

# RAPPORT D'INSPECTION PRÉCHAT

PROPRIÉTÉ SISE AU  
112, Rue de Cap Enragé  
Gatineau, (Québec)

Dossier : 2008 Triplex



## CLIENT

Jean Tremblay  
321, Main  
Gatineau, (Québec)



## Bâtispec

15, Chemin de la Vallée  
Chelsea, (Québec) J9B 1M3  
Téléphone : 819-775-5627  
Réalisée le : 1 octobre 2014  
Imprimé le : 2 octobre 2014

**TABLE DES MATIÈRES**

SOMMAIRE.....	3
AVIS AU CLIENT.....	4
COMMENT LIRE LE RAPPORT.....	5
STRUCTURE.....	6
EXTÉRIEUR.....	9
TOITURE.....	16
PLOMBERIE.....	17
ÉLECTRICITÉ.....	19
ISOLATION ET VENTILATION.....	20
CERTIFICAT.....	23

**SOMMAIRE**

CLIENTS : Jean Tremblay  
DATE ET HEURE : 1 octobre 2014, 05:30 DURÉE : 2:00  
INSPECTEUR : Daniel Levert

INTERVENANT(S) PRÉSENT(S) : Jean Tremblay

**PROPRIÉTÉ INSPECTÉE**

ADRESSE : 112, Rue de Cap Enragé, Gatineau (Québec)  
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Triplex  
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 2008

**CONDITION GÉNÉRALE****Énoncés généraux**

*Lors de notre inspection, autre que l'absence de garde - corps, 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](http://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

### Limitations

*Notre inspection des composantes structurales de l'immeuble est de nature visuelle. Comme le sous-sol de cet immeuble est partiellement aménagé, notre évaluation complète de l'état des fondations ou de la dalle sur le sol (s'il y a lieu) est impossible. Des défauts cachés, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les revêtements de finition.*

### Fondations

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

### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons constaté l'effritement du béton des fondations à quelques endroits. Cela témoigne peut-être de la mauvaise qualité du béton ou de dommages causés par des infiltrations d'eau et le gel. Réparer les zones affectées. Consulter un spécialiste pour effectuer les réparations nécessaires.



#### *Recommandation*

Nous avons noté la présence de fissures mineures sur les murs de fondation. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. Nous recommandons de réparer les fissures apparentes pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol d'une fissure à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthane, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).



#### *Défaut à corriger*

Nous avons noté que le crépi se décollait par plaques à plusieurs endroits. Un problème d'adhérence lors de la pose de ce crépi semble être à l'origine de ce défaut. Consulter un spécialiste afin d'effectuer les réparations nécessaires. Pour une meilleure adhérence, ce dernier peut enduire la fondation de colle à béton avant d'appliquer le crépi.

## Murs mitoyens

V     P/V     N/V     N/A

## Constatations

*Avertissement*

Nous avons noté l'absence ou la déficience de zone de protection contre le feu (séparation coupe-feu) entre les deux unités de logements juxtaposés. La conformité d'une séparation coupe-feu dépasse la portée d'une inspection visuelle. Vérifier auprès de la municipalité la conformité de la séparation coupe-feu de cet immeuble.

*Défaut à corriger*

Nous avons observée que le systèmes d'étanchiété à l'air était sont absent ou déficient

## 9.25.3.1.Étanchéité à l'air exigée

1)Les murs, les plafonds et les planchers isolés doivent comporter un système d'étanchéité à l'air offrant une protection ininterrompue contre le passage :

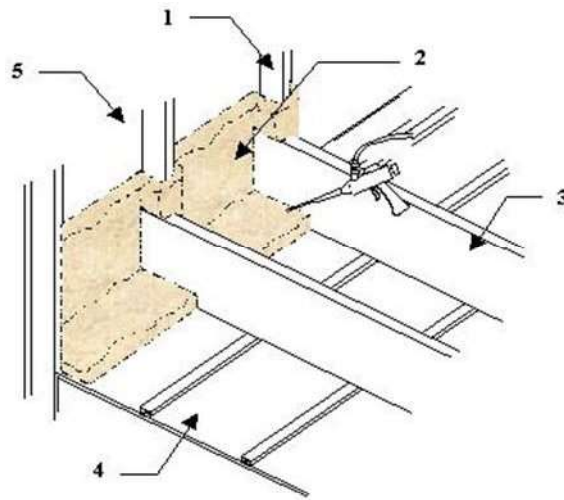
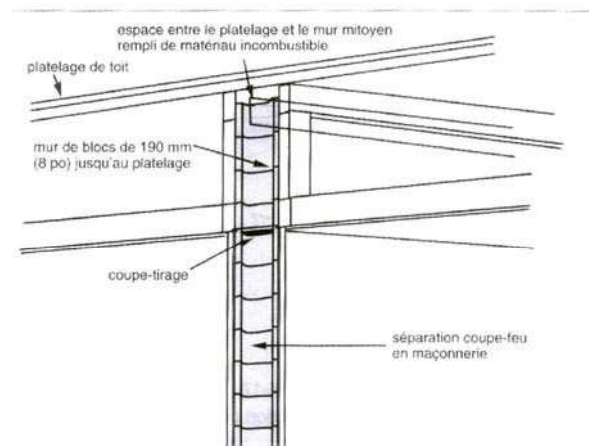
a) de l'air intérieur dans les vides des murs et des planchers ou dans les combles ou vides sous toit et pouvant empêcher la formation excessive de condensation dans ces vides au cours de l'hiver; et

b) de l'air extérieur et pouvant empêcher la formation de condensation de l'humidité du côté chaud au cours de l'hiver pour assurer le confort des occupants.

## 9.25.3.2.Caractéristiques

1)Les systèmes d'étanchéité à l'air doivent posséder les caractéristiques nécessaires pour empêcher les infiltrations d'air et les fuites d'air provoquées par la différence de pression due à l'effet de tirage, à la ventilation mécanique ou au vent.

2)Le polyéthylène en feuilles utilisé pour assurer l'étanchéité à l'air dans un système d'étanchéité à l'air doit être conforme à la norme CAN/CGSB-51.34-M, « Pare-vapeur en feuille de polyéthylène pour bâtiments ».





## EXTÉRIEUR

### Maçonnerie

V     P/V     N/V     N/A

#### Constatations



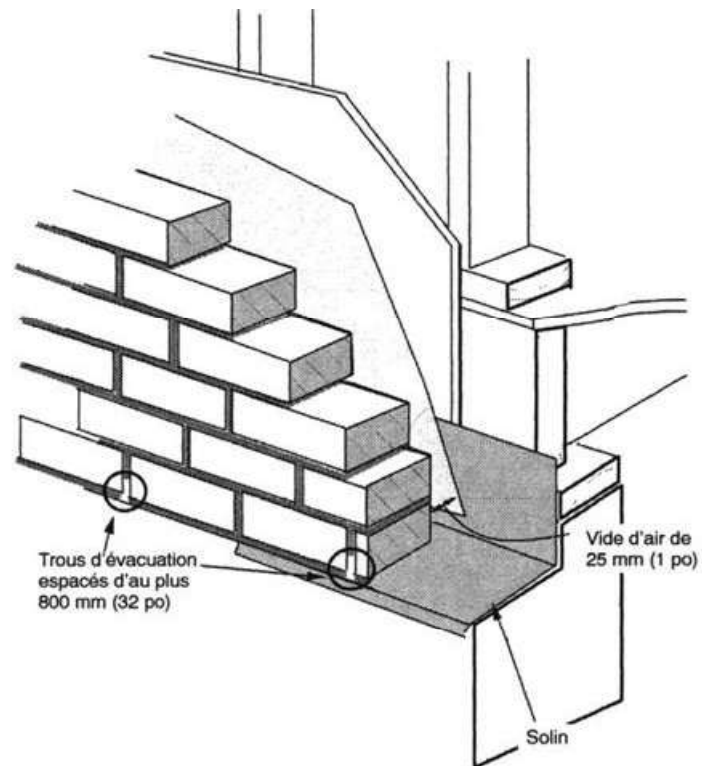
#### *Information*

Les tablettes de fenêtres ou des portes sont constituées d'éléments de maçonnerie en briques. Les joints de maçonnerie ne sont pas conçus pour être placés à l'horizontale, ils absorbent l'eau et se désagrègent lors des cycles de gel et de dégel. Ensuite l'eau pénètre dans le mur sous la fenêtre et endommage les composantes internes, de plus l'étanchéité du joint est souvent précaire. Nous recommandons d'entretenir de façon soutenue les joints de mortier et appliquer régulièrement sur la surface des tablettes un imperméabilisant à béton de qualité à base de silicone.



#### *Défaut à corriger*

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.



### *Défaut à corriger*

Nous avons observée que les linteaux en place avait un début de corrosion. Nous suggérons que les linteaux soient repeinturé. Peindre les cornières le plus rapidement possible, car les traces faites risquent d'être difficiles à déloger.



### Solins et scellements

V  P/V  N/V  N/A

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à refaire. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.



Taches de coulisse observé au linteau sous le balcon du 3ième



### Défaut à corriger

Nous avons noté que le pourtour de certaines ouvertures dans le mur extérieur (pour le passage de tuyaux, câbles, sorties d'air, etc.) n'est pas scellé adéquatement. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau et d'insectes nuisibles dans les murs extérieurs. Inspecter et sceller adéquatement toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité.



## Terrasses, balcons et perrons

V     P/V     N/V     N/A

### Constatations



### Défaut à corriger

#### 9.8.8.1. Garde-corps exigés

(Voir l'annexe A et l'article 9.7.5.3.)

1) Sous réserve des paragraphes 2) et 3), toute surface accessible à d'autres fins que l'entretien, notamment les volées d'escaliers et les rampes, les paliers extérieurs, les porches, les balcons, les mezzanines, les galeries et les passages piétons surélevés, doit être protégée par un garde-corps de chaque côté qui n'est pas protégé par un mur si :

a) la dénivellation dépasse 600 mm entre la surface de circulation piétonnière

- et la surface adjacente; ou
- b) la surface adjacente en deçà de 1,2 m de la surface de circulation piétonnière  
a une pente supérieure à 1 : 2.



*Danger potentiel*

Nous avons noté l'absence de main courante à 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.



Aménagements extérieurs

V     P/V     N/V     N/A

Constatations



*Danger potentiel*

Lors de notre visite, nous avons noté qu'une partie de l'aménagement des allées piétonnières pourrait représenter un risque pour la sécurité des personnes (hauteur des marches inégale, absence de main courante, élément de terrassement instable, etc.).



### *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.

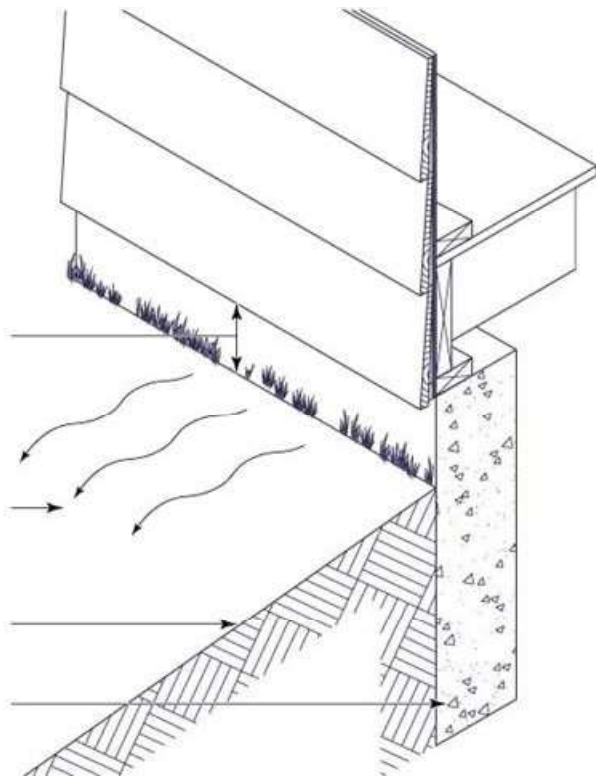


minimum de 8 po (200 mm) pour  
le bardage en bois et le stucco  
minimum de 6 po (150 mm) pour  
la maçonnerie ou le bardage en métal

pente favorisant l'écoulement des eaux  
(pente de 5 % recommandée)

niveau définitif du sol

mur de fondation



**TOITURE**

## Revêtements de toit incliné

V     P/V     N/V     N/A    Bardeaux d'asphalte

## Gouttières

V     P/V     N/V     N/A    Gouttières en aluminium



**PLOMBERIE**

## Valve principale d'entrée d'eau

V     P/V     N/V     N/A

Localisée au sous-sol

## Appareils et robinets

V     P/V     N/V     N/A

## Constatations

*Défaut à corriger*

Réparations requises a quelques composantes de la robinetterie.



## Conduits de distribution

V     P/V     N/V     N/A    Tuyauterie d'alimentation en plastique (Polybutylène)

## Dispositifs antirefoulement

V     P/V     N/V     N/A    Dispositif en plastique (ABS)

## Constatations

*Inspection limitée*

Lors de notre visite, nous n'avons pas localisé de dispositif antirefoulement pour les installations de plomberie au sous-sol. Afin d'en permettre son nettoyage, cette composante doit être accessible en tout temps, puisqu'elle sert à protéger le sous-sol des refoulements d'égout. L'absence de cette composante peut avoir une incidence sur votre couverture d'assurance. Dans certaines municipalités, elle est obligatoire.

Le dispositif est peut-être localisé sous le faux plancher ou sous les marchandises entreposées par le propriétaire. L'inspecteur l'a cherché, mais ne l'a pas trouvé.



### *Inspection limitée*

Nous n'avons pas localisé de dispositif antirefoulement au sous-sol pour les installations de drain de fondation (dissimulé sous le plancher fini ou recouvert par de la marchandise entreposée au sous-sol). Cette composante est installée sur les bâtiments plus récents afin de protéger le drain de fondation des refoulements d'égout.

## ÉLECTRICITÉ

### Alimentation principale

V  P/V  N/V  N/A Entrée électrique souterraine

### Interrupteur principal

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

### Câbles des circuits de dérivation

V  P/V  N/V  N/A Câblage en cuivre

### Unités de chauffage

V  P/V  N/V  N/A

### Constatations



#### *Information*

Afin d'améliorer le confort des occupants, nous recommandons le remplacement des thermostats. Les thermostats électroniques ont un rendement supérieur et peuvent réduire de façon significative les frais associés au chauffage.

## ISOLATION ET VENTILATION

### Isolation des combles non finis

V     P/V     N/V     N/A    Isolant en vrac (fibre de verre)

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons observée l'absence d'isolant au périmètre du cadrage de l'accès au sous-toit. Souvent cette situation engendre de la condensation et subséquemment la formation de moisissure. Isolé le contour convenablement.



### Ventilation de la toiture

V     P/V     N/V     N/A    Entrée d'air par les avant-toits et sortie d'air par aérateur(s)

#### Constatations



#### *Information*

L'aérateur plat est généralement obstrué par la neige en hiver, réduisant considérablement la ventilation du vide sous le toit. Lors de la réfection, nous recommandons la pose d'aérateur surélevé pour améliorer l'aération, ce qui est un facteur important de la durée de vie d'une toiture. Suivre les recommandations du fabricant quant au choix du ventilateur et l'installation.



Système d'échangeur d'air

V     P/V     N/V     N/A    Ventilateur récupérateur de chaleur (VRC)

Constatations



*Avertissement*

Nous avons décelé des saletés et des poussières dans l'appareil de ventilation et le réseau de distribution d'air frais. Ces saletés et ces poussières sont transportées par la circulation de l'air du système et peuvent être dommageables pour la santé. Nettoyer en profondeur tous les conduits de distribution d'air. Prévoir une inspection et un nettoyage complet du système à tous les cinq ans. Remplacer le filtre régulièrement selon les instructions du fabricant. Accumulation de saletés et de poussières dans le réseau de distribution d'air



*Information*

L'échangeur d'air est un appareil qui contrôle mécaniquement les changements d'air dans votre maison. L'utiliser adéquatement vous permettra de contrôler le taux d'humidité intérieur tout en remplaçant l'air vicié de votre demeure. Il n'est pas recommandé de l'utiliser en période estivale (avril à octobre) puisque l'apport d'air extérieur humide risque d'amener des problèmes de condensation sur les finis de votre sous-sol. Chaque jour, il est important d'ajuster le contrôle de l'échangeur d'air en fonction de la température extérieure.

Nettoyer régulièrement les filtres et bloc de l'échangeur d'air

Isolation des fondations

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

Hotte de cuisinière

V     P/V     N/V     N/A

Constatations



*Défaut à corriger*

Nous avons noté que la hotte de cuisinière rejette son air dans la cuisine. La hotte de cuisinière est

indispensable pour contrôler les excès d'humidité et évacuer les fumées et les odeurs de cuisson. Nous vous recommandons la pose d'une hotte munie d'une sortie extérieure.

### Sortie de sècheuse

V     P/V     N/V     N/A

#### Constatations



#### *Défaut à corriger*

Nous avons noté que le registre extérieur de sècheuse était défectueux et opposait une restriction trop grande au passage de l'air. Nous vous recommandons l'installation d'un registre de type "anti-rafales", muni d'un clapet à contrepoids efficace, afin de permettre une évacuation efficace de l'air vicié.



**CERTIFICAT****ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

112, Rue de Cap Enragé

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