

Préparé à l'attention de:

Nom des clients

Coordonnées

Téléphone

Rapport d'inspection de bâtiment



Bâtiment inspecté :

Adresse

Dossier :

Date :

PAR DENIS ST-AUBIN

ST-AUBIN & ASSOCIÉS

INSPECTEURS EN BÂTIMENTS

1133 d'Osaka, Laval, QC H7P 3T5

Téléphone (450) 963-5554

Télécopieur (450) 963-6944

staubin.associes@videotron.ca

www.inspection-st-aubin.com

Laval, date

Clients

Coordonnées

Mandat

Nous avons été mandatés pour effectuer au bénéfice de notre client, une inspection visuelle des composantes facilement accessible de la structure et de la mécanique du bâtiment cité en rubrique, ainsi qu'une vérification du fonctionnement des systèmes mécaniques majeurs, par le biais des contrôles normaux d'opération, sans l'aide de sciences mathématiques ou appliquées.

Ce document comporte des pages numérotées et a été préparé pour l'usage exclusif des mandants. Les photographies et autres documents pouvant être inclus en annexe sont utilisés à titre indicatif, et ou, à titre d'exemple afin de faciliter la compréhension du rapport.

Les conditions latentes ou les vices cachés ne peuvent être inclus dans cette inspection; les équipements, systèmes et composantes n'ont pas été démantelés. L'inspecteur n'a pas ouvert de murs, plafonds, planchers, n'a pas déplacé les meubles, boîtes, tapis et carpettes ainsi que l'isolant; il ne peut émettre aucune opinion sur l'état de mur recouvert par un revêtement additionnel (papier tenture, boiserie, stuc...).

Les exclusions courantes s'appliquent en regard de l'intérieur des fûts de cheminée, lesquels nécessitent de l'équipement spécialisé, ainsi qu'en regard de l'état de la structure de toits plats ou en pente douce, dont les entre-toits sont peu ou pas accessibles.

Lorsque la neige ou la glace sont présents, l'étendue du rapport pour certains systèmes est compromise. Les systèmes pour lesquels seule une opinion partielle s'applique sont: les revêtements de la toiture, les solins, les gouttières, la cheminée, le côté extérieur des fondations, le nivellement du terrain, les entrées et les terrasses.

TABLE DES MATIÈRES**PAGE**

Mandat	2
Description	4
Commentaires généraux	5
Défauts majeurs	6
Défauts importants à des composantes majeures	7
Risques pour la sécurité	8-9
Autres défauts	10-11
Commentaires additionnels	12
Recommandations générales	13
Conclusion	14

* Photographies et autres documents en annexe.

DESCRIPTION SOMMAIRE DU BÂTIMENT

Bâtiment unifamilial à deux étages de type cottage, semi-détaché, unité de gauche, construit vers 1998. Construction à ossature de bois apposée sur des fondations de béton coulé.

Le recouvrement extérieur du bâtiment est de brique pour la façade, le côté et l'arrière sont recouverts de stuc d'agrégat et les corniches sont recouvertes d'aluminium.

La toiture est recouverte de bardeaux d'asphalte, elle a été inspectée à la jumelle, à partir du sol ainsi qu'à partir du vide sous-toit; elle est d'origine du bâtiment.

La plomberie est de cuivre pour l'alimentation et le renvoi est de plastique de type ABS. Il y a un réservoir d'eau chaude électrique de 60 gallons, d'âge moyen (2005).

L'entrée électrique est aérienne, de 200 ampères, à disjoncteurs avec des câbles de cuivre et elle est située sur le mur gauche du bâtiment. Le chauffage est électrique, à plinthes.

Il n'y a pas de système d'échangeur d'air.

Les fenêtres sont en PVC., elles sont de type à battants, coulissantes et à panneaux fixes.

L'isolation observable du vide sous-toit observable est de cellulose pulvérisée.

L'ossature du plancher observable est composée de solives de 2" x 10" pouces espacées aux 16" pouces de centre en centre et les pontages du plancher et de la toiture sont de panneaux de contreplaqué.

L'ossature de la toiture est composée de fermes préfabriquées en usine et le pontage du toit est de panneaux d'aggloméré.

La section observable du mur mitoyen est construite en blocs de béton cimentés.

COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

Le bien immobilier inspecté est constitué d'un terrain de bonne dimension. Certains travaux de mise à jour et de correction de la mise en place de certains matériaux sont à prévoir.

Voir les détails ci-dessous.

Les points les plus importants que l'on devra prendre en considération sont:

- Fissures dans la fondation.
- Composantes d'âge avancé.
- Tous les risques pour la sécurité.

L'ampleur des déficiences mentionnées dans ce rapport est insuffisante pour que l'on puisse considérer le bâtiment comme impropre à l'usage auquel il est destiné, toutefois, le soussigné est d'avis que ces déficiences représentent un facteur pouvant en réduire sa valeur si aucunes réparations, mise à jour, et ou, entretien ne sont effectués.

DÉCLARATION DU VENDEUR

Le propriétaire était présent au moment de l'inspection et il a collaboré afin de compléter le formulaire de Déclaration du Vendeur.

N.B. Voir le document en annexe et veuillez prendre connaissance de son contenu.

DÉFAUTS MAJEURS

Certaines déficiences observées sont évaluées par le soussigné comme étant un défaut majeur:

1) J'ai observé trois microfissures dans la fondation, ces fissures ont moins de 1/8^{ème} de pouce de largeur et n'ont pas de déplacement, toutefois elles demandent une attention particulière. La réparation et la vérification de ces fissures et de la fondation par une entreprise spécialisée en réparation et imperméabilisation de fondation est recommandée. Voir photo 4.

N.B. * Les fissures dans la fondation représentent un risque d'infiltration d'eau dans le bâtiment, voir à en prioriser la réparation.

* Des réparations ont été effectuées sur le crépi de ciment qui est appliqué sur la fondation ce qui a réduit l'observation des fissures.

2) Certaines composantes sont d'âge avancé, tel que :

a) Le recouvrement de la toiture est d'origine du bâtiment sur la face arrière, soit âgé de +- 18 ans. La durée de vie moyenne de ce type de recouvrement est de 18 à 20 ans. Prévoir son entretien et son remplacement à court terme.

N.B. Un cerne laissé par l'eau (sans dommage intérieur apparent) est observable à partir du vide sous-toit sur le pontage du toit, à la base de la noue de toit avant. Une vérification exhaustive de l'étanchéité de la noue de toit est nécessaire, à être effectué par votre couvreur. Voir photos 22, 23.

b) Il y a +- deux vitres de type thermique qui sont descellées (buées entre les verres), prévoir faire effectuer leur réhabilitation par un vitrier.

N.B. * Précurseur de d'autres descelllements.

* Voir à faire effectuer l'ajustement des volets de fenêtres, certains ont une légère restriction au mouvement.

Prévoir les réserves budgétaires appropriées afin de faire effectuer les mises à jours appropriées.

De plus, le client tiendra compte que les déficiences regroupées dans les **Défauts Importants à des Composantes Majeures** sont des déficiences importantes auxquelles on devra prêter une attention particulière.

DÉFAUTS IMPORTANTS À DES COMPOSANTES MAJEURES

- 1) J'ai observé certaines anomalies concernant la gestion de l'écoulement des eaux de surface:
- a) Il y a des contre-pentes ou pente neutre dans le terrassement qui retiennent et dirigent l'eau de surface près de la fondation, à être corrigé tel que stipulé en Annexe # 1.1.2. Voir photo 5.
 - b) Il doit y avoir une distance de dégagement d'au moins huit pouces entre la base des fenêtres et la hauteur du sol fini du terrassement, à être corrigé. Voir photo 4.
 - c) Des joints de scellant sont fissurés, légèrement décollés ou manquants (ex : portes, fenêtres et clapets d'évacuation), à être corrigé aux endroits prescrits.
 - d) Les descentes de gouttières se drainent près de la fondation, prévoir l'installation d'un conduit de dérivation afin qu'elles se drainent à au moins six pieds des murs de béton. Voir photo 5.
 - e) Certaines gouttières ne sont possiblement pas étanches (cernes observés), prévoir leur jointoiment.
 - f) La pente de drainage du balcon arrière est faible, prévoir les modifications appropriées.

Une attention particulières est nécessaire, prévoir effectuer des correctifs à ces conditions afin de préserver l'intégrité des composantes du bâtiment.

* Certaines de ces anomalies représentent une condition d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment.

RISQUES POUR LA SÉCURITÉ

- J'ai observé certaines anomalies électriques:

- a) Les composantes électrique situées à l'extérieur du bâtiment, les raccordements des composantes électriques de la piscine et celles situées à moins d'un mètre des composantes de plomberie doivent être protégées par un circuit différentiel. Une vérification exhaustive de ces composantes est recommandée. (ex : prise de courant de la salle de bain protégée, toutefois, dysfonctionnelle). De plus, l'installation de disjoncteurs protégés contre les arcs électriques pour les prises de courant des chambres à coucher est à prévoir.
- b) Il des pochettes d'éclairage temporaire dans certains rangements, voir à faire effectuer l'installation de fixtures qui protègent les ampoules de façon appropriée.
- c) L'identification des circuits du panneau de distribution électrique est incomplète et les pôles sont légèrement débalancées, à être corrigé.

La vérification ainsi que la réparation des composantes électriques par votre maître-électricien est recommandée. Voir photos 11, 12.

- L'installation de détecteurs de fumée et d'extincteurs est nécessaire, et ce, à chaque étage.

- Il y a une piscine dans la cour arrière, il est essentiel que tous les occupants connaissent l'ensemble des règles de sécurité et les règlements municipaux et de les appliquer avec rigueur et sans compromis.

- J'ai observé certaines anomalies concernant les escaliers et garde-corps, tel que :

- a) L'espace entre les balustres de tout garde-corps ne doit pas laisser passer un objet sphérique de plus de quatre pouces et la même règle s'applique entre la base des garde-corps et les planchers où ils sont ancrés.
- b) Il n'y a pas de garde-corps du côté ouvert de l'escalier qui donne accès du rez-de-chaussée au sous-sol ainsi que dans l'escalier qui donne accès du balcon au patio de la piscine.
- c) La quantité et le positionnement des consoles d'ancrage des mains-courantes des escaliers intérieurs sont faibles et inadéquats.
- d) Il n'y a pas 2 pouces de dégagement entre la main-courante des escaliers intérieurs et le mur où elle est adossée.
- e) La hauteur des contremarches du trottoir avant est légèrement différentielle, une attention particulière est recommandée.

Prévoir faire effectuer les modifications et réparation appropriées aux endroits prescrits.

Voir photos 2, 6, 7, 8.

RISQUES POUR LA SÉCURITÉ (SUITE)

- L'ouverture libre des volets opérants de la fenêtre de la chambre à coucher du sous-sol est inférieure à 3.8 pieds carrés et elle comporte des dimensions inférieures à 15 pouces donc elle ne peut être considérée comme issue de secours. Voir à faire effectuer les modifications appropriées. Voir photo 10.

N.B. * Suite aux modifications, voir à faire l'installation d'un palier (ex : chaise, bureau) afin de rendre cette fenêtre facilement accessible s'il y a une situation d'urgence.

* Voir à maintenir déneigée et dégagée cette fenêtre afin qu'elle soit fonctionnelle en tout temps.

- Une descente de gouttière se draine dans l'entrée charretière ce qui formera de la glace en période de gel, une attention particulière est recommandée et prévoir certaines améliorations. Voir photo 3.

- Des branches d'arbres obstruent le passage du trottoir avant, à être émondé adéquatement. Voir photo 2.

- L'eau chaude de la robinetterie de la baignoire est à droit vue de l'extérieur du bain, une attention particulière est recommandée au moment du bain des enfants. Voir photo 19.

AUTRES DÉFAUTS

Nous regroupons dans cette catégorie les défauts non-majeurs, liés soit à des installations inappropriées ou à une usure anormale de composantes. Le client tiendra compte que cette catégorie ne se veut pas une liste exhaustive de toutes les petites déficiences du bâtiment mais plutôt un résumé d'items non-majeurs les plus importants.

Extérieur:

- Il y a quelques micros fissures dans l'asphalte de l'entrée charretière, prévoir leur jointoiment.
- Un clapet d'évacuation d'air est légèrement endommagé, à être réhabilité.
- Quelques morceaux de clin d'aluminium sont légèrement endommagés (bossés), à être réhabilité.

Intérieur:

- J'ai observé certaines anomalies concernant les composantes de plomberie, tel que :

- a) Les regards de nettoyage n'ont pas été localisés; selon le vendeur, ils sont dissimulés sous le recouvrement de finition du plancher du sous-sol, à être dégagé et vérifié.
- b) Le mécanisme de retenu d'eau des lavabos et de la baignoire est manquant ou dysfonctionnel.
- c) Une vérification du fonctionnement du clapet anti-refoulement du renvoi d'eaux usées effectuée par votre plombier est recommandée et prévoir dégager les regards de nettoyage.
- d) Le drain de plancher du sous-sol est obstrué par la membrane du plancher flottant, à être dégagé.

La vérification ainsi que la réparation de ces composantes par un maître-plombier est recommandée. Voir photos 9, 15.

N.B. L'installation de valve de fermeture d'eau sur chaque raccordement de robinet est recommandé, à être effectué au moment jugé opportun. Voir photo 17.

- Certains joints de placoplâtre des murs et des plafonds sont légèrement apparents au reflet, à être rejointoyé avant les travaux de peinture.

N.B. Prévoir la réparation des surfaces avant de repeindre les murs recouverts de reliefs de peinture (textures) et de la surface de placoplâtre s'il y a retrait de la tapisserie.
Voir photo 14.

AUTRES DÉFAUTS (SUITE)

- Quelques pôles et tablettes de garde-robes ont légèrement fléchies sous la charge qu'elle supporte, prévoir l'ajout de soutènements. Voir photo 16.
- Il manque une entremise de soutènement dans le pignon gauche de la toiture afin de supporter adéquatement le pontage du toit, à être corrigé. Voir photos 20, 21.
- Le pare-air (papier Typar) situé sur le pignon gauche de la toiture est légèrement déplacé près d'un joint, prévoir cette amélioration. Voir photo 24.
- Le coupe-froid de la porte d'entrée principale est légèrement endommagé, à être réhabilité.
- Il manque quelques moulures de finition de boiseries (ex : couvre-joint), à compléter.

COMMENTAIRES ADDITIONNELS

Les clients devront prévoir dans leur budget, des sommes pour les réparations immédiates et à court terme (ce qui signifie d'ici les cinq premières années suivant l'achat).

Immédiatement: Tous les Défauts Majeurs et tous les Risques pour la Sécurité.

Court terme: Tous les Défauts Importants à des Composantes Majeures.

Moyen terme: Tous les Autres Défauts.

Ces déficiences doivent être évaluées par les intervenants concernés.

N.B.

- A) Voir à obtenir et à vérifier les factures et le transfert des garanties applicables aux travaux d'améliorations, et ou, de rénovations et d'entretien récemment effectués s'il y a lieu.
- B) Il est possible que le sous-sol soit humide en certaines périodes de l'année, prévoir faire l'installation et l'utilisation d'un échangeur d'air récupérateur de chaleur et de ventilation mécanique performante dans les salles de bain et au-dessus de la cuisinière et voir à l'entretien des conduits d'évacuation ainsi que des ventilateurs et de la sècheuse et autres.
- C) Les sections de plancher en porte-à-faux (plancher qui dépasse de la structure du bâtiment) sont parfois plus froides, prévoir certaines améliorations à l'isolation s'il y a lieu.
- D) Il est recommandé de vérifier auprès des autorités judiciaires (palais de justice) de votre région afin de savoir si ce bâtiment a déjà été sous enquête.
* Recommandé pour toutes les transactions.
- E) Selon la S.C.H.L., le positionnement des fenêtres (près de la paroi extérieure du mur) prédispose à la présence de condensation dans les fenêtres; il aurait été préférable qu'elles soient installées au centre du mur isolé. Prévoir cette amélioration ultérieurement.
- F) Compte tenu de l'architecture de la toiture, la ventilation croisée peut être faible (provenant de la base de la toiture vers la cime du toit) ce qui peut favoriser la présence de glace sur le bord de la toiture ou une usure prématurée du recouvrement (face avant). Une vérification du comportement de la toiture sur quatre saisons est recommandée et prévoir certaines améliorations s'il y a lieu. Voir photo 1, 22, 23.
- G) Le ventilo-convectair de la cuisine a été remplacé par un convectair, voir à faire le débranchement et les réparations au mur de façon appropriée.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Je recommande:

- La vérification et l'installation de systèmes de protection d'incendies, tel que détecteurs de fumée et d'extincteurs, et ce, sur chaque étage.
- Que tous les occupants connaissent l'emplacement de la valve d'arrêt d'eau principale. (sur le mur avant du sous-sol, près du mur mitoyen).
- De vérifier auprès d'Hydro-Québec le coût d'énergie des deux dernières années.
- De prévoir une réserve budgétaire pour l'entretien périodique des vitres de type thermal qui ont une durée de vie moyenne de +/- 10 à 15 ans et de prévoir certains ajustements aux volets de fenêtres occasionnellement, voir également à ce que tous les moustiquaires soient installés et vérifier leur intégrité.
- D'appliquer un traitement hydrofuge sur le recouvrement de stuc d'agrégat en façade.
- L'installation d'une main-courante dans les escaliers qui donnent accès aux balcons avant et arrière. Voir photo 2.
- De faire remplacer par votre électricien les thermostats mécaniques de contrôle de chauffage par des thermostats électroniques programmables. Voir photo 12.
- De vérifier périodiquement les joints d'étanchéité de la baignoire et de la douche.
- De faire l'installation d'un bassin de protection sous le réservoir d'eau chaude. Voir photo 9.
- D'évacuer à l'extérieur du bâtiment l'air usé de l'aspirateur central dans un clapet prévu à cette fin.
- D'appliquer un joint de scellant entre les comptoirs des armoires et vanités et les murs où ils sont adossés. Voir photo 18.
- De nettoyer le clapet d'évacuation de l'air usé de la sècheuse de façon périodique.
- De faire vérifier les composantes de la piscine par un maître-piscinier.
- De faire remplacer les serrures et codes d'accès à la prise de possession.
- D'effectuer une vérification du bâtiment avant les signatures de l'Acte de Vente.

CONCLUSION

Selon le soussigné, ce bâtiment respecte l'architecture du quartier, son entretien a été effectué de façon ponctuelle et soignée et ses composantes observables respectent la règle de l'art applicable au moment de sa construction; excluant les anomalies mentionnées dans ce rapport.

Prévoir les budgets appropriés en tenant compte des coûts des réparations et des modifications à y effectuer, à être discuté avec votre représentant immobilier ainsi qu'avec les intervenants concernés.

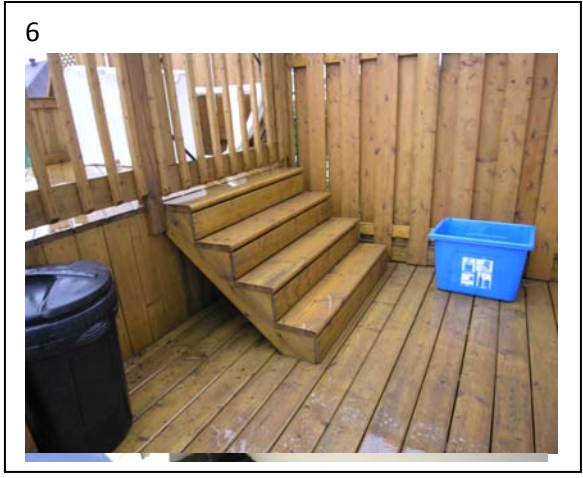
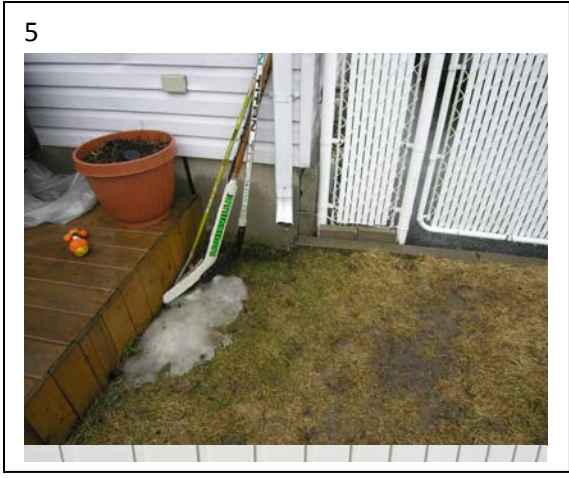
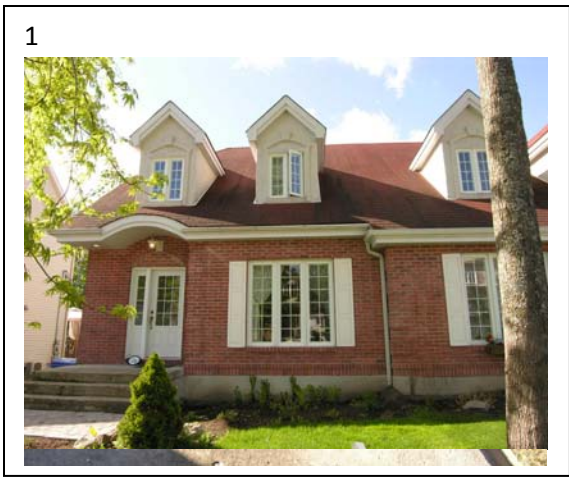
Il serait important d'utiliser ce rapport comme référence afin d'effectuer les travaux par ordre de priorité et ainsi établir une stratégie et un échéancier raisonnable pour la réparation des déficiences notées dans ce rapport.

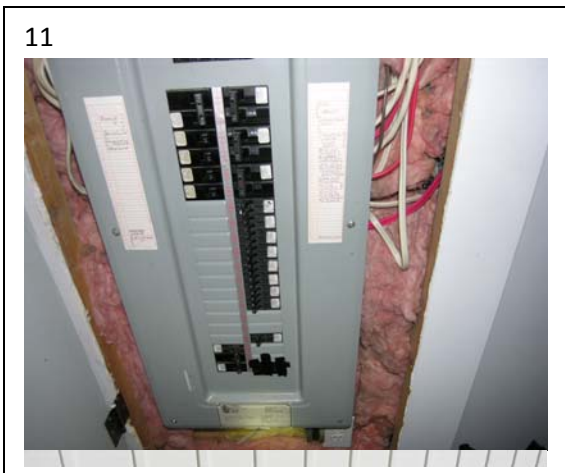
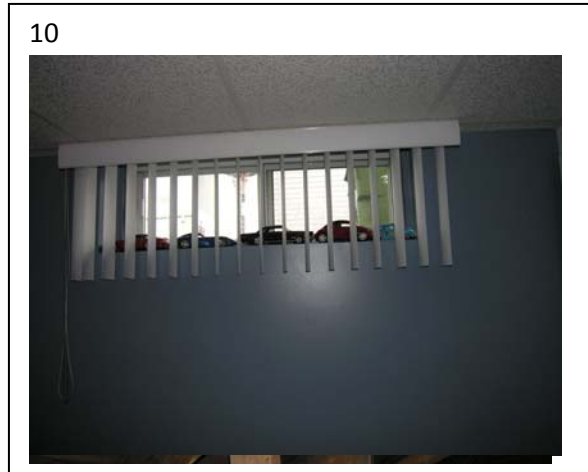
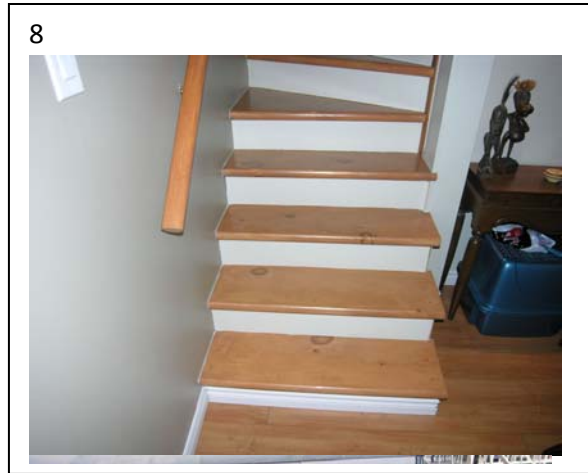
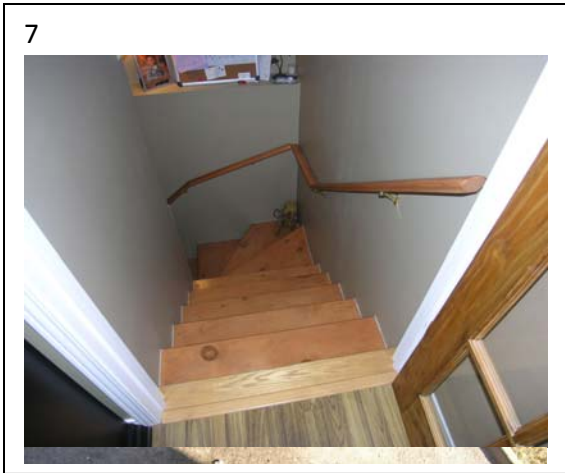
L'endroit où est érigé ce bâtiment est facilement accessible et près de plusieurs commodités ce qui contribue à en conserver sa valeur.

Ceci représente une liste non exhaustive des items les plus importants à prendre en considération lors de l'acquisition de cet immeuble, en regard des observations effectuées au moment de cette inspection.

Si des détails additionnels étaient requis, n'hésitez pas à communiquer avec le soussigné.

Denis St-Aubin
Inspecteur en bâtiments





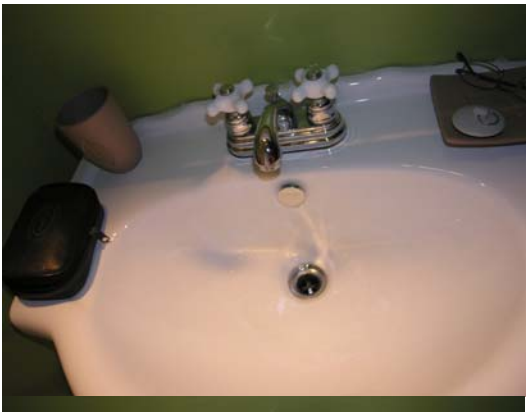
13



14



15



16



17



18



