

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU
700, de la Nouvelle Angleterre
Gatineau, (Québec)

Dossier : 1976



CLIENT

François Lemieux
450, de Boisbriand
Gatineau, (Québec)



Bâtispec

15, Chemin de la Vallée
Chelsea, (Québec) J9B 1M3
Téléphone : 819-775-5627
Réalisée le : 12 août 2014
Imprimé le : 13 août 2014

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	3
AVIS AU CLIENT.....	4
COMMENT LIRE LE RAPPORT.....	5
STRUCTURE.....	6
EXTÉRIEUR.....	7
TOITURE.....	12
PLOMBERIE.....	13
ÉLECTRICITÉ.....	15
CHAUFFAGE.....	16
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR.....	18
INTÉRIEUR.....	19
ISOLATION ET VENTILATION.....	20
DÉPENDANCES.....	24
CERTIFICAT.....	25

SOMMAIRE

CLIENTS : François Lemieux
DATE ET HEURE : 12 août 2014, 14:00 DURÉE : 2:00
INSPECTEUR : Daniel Levert

INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) : François Lemieux

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 700, de la Nouvelle Angleterre, Gatineau (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1976

CONDITION GÉNÉRALE**Énoncés généraux**

Lors de notre inspection, nous n'avons pas détecté de déficiences graves pouvant entraîner des dépenses importantes de nature à dévaluer de façon significative la propriété. Nous avons cependant noté certaines réparations à effectuer, certains travaux d'entretien et quelques améliorations à apporter, le tout plus amplement détaillé dans le présent rapport.

AVIS AU CLIENT

Afin de bien informer le client, il est important de préciser ce qu'est une inspection préachat, le rôle du technologue professionnel en inspection et les limites de l'inspection. Cette inspection est réalisée selon les normes de pratique professionnelle de l'Ordre des technologues professionnels du Québec que nous retrouvons dans les « *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels* ». Ces normes résultent d'un consensus des trois ordres professionnels impliqués en inspection en bâtiment, soit l'Ordre des technologues professionnels du Québec, l'Ordre des architectes et l'Ordre des évaluateurs agréés. Elles sont téléchargeables sur le site www.inspectionpreachat.org.

L'inspection préachat consiste en un examen visuel attentif d'un bâtiment et à la production d'un rapport qui rend compte de l'état physique de ses systèmes et de leurs composantes à une date déterminée. Elle est réalisée dans le but de détecter et d'identifier les défauts majeurs apparents, tels que constatés, au moment de l'inspection. Le technologue inspecteur pourra s'il le juge pertinent identifier, les défauts mineurs et les souligner. Soulignons qu'une inspection préachat n'est pas une expertise qui scrute en profondeur un problème particulier par le recours à des méthodes spécifiques.

L'inspection couvre les endroits qui sont facilement accessibles dans le bâtiment et se limite à ce qui peut visuellement être observé. Le technologue inspecteur ne doit pas déplacer de meubles, d'équipements, d'objets personnels, soulever de moquettes, enlever des panneaux ou démonter des morceaux ou pièces d'équipement, déplacer l'isolant, la neige, la glace, les débris et les plantes et objets qui obstruent l'accès ou la visibilité.

Il ne doit pas non plus actionner tout système ou composante apparemment non fonctionnel ou n'ayant pas de contrôles normaux d'opération. Il n'actionnera pas les systèmes d'alarme d'incendie ou de sécurité. Il n'actionnera pas les appareils ou systèmes alimentés par un combustible fossile pouvant présenter un danger.

Le technologue professionnel inspecteur donnera une appréciation générale des systèmes de plomberie, d'électricité, de chauffage, de ventilation, de climatisation et de chauffage d'appoint (poêle à bois) car ces systèmes relèvent d'experts dans le domaine. En cas d'identification de problèmes ou de doutes, le technologue inspecteur indiquera au client qu'il doit consulter un expert du domaine.

Le technologue professionnel inspecteur n'est pas tenu de s'introduire dans un endroit qui serait dangereux pour l'inspecteur, ou toute autre personne, ou d'effectuer une procédure qui pourrait, selon son jugement, endommager la propriété ou une de ses composantes. Il n'est pas tenu d'évaluer la durée de vie résiduelle d'un système ou d'une de ses composantes, des méthodes, des matériaux, ni d'évaluer les coûts des corrections suggérées.

Une inspection visuelle dans le cadre d'une inspection préachat n'est pas une inspection visant à déceler des vices cachés au sens de la loi. La présente inspection porte sur des éléments visibles au moment de l'inspection ou d'après un indice visible.

Le rapport d'inspection n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire et des coûts afférents. Le technologue professionnel inspecteur pourra, s'il le juge approprié, suggérer certains correctifs et le client en jugera de la pertinence. Il n'est pas dans le mandat du technologue inspecteur d'évaluer la valeur marchande de la propriété et/ou de recommander l'achat ou non de la propriété.










Le technologue professionnel inspecteur n'a pas à vérifier ni à contre-vérifier les informations données et indiquées, par toute personne, lors de l'inspection y compris, le cas échéant, le propriétaire vendeur. Le technologue professionnel inspecteur présume de la véracité de ses informations ainsi fournies et ne met pas en doute la bonne foi de la personne dont il reçoit les informations.

COMMENT LIRE LE RAPPORT

Pour les orientations mentionnées dans ce rapport, considérez que vous êtes dans la rue, face à l'édifice ou à la pièce concernée. Cette façade est l'AVANT; les murs opposés qui délimitent l'immeuble ou la pièce forment l'ARRIÈRE. Vous regardez la façade de l'extérieur, le CÔTÉ DROIT est à votre droite, à gauche, le CÔTÉ GAUCHE. Si vous vous placez à l'intérieur de l'édifice ou de la pièce, votre côté droit est donc à votre droite quand vous faites dos à la façade.

Description des symboles

Afin de faciliter la lecture du rapport, des symboles ont été placés en marge des commentaires, ceux-ci servent à indiquer le niveau de gravité des énoncés de l'inspecteur. Cependant, cette évaluation du niveau de gravité peut varier d'une personne à l'autre selon différents facteurs subjectifs.

<u>Symbole</u>	<u>Description</u>
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
 Avertissement	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
 Défaut à corriger	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
 Information	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
 Recommandation	Recommandation de l'inspecteur.
 Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
 Expertise recommandée	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème ou d'une situation.
 Danger potentiel	Recommandation touchant la santé ou la sécurité des personnes. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident, ou encore des implications négatives sur la santé.
 Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
 Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (accessibilité restreinte, neige, etc.)

Lexique

V (vérifié)	Composante observée par l'inspecteur. La composante est visible en majeure partie.
P/V (partiellement vérifié)	La composante n'est observable qu'en partie. Son appréciation par l'inspecteur est donc limitée à la partie visible.
N/V (non vérifié)	La composante n'est pas visible. Elle peut être dissimulée sous des matériaux de finition. L'inspecteur l'a peut-être recherchée sans l'avoir trouvée.
N/A (non applicable)	Ne s'applique pas dans le contexte de l'inspection. La composante est soit absente ou non requise.

STRUCTURE

Fondations

V P/V N/V N/A Fondations de béton coulé

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons noté que le crépi se décollait en plaque à l'endroit de l'ancienne porte. La contraction dilatation entre les deux matériaux cause un mouvement du fini. Du béton coulé en place s'avérerait une solution long terme.



EXTÉRIEUR

Revêtements extérieurs

V P/V N/V N/A Déclin de vinyle

Maçonnerie

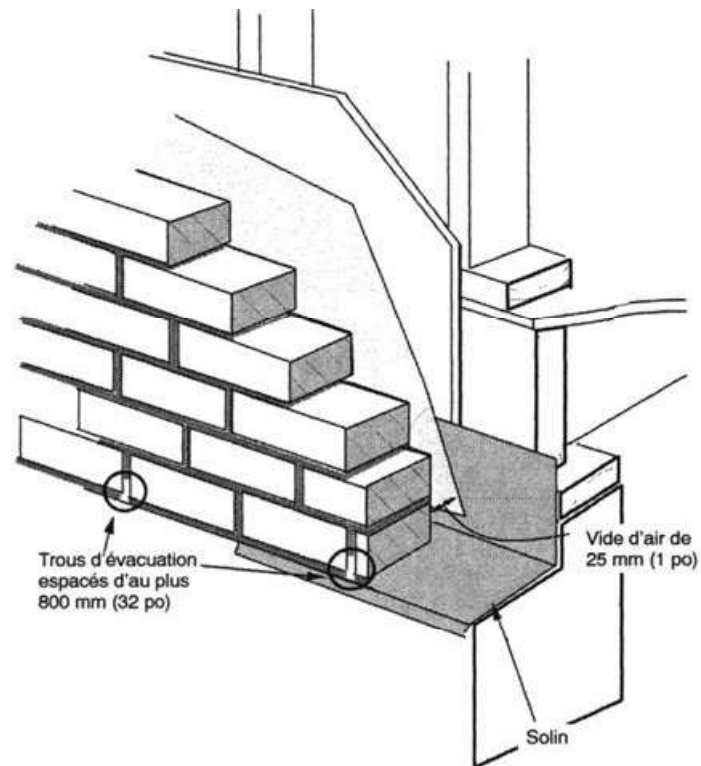
V P/V N/V N/A Briques

Constatations

R *Recommandation*

On appelle "chantepleures" les trous d'évacuation d'eau placés à la base des murs de maçonnerie. Lors de notre visite, nous avons noté que celles-ci ont été obstruées. Les chantepleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace d'air entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Il doit y avoir des chantepleures à tous les 2 ou 3 éléments de maçonnerie (joints de maçonnerie évidés). Nous vous conseillons de dégager ces ouvertures.





Puits de fenêtres (margelles)

V P/V N/V N/A

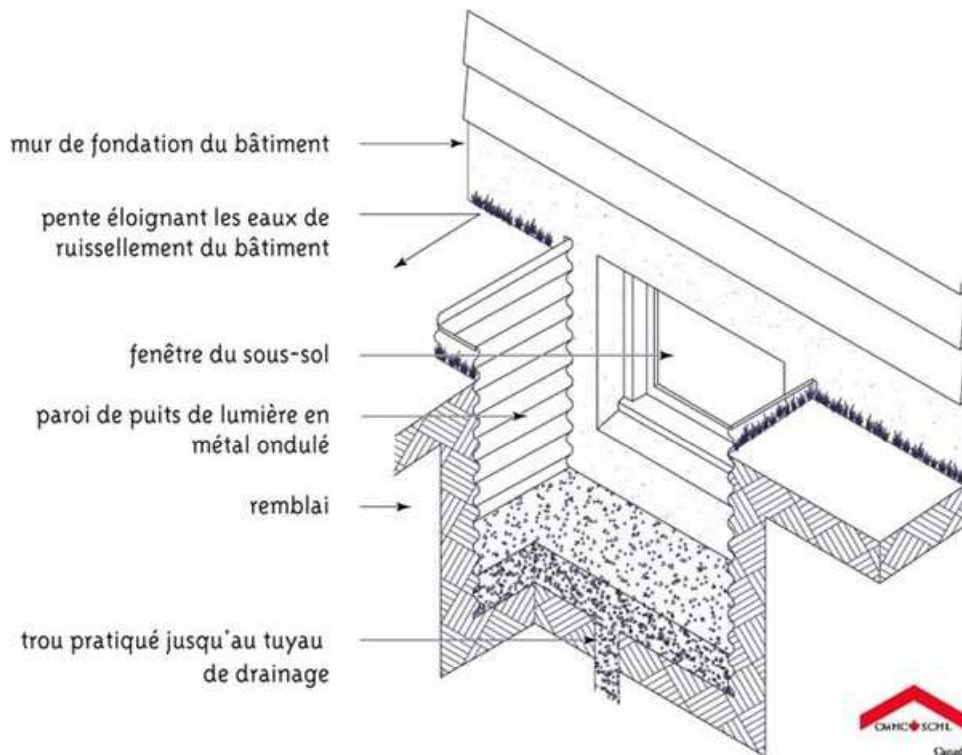
Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté que le dégagement sous une ouverture était inadéquat à une ou plusieurs endroits. S'assurer d'un dégagement minimal de 6 pouces (150 mm) sous l'ouverture. S'assurer également que le sol se draine convenablement à cet endroit, permettant ainsi un écoulement efficace de l'eau vers le drain de fondation.





Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A

Constatations



Avertissement

Nous avons remarqué un espacement trop large (100 mm et plus) des balustres. Cela présente un risque d'accident pour les enfants. Empêcher temporairement l'accès aux jeunes enfants à la zone de risque. Modifier ou remplacer les balustres au besoin.



Danger potentiel

Nous avons remarqué une hauteur inégale des marches sur un escalier ce qui représente un risque

d'accident. Demander à un spécialiste en charpente de vérifier et de modifier la hauteur et la longueur des marches selon les normes de construction.



Aménagements extérieurs

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons constaté, qu'à certains endroits, le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison. Cette situation sollicite anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Évaluer la possibilité de modifier les pentes du terrain et consulter un conseiller en aménagement extérieur au besoin.





TOITURE

Gouttières

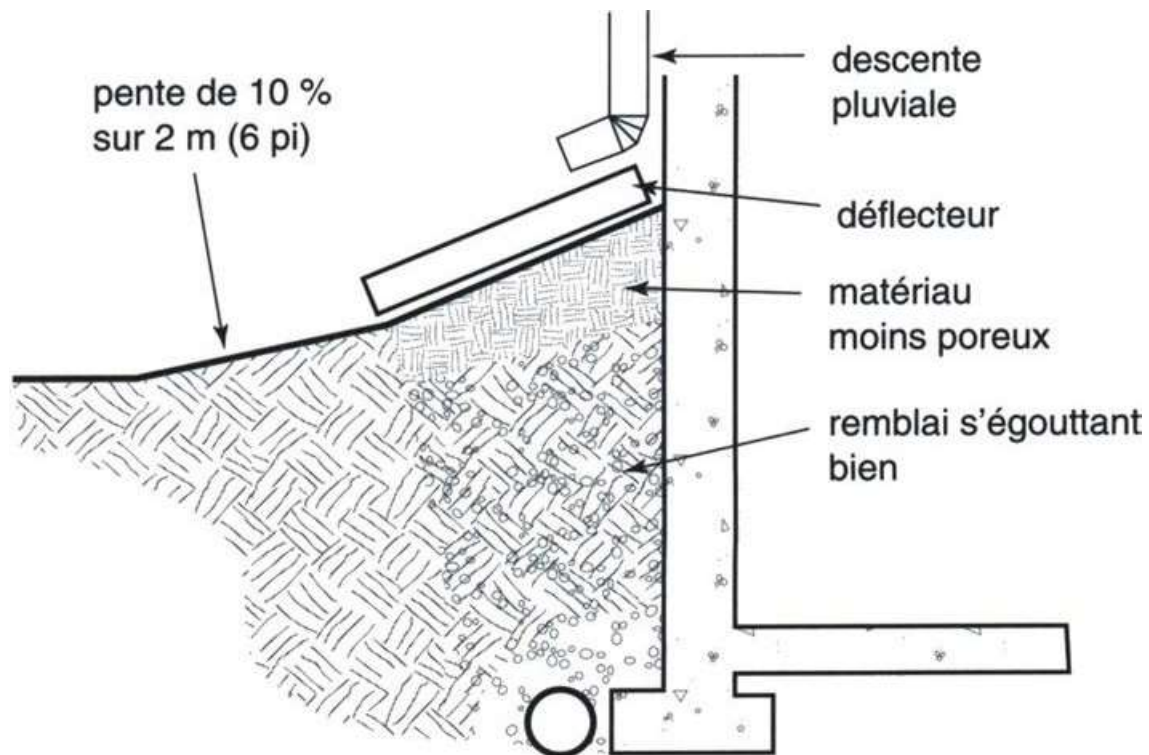
V P/V N/V N/A

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons noté des descentes de gouttière manquantes ou inadéquates.

S'assurer que les déversoirs des descentes éloignent l'eau de la maison, et ce, en installant des rallonges ou des dalles de déflexion au besoin. Laisser environ 7 à 8 pouces de dégagement pour éviter des bris causés par le gel en hiver.



PLOMBERIE

Conduits d'évacuation et de ventilation

V P/V N/V N/A

Constatations

*Défaut à corriger*

Nous avons noté une déficience des fixations et des supports des conduits de drainage. Installer des supports appropriés afin d'éviter des dommages ou des obstructions suite à l'affaissement d'une conduite.



Dispositifs antirefoulement

V P/V N/V N/A

Constatations

*Avertissement*

Lors de notre visite, nous n'avons pas localisé de dispositif anti-refoulement pour les drains perforé de la fondation du au sous-sol. Cette composante sert à protéger le sous-sol des refoulements d'égout et doit être accessible en tout temps, afin d'en permettre son nettoyage.

S'assurer que votre assurance-maison contienne l'avenant de protection contre les refoulements d'égouts

*Information*

Lors de notre visite, nous avons localisé un dispositif anti-refoulement pour les installations de plomberie au sous-sol. Cette composante sert à protéger le sous-sol des refoulements d'égout et doit être accessible en tout temps, afin d'en permettre son nettoyage.



ÉLECTRICITÉ

Interrupteur principal

V P/V N/V N/A 100 Ampères (120-240 volts)

Interrupteurs et prises de courant

V P/V N/V N/A

Constatations



Expertise recommandée

Lors de notre visite, une prise de type détecteur de fuites (DDFT) située près d'un lavabo n'a pas répondu au test de déviation de courant. Nous vous conseillons de la remplacer ou de faire vérifier les connexions par un électricien compétent.



Danger potentiel

Afin d'éviter les risques d'électrocution, nous vous recommandons de remplacer la prise standard située à l'extérieur par une prise de type détecteur de fuite (DDFT).



CHAUFFAGE

Contrôle de température

V P/V N/V N/A

Constatations



Information

Les thermostats conventionnels, bimétallique ou à bulbe de mercure, permettent habituellement des fluctuations de température importantes. Ces hauts et ces bas rendent l'air ambiant inconfortable et les manipulations des thermostats fréquentes. Un thermostat électronique plus perfectionnés est présent dans la résidence. Très sensibles, ils aident à réduire les fluctuations de température intérieure. Cette précision apporte un confort accru et des économies d'énergie appréciables.

Parallèlement, plus la température ambiante à l'intérieur de la maison est maintenue basse, moins la consommation d'énergie en chauffage est élevée. Il est donc recommandable d'abaisser la température de consigne des thermostats au plus bas que le confort des occupants le permet. Une bonne pratique consiste à baisser le chauffage peu de temps avant l'heure du coucher et à l'augmenter à l'heure du lever. À titre d'exemple, les températures pourraient être réglées à 17 °C (63 °F) la nuit ou lorsqu'il n'y a personne à la maison et à 20 °C (68 °F) dans le cas contraire. Il est ainsi possible d'économiser en moyenne 2 p. 100 en frais de chauffage chaque fois que l'on abaisse le thermostat de 1 °C sur un cycle de huit heures. Nous vous suggérons aussi de réglé la température à 14 °C les jours de semaine pendant votre absence.

Ce thermostat programmable est doté d'une minuterie électronique, qui permet de régler la température de la maison à des moments prédéterminés.

Système de distribution de chaleur

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons décelé des fuites dans les conduits de distribution d'air du système à air pulsé de la maison. Ces fuites réduisent le rendement du système. Colmater toutes les fuites avec du scellant et du ruban à conduit.



R *Recommandation*

La grande majorité des résidences de construction récente ont des retours d'air situé au niveau du plafond. Ceci assure une bonne circulation d'air, prévenant aussi une restriction par l'installation de meubles adjacent au retour d'air, et permet aussi la récupération de chaleur au niveau du plafond .

Relocalisés les retours d'air au niveau du plafond ou possible.

Autre

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons observé l'utilisation d'une pompe afin d'évacué l'eau de condensation de la fournaise et ou humidificateur. Tous pompe de ce genre a tendance à souvent tombé en panne causant des dommages considérable au sous - sol. Dirigé l'eau vers un drain ou puisard.



CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Système de distribution

V P/V N/V N/A

Constatations

Nous vous recommandons de faire nettoyer les serpentins régulièrement afin d'augmenter l'efficacité du système.

INTÉRIEUR

Escalier et garde-corps

V P/V N/V N/A

Constatations

*Danger potentiel*

Nous avons noté l'absence de main courante / ballustrades l' escalier. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées. Nous vous en conseillons la pose.



ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles non finis

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

La résistance thermique du plafond nous est apparue un peu faible. Pour un meilleur rendement énergétique, vous pouvez ajouter une couche d'isolant en vrac supplémentaire en prenant soin de ne pas obstruer la ventilation par les soffites.



Ventilation de la toiture

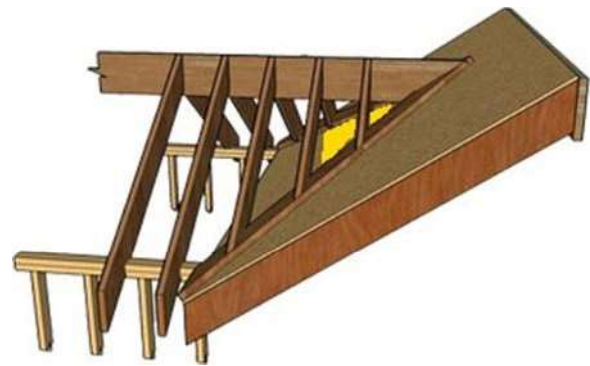
V P/V N/V N/A

Constatations



Avertissement

Nous avons observé que le support de toiture principale n'a pas été couper à l'intérieur du sous-toit au pignon de la lucarne ou boitier décoratif afin de permette une bonne ventilation du sous-toit de ce boitier. Cette situation emmagasine la chaleur qui s'accumule dans le sous-toit crée un effet de serre et cause souvent la formation de glace au noues à ces endroits. Nous vous suggérons de faire une ouverture au sommet de la jonction entre la boitier et le toit principale. (voir illustration)



Système d'échangeur d'air

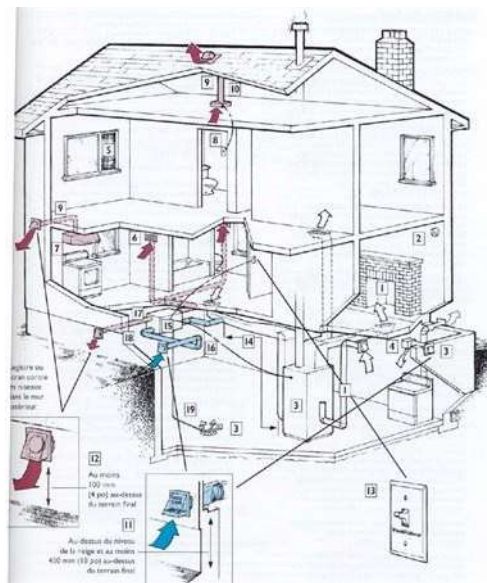
V P/V N/V N/A Aucun appareil sur place

Constatations



Information

Afin de contrôler le taux d'humidité dans la résidence et d'assurer une bonne qualité d'air pour les occupants, nous vous recommandons l'installation d'un échangeur d'air de type VRC (récupérateur de chaleur). Consulter un spécialiste en ventilation afin d'installer un réseau de distribution d'air efficace capable de diffuser l'air de façon uniforme dans toute la maison.



Isolation des fondations

V P/V N/V N/A Isolant en matelas de fibre de verre

Constatations



Avertissement

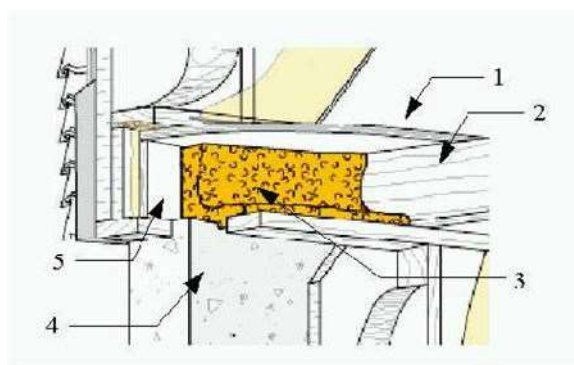
Nous avons noté la présence d'un isolant de polystyrène extrudé (isolant rigide) sans protection ignifuge

dans un espace habité de la maison. Ce matériau est combustible et dégage des vapeurs toxiques en cas de feu. Nous recommandons de le recouvrir d'un matériau ignifuge tel un panneau de placoplâtre (gypse firecode).



Défaut à corriger

Nous avons noté que la solive de rive n'était pas adéquatement isolée. Cette situation peut représenter une perte de chaleur appréciable. Nous vous recommandons d'isoler la solive de rive à l'aide de laine recouverte d'un pare-vapeur bien scellé au pourtour ou à l'aide d'un uréthane giclé.



Ventilateurs de plafond

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons observé qu'une ou des salles de bain n'ont pas de ventilateur d'extraction. Un ventilateur est très important afin de contrôler l'excès d'humidité dans la résidence qui peut être endommageant pour les composantes intérieures tel que les fenêtres. Le ventilateur neuf doit avoir un débit minimal de 25 litres/seconde (50 pcm) et un indice de bruit de 1,5 sones et moins. Un ventilateur de salle de bain est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les odeurs.



Défaut à corriger

Nous avons noté que le débit d'air d'un ventilateur de salle de bain est faible. S'assurer que la sortie d'évacuation n'est pas obstruée, que le clapet antirefoulement fonctionne normalement et que l'air est rejeté directement à l'extérieur par un conduit étanche. S'assurer que le conduit soit de la dimension recommandée par le fabricant, le plus court et le plus rectiligne possible. Colmater toutes les fuites.

Hotte de cuisinière

V P/V N/V N/A Combinée au micro-ondes

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté que la hotte de cuisinière est bruyante ou faible. Si le bruit de la hotte vous incite à l'utiliser moins souvent, elle est considérée comme inadéquate à combler les besoins en ventilation de la cuisine. Faire réparer ou remplacer la hotte bruyante ou défectueuse. La hotte neuve doit avoir un débit de 75 litres/seconde (150 pcm) (débit réel installé) et un indice de bruit de 5 sones et moins. Utiliser régulièrement la hotte lorsque vous utilisez la cuisinière et lorsqu'il y a un excès d'humidité dans la cuisine.

Sortie de sècheuse

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

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.

DÉPENDANCES

Murs extérieurs

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

Nous avons noté que le niveau de la fondation n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain. Il est recommandé de maintenir un espace d'au moins 6 pouces entre la base du revêtement extérieur et le sol. La proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base du mur en contact avec l'humidité du sol et d'accélérer la décomposition de ces dernières. Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol près de la fondation en créant un aménagement paysager adéquat (ex. : bande d'assèchement composée d'une pièce de 6 x 6 en bois traité à environ 16 pouces et aménager un matériel granulaire drainant entre cette pièce et le mur de fondation).



CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

700, de la Nouvelle Angleterre

Gatineau (Québec)

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans la dite propriété;
- Que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

Vous êtes avisé(es) de ne prendre aucune décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.



Daniel Levert
Propriétaire

 TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS

Si vous désirez un complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter :



Bâtispec
15, Chemin de la Vallée
Chelsea, (Québec) J9B 1M3
Téléphone : 819-775-5627