/gaine de drainage.
- Réparer les attaches de gouttières qui ne sont plus fixées ou absentes. Fixer adéquatement sur la structure derrière le revêtement extérieur.
- Tailler et entretenir tous les haies et arbustes à proximité de l'immeuble qui pourraient risquer d'endommager le bâtiment.
- Corriger par endroits la partie visible (haut) de la membrane pour la rendre étanche et placée adéquatement derrière la moulure d'égouttement (non-exposé)
- Refaire ou corriger certains joints de calfeutrage.
- Refaire les joints d'étanchéité entre les différentes finitions.
- Colmater le pourtour de toutes les composantes afin d'éviter les infiltrations d'eau, tel les installations électriques, de plomberie et de ventilation.
- Sceller et protéger les parties de bois nu exposé.
- Corriger / remplacer les rangs de lambris tordus ou mal ajustés sur le revêtement extérieur.
- Remplacer le solin de finition autour d'un des puits de lumière au dessus de la cuisine et fixer adéquatement.
- Au moins une des fenêtres du sous-sol était beaucoup trop sale pour confirmer si l'unité thermos est défectueuse ou non. Nettoyer, vérifier et confirmer au besoin.
- Des mécanismes d'ouverture et de fermeture sont à nettoyer et entretenir: huiler/ graisser les engrenages, jonctions et pivots du mécanismes.
- Refaire certains joints de calfeutrage autour des fenêtres.
- Compléter ou remplacer le coupe-froid de la porte d'entrée en façade.
- Refaire ou corriger certains joints de calfeutrage autour des portes.
- Refaire ou corriger certains joints de calfeutrage au seuils des portes.
- Ajuster légèrement les serrures des portes extérieures afin de rendre les coupes-froids plus efficaces.
- Réparer / remplacer la serrure de porte d'entrée du salon.
- **Nous avons constaté une infiltration d'eau majeure à la toiture vers le centre du versant arrière, à partir de la cheminée sur une surface approximative 10' x 12' (120 p.c.). Vous devez ouvrir la toiture, éliminer et remplacer tous les matériaux touchés par l'eau ou l'humidité. Ventiler et assécher l'espace touché. Décontaminer et traiter contre la moisissure tous matériaux considérés comme encore sains et utilisables. Assurez-vous d'avoir identifié précisément la source d'infiltration d'eau et respectez toutes les étapes selon les règles de l'art afin de rendre complètement étanche l'ensemble de la couverture ainsi que tous les joints, solins et moulures de finitions. Corriger immédiatement.**





- Bois traité : appliquer des enduits de protection selon la spécification du fabricant.
- Remplacer certaines planches de la galerie. Refaire / remplacer au besoin les planches dont le bois est pourri.
- Faire la pose d'un grillage au dessus du conduit de fumée afin d'empêcher l'accès aux oiseaux ou autres animaux.
- Le dessus du tablier de la cheminée semble fissurée. Sceller la surface du tablier de la cheminée avec enduit à base de ciment et couvrir d'un sellant à maçonnerie ou encore faire la pose d'un tablier en aluminium avec larmier.
- Vérifier minutieusement et refaire des joints de mortier sur les briques de la cheminée, au besoin.
- Refaire les joints de calfeutrage et sceller le contour du solin à la base de la cheminée.
- **Nous redoutons une défaillance importante au contour de la cheminée sur la toiture. Vérifier l'étanchéité des solins, des membranes, des joints de finitions et de mortier. Corriger immédiatement.**
- L'isolant à l'uréthane giclée doit être recouvert d'une finition, de préférence du gypse ou d'une pâte de fibre de cellulose giclée afin de ralentir la propagation du feu lors d'un incendie. À corriger.
- Nous conseillons de faire la pose d'un clapet anti-refoulement au tuyau de renvoi principal ABS.
- Des plaques murales et prises électriques sont à fixer et/ou solidifier correctement.
- Des plaques murales sont à installer remplacer sur des prises électriques.
- Poser des couvercles sur des boîtes de jonction.
- Au moins une des prises extérieures n'as pas de disjoncteur DDFT. À vérifier si elle est reliée à une prise DDFT et corriger ou remplacer au besoin.
- Calfeutrer le haut des appareils d'éclairage électrique sur le revêtement extérieur de l'immeuble.
- Installer adéquatement le thermostat murale dans la salle d'eau au sous-sol.
- Réparer / remplacer la touche de la minuterie électrique au mur la salle de toilette de R-C.
- Fixer adéquatement la base du luminaire au plafond de la chambre à l'étage.
- Le conduit de plastique d'évacuation de la soupape de sécurité n'est pas complet. Il manque une section de 4 pieds à ajouter jusqu'au sol. À corriger.
- Le filtre à air de l'échangeur d'air est à nettoyer.
- Corriger la bouche de ventilation murale dans la salle d'eau au sous-sol.
- Fixer adéquatement un conduit de ventilation qui frotte trop bas sur une porte.
- Corriger un coude de jonction au registre du plancher de la chambre en façade.
- Plusieurs solives et structures du toit sont à vérifier / remplacer / traiter contre la moisissure. **Voir toiture et entretoit \***
- Des joints mineures sont à réparer/refaire aux murs, plafonds et moulurage.
- Tirer les joints et peindre une couche le mur de placoplâtre du garde-robe à l'étage.



- **Nous avons vu des tâches d'eau, des traces d'humidité et/ou de moisissures dans l'entretoit: assurez-vous de l'intégrité des murs, des plafonds et de l'isolant. Éliminer et remplacer tous les matériaux touchés par l'eau ou l'humidité. Effectuer les travaux qui s'imposent selon le cas.**
- Solidifier la rampe de l'escalier en le fixant adéquatement à tous les trous d'encrage.
- Ajouter une main-courante au mur sur la partie de l'escalier vers le sous-sol.
- Ajouter des moulures de finition à certains contours de plancher flottant.
- Ajuster/ réparer certaines poignées / serrures sur les portes intérieures.
- Ajuster certaines portes de bois en ajustant l'épaisseur de l'arrêt-de-porte.
- Refaire le calfeutrage à la base du plancher de la douche. Utiliser de préférence un calfeutrage de qualité anti-moisissure garantie 35 ans.
- Bien nettoyer le renvoi de la douche au besoin et retirer les cheveux qui pourrait empêcher un bon écoulement.
- Installer des trappes d'accès au plafond sous la cuisine pour avoir accès au équipements de plomberie et valves de sécurité.



- **Il y a des pièces de bois noircies, humides, affectées par la moisissure et pourries, il faudra remplacer celles-ci. Corriger immédiatement.**
- **Nous avons constaté une infiltration d'eau majeure dans l'entretoit vers le centre du versant arrière, à partir de la cheminée sur une surface approximative 10' x 12' (120 p.c.). Voir toiture.**
- Assurez vous toujours de respecter les distances règlementaire entre les sources d'eau et les équipements sous tension.
- Ne laissez jamais d'objets, de meuble ou d'équipements obstruer un passage ou une sortie de secours.
- Ne laissez jamais libre accès aux endroits restreints par mesure de sécurité.
- Avoir un détecteur de monoxyde de carbone.

**Le cas échéant, nous recommandons de faire vérifier toutes les déficiences énoncées au rapport avant la conclusion de la transaction afin de connaître les causes probables des déficiences, les correctifs à apporter ainsi que les coûts reliés à ces réfections et ainsi prendre une décision éclairée.**

## **Avis important : Conseils préventifs**

***Nivellement du sol fini : le niveau fini du sol doit être au minimum 6 pouces plus bas que le haut du mur de fondation et avoir une légère pente qui éloigne l'eau des fondations. (murs de maçonnerie) autres compositions : avoir au moins 8.pouces de murs de fondation exposé.***

Tout immeuble nécessite un entretien périodique et esthétique. En plus, lorsqu'il y a un nouvel acquéreur, celui-ci en profitera sûrement pour repeindre tout l'intérieur, rafraîchir les couvre-planchers ou apporter certaines rénovations afin de personnaliser cette nouvelle acquisition.

**Cependant, il faut comprendre que ces travaux ne sont pas nécessairement requis et ne font pas partie de ce rapport d'inspection qui n'a pas pour but de refaire une maison neuve avec une bâtisse existante mais plutôt d'en relever les défauts importants ou certains problèmes pouvant contribuer à accélérer la détérioration du bâtiment concerné.**

**Différents petits problèmes mineurs ont été relevés mais ils ne sont pas nécessairement écrits dans ce rapport, étant donné que notre mandat consiste à relever des vices apparents majeurs qui pourraient affecter cet immeuble.**

### **Les insectes:**

Les puces, les blattes, les perce-oreilles, les poissons d'argent et autres insectes sont généralement attirés par la nourriture et les miettes qui s'accumulent dans les placards et les garde-manger. Au besoin, il faudra désinfecter par fumigation.

### **Rongeurs et petits animaux nuisibles:**

Les rats, les souris, les écureuils et autres petits animaux peuvent endommager la charpente, le câblage électrique et certaines parties de plomberie des maisons. Les trous ( dans la terre ou le bois), les fils dénudés, les traces de dents sur les tuyaux, les dommages à l'isolant sont autant de signes révélateurs de la présence de ces animaux nuisibles. La première mesure à prendre consiste à bloquer (au moyen de treillis métallique ou autrement) les points d'entrée dans la maison et à détruire les nids si vous en trouvez. Vous pouvez aussi avoir recours aux poisons, mais ceux-ci doivent être utilisés avec grande prudence et doivent être tenus à l'écart des enfants et des animaux domestiques. Si le problème s'aggrave, on fera appel aux services municipaux ou aux exterminateurs privés.

**CLAUSE PYRITE OU AUTRES MATÉRIAUX  
DE REMBLAI À POTENTIEL DE GONFLEMENT :**

- Au moment de notre inspection, il n'y a pas de signes évidents de soulèvement de la dalle de béton aux endroits visibles. Cependant il est possible que le remblai sous la dalle de béton contient des matériaux à potentiel de gonflement (PYRITE, autres).
  
- Un prélèvement de remblai a été effectué dans le sous-sol et le garage. Nous n'interprétons pas les résultats de ces analyses et nous ne commentons pas les résultats du rapport de la firme qui a effectué les prélèvements et analyses car celle-ci en est responsable.

Une preuve d'utilisation de pierre DB comme remblai sous les dalles de béton du sous-sol et du garage remplace la nécessité d'effectuer des tests de pyrite.

## **CLAUDE DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE-VEUNDEUR**

- **DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE-VEUNDEUR (REMPLE ET SIGNÉ)**
  
- **COPIE DE LA DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE-VEUNDEUR EN ANNEXE**

## **LISTE DES LABORATOIRES**

### **Béton et pyrite**

- G&S Consultants 450-699-5824 514-766-1789
- MutliTest 514-990-2063
- Inspect-sol : 514-333-5151

### **Vermiculite**

- Laboratoire Benjel 450-656-5809
- MutliTest 514-990-2063

### **Ocre Ferreuse**

- V.R.A. Doucet 514 572-2010
- MutliTest 514-990-2063

### **Qualité de l'air et moisissure**

- Laboratoire Benjel 450-656-5809
- AES Environnement 514 966-1180

### **Qualité de l'eau**

- Aqua Labo 514-374-0454

**NOTE : Cette liste n'est pas exhaustive et n'a qu'une valeur indicative.**

### **Contrôle de l'excès d'humidité :**

La présence permanente d'eau sur certains murs, notamment dans la salle de bain, et de givre sur les fenêtres peut indiquer que le taux d'humidité dans la maison est trop élevé ou que la ventilation est insuffisante. L'utilisation d'un assécheur d'air ou l'ouverture des fenêtres peut apporter une solution temporaire au problème, mais la solution définitive consiste à installer un ventilateur ou une turbine sur la toiture avec des sorties aux endroits suivants : entretoit, salle de bain, cuisine et sous-sol; ce système fera évacuer au maximum l'excès d'humidité. Par contre, le recours illimité aux ventilateurs pourra accentuer les pertes de chaleur et augmenter aussi votre facture de chauffage, d'où la nécessité d'avoir un système à débit contrôlable.

### **Confort hivernal**

### **% D'humidité dans votre maison l'hiver**

**Achetez un hygromètre portatif, qui s'installe sur un meuble et qui indique le % d'humidité et la température de la maison acceptable dépendant de la température extérieure.**

**Taux d'humidité relative recommandé pour éviter la condensation sur une fenêtre à double vitrage à une température intérieure de 21 °C.**

<b>Température extérieure</b>	<b>HR intérieure</b>
<b>°C</b>	<b>% maximal</b>
<b>0 à 5</b>	<b>40</b>
<b>-6 à -11</b>	<b>35</b>
<b>-12 à -16</b>	<b>30</b>
<b>-17 à -22</b>	<b>25</b>
<b>-23 à -28</b>	<b>20</b>
<b>-29 ou moins</b>	<b>15</b>

source : Hydro Québec

# CODE CIVIL DU QUÉBEC

## ARTICLES DE LOI CONCERNANT LE VICE CACHÉ

**1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas achetée, ou n'aurait pas donnée si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

**1728.** Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

**1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

# MAEC

# MICHEL-ANGE EXPERT CONSEIL INC.

## Inspection en Bâtiment Expertise Immobilière



Vous avez besoin des services d'un **inspecteur en bâtiment** compétent et reconnu dans le domaine, possédant les qualifications pour faire l'inspection d'une maison unifamiliale, d'un condo, d'un immeuble à revenus ou autre immeuble? Je possède toute l'expertise, l'expérience et les compétences pour vous offrir un service professionnelle dans ce domaine.

**Michel Matte**  
Inspecteur en  
bâtiment certifié  
Membre AIBQ  
**514 502 5054**  
**info@imaec.ca**  
**imaec.ca**



Votre inspecteur est passionné du bâtiment, possède une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de la construction résidentielle, est membre de l'AIBQ (Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec) et de l'APCHQ, respecte fièrement son code de déontologie, possède une assurance erreurs et omissions en vigueur et participant régulièrement aux ateliers de formation sur les plus récentes innovations en matière de construction résidentielle.

