

hp

Habitation Prestige

DÉFINIE PAR LOYAUTÉ & EXPERTISE



PROPRIÉTÉ SITUÉE AU

Adresse confidentielle
Adresse confidentielle, Québec

Dossier: 120320AB

Date de l'inspection: 2020-03-12

RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT

Inspection d'un multiplex 18 logements



PRÉPARÉ POUR

Prénom Nom

Saint-Hubert, QC, J3Y 9J8

PRÉPARÉ PAR

Richard Oliva

Habitation Prestige

2-674, rue Des Sureaux

Boucherville, Québec

J4B 0C7

3 juillet 2020

LETTRÉ D'INTRODUCTION

3 juillet 2020

Prénom Nom
courriel

Objet: Inspection du Adresse confidentielle, Adresse confidentielle,

Cher client,

Vous trouverez ci-joint le rapport d'inspection de la propriété dont vous nous avez confié le mandat. Tel que stipulé dans notre convention de service, l'inspection a été effectuée selon les Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels, selon l'OTPO.

Le rapport comporte plusieurs observations et recommandations faites par l'inspecteur dont il est important que vous preniez connaissance. Certaines de ces recommandations nécessitent des interventions de votre part, qu'il est de votre responsabilité de mettre en action.

Nous vous invitons à nous contacter afin de revoir les détails du rapport ou d'obtenir des clarifications si requises. Il nous fera plaisir de préciser ou de clarifier nos explications aux besoins.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.



Richard Oliva
Technologue en bâtiment, TP 10111
Habitation Prestige
2-674, rue Des Sureaux
Boucherville, Québec
J4B 0C7
(450) 906-3332

TABLE DES MATIÈRES

LETTRÉ D'INTRODUCTION.....	2
CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES.....	5
CONVENTIONS ET SYMBOLES.....	7
SOMMAIRE.....	8
DÉCLARATION DU VENDEUR.....	9
STRUCTURE.....	10
Fondations	
Dalles de béton	
Plafonds et planchers	
Murs porteurs	
Murs mitoyens	
Poutres et colonnes	
Structure du toit	
EXTÉRIEUR.....	18
Revêtements extérieurs	
Linteaux et allèges	
Solins et scellants	
Portes permanentes	
Stationnement et trottoirs	
Terrasses, balcons et porches	
Marches et balustrades extérieurs	
Avant-toits, fascias et sous-faces	
Aménagements et terrassements extérieurs	
Évacuation des eaux	
TOITURE.....	41
Revêtements de toit	
Drains de toit	
Solins de toit	
Émergences de toit	
PLOMBERIE.....	49
Valve principale	
Appareils et robinets	
Conduits de distribution	
Conduits d'évacuation et de ventilation	
Drain de plancher	
Dispositif antirefoulement	
Puisards et fosses de retenue	
Système de chauffe eau	
ÉLECTRICITÉ.....	59
Alimentation principale	
Coffret de branchement principal	
Mise à la terre	
Panneau de distribution	

	Câbles et circuits de dérivations	
	Interrupteurs et prises de courant	
CHAUFFAGE		69
	Générateur de chaleur	
	Contrôle de la température	
INTÉRIEUR		78
	Revêtement de finition des murs	
	Revêtement de finition des planchers	
	Escaliers, marches et balustrades	
	Armoires et comptoirs	
	Portes et fenêtres	
ISOLATION ET VENTILATION		92
	Isolation des combles	
	Ventilation de la toiture	
	Isolation des fondations	
	Ventilateurs de plafond	
	Hotte de cuisinière	
	Sortie de sècheuse	
SÉCURITÉ DES PERSONNES		101
	Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)	
	Sorties d'évacuation	
	Autre	
AUTRES ÉLÉMENTS		107
	Environnements	
CERTIFICAT		108
CONCLUSION		109

CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

L'inspection du bâtiment a été effectuée conformément à la norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels. Une inspection visuelle a pour but de donner à un client les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état du bâtiment principal décrit à la convention de service d'inspection, tel que constaté au moment de l'inspection. De plus, l'inspection de bâtiment consiste à faire un examen visuel de l'état physique des systèmes et des composantes installés, facilement accessibles et prévus à la Norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels, et à en faire rapport.

L'inspection de bâtiment effectuée selon la présente Norme est une inspection visuelle et attentive, qui n'est cependant pas techniquement exhaustive. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment.

L'inspecteur n'a pas l'obligation de soulever tous les défauts mineurs qui ont pu être observés lors de l'inspection, cependant, les déficiences et anomalies visibles qui peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande du bâtiment seront mentionnées au rapport.

Il est important que vous preniez connaissance de la norme de pratique et que vous preniez note des limitations de l'inspection. En particulier, l'inspecteur n'a pas à :

11.1 pénétrer dans une partie du bâtiment ou effectuer une opération quelconque qui pourrait causer des dommages au bâtiment ou à une composante, ou qui pourrait faire encourir des risques pour la sécurité de l'inspecteur ou d'autres personnes notamment, marcher sur le toit, pénétrer dans un vide sanitaire ou un comble;

11.2 faire fonctionner un système ou une composante qui est fermé ou qui ne peut pas être actionné sans risque par une commande normale;

11.3 déplacer des articles personnels, des meubles, des matériaux, des carreaux ou des tuiles pour plafonds suspendus, des plantes, de la terre, de la neige, de la glace ou des débris qui empêchent l'accès ou qui nuisent à la visibilité;

11.4 analyser ou émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances dangereuses, notamment des moisissures, micro-organismes ou autres matières cancérigènes ou toxiques, de risques environnementaux ou de contaminants véhiculés par l'air, le sol, le son ou l'eau;

11.5 déterminer la présence ou l'absence d'organismes qui endommagent le bois, de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles.

L'objectif de l'inspection et du présent rapport est de vous fournir un portrait objectif de l'état général du bâtiment et de vous fournir l'information afin de vous l'état du bâtiment dans son ensemble. Étant donné que nous effectuons une inspection visuelle, nos constats et commentaires ne peuvent être utilisés pour commenter les éléments cachés. Par conséquent, le rapport ne constitue pas une garantie de l'absence de défauts cachés.

Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si vous notez de tels éléments, n'hésitez pas à contacter votre inspecteur afin d'obtenir un complément d'information ou des recommandations

Certaines informations peuvent avoir été mentionnées par les intervenants présents lors de l'inspection. L'inspecteur n'a pas à valider ou infirmer les informations en en assurant la véracité.

CONVENTIONS ET SYMBOLES

Afin de clarifier les indications fournies dans le rapport, la convention suivante a été établie: les orientations utilisées assument que l'observateur est localisé dans la rue et qu'il fait face au bâtiment. Le côté droit du bâtiment est donc situé à sa droite lorsqu'il observe le bâtiment. Veuillez vous référer au schéma pour une meilleure compréhension.



Symboles utilisés

Votre rapport d'inspection comporte des constats qui sont catégorisés par type et sont identifiés par des symboles afin de faciliter la lecture et la navigation à l'intérieur du celui-ci. Vous trouverez ici-bas une description des symboles utilisés:



La condition soulevée par l'inspecteur mérite une attention particulière et doit être prise en considération par l'acheteur.



La santé et la sécurité des personnes sont mise en cause. Une intervention immédiate est requise.



L'inspecteur met en évidence qu'un correctif doit être apporté ou qu'une intervention est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur recommande un suivi de la condition afin d'évaluer son évolution dans le temps. Une intervention subséquente pourrait être nécessaire.



L'inspecteur soulève une information d'ordre général concernant la composante décrite.



L'inspecteur est limité dans son travail et n'a pas pu procéder avec l'inspection sur une section donnée.



Une intervention rapide est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur n'a soulevé aucune déficience significative sur la composante inspectée.



L'inspecteur recommande une expertise exhaustive qui dépasse le cadre de l'inspection visuelle afin d'investiguer plus à fond la situation.

SOMMAIRE

Nom(s) du requérant(s): Prénom Nom,
Date: 2020-03-12 Heure de l'inspection: 10:00
Conditions climatiques: Partiellement nuageux Température: -10°C
Durée de l'inspection: 6 h
Intervenants présents: Prénom Nom; ;

Coordonnée de la propriété

Adresse: Adresse confidentielle
Adresse confidentielle, Québec

Année de construction: 1975

Description du bâtiment inspecté

Le bâtiment est un multiplex 16 logements de construction 1975. Les murs de fondation sont en béton coulés et le revêtement est de brique sur les quatre façades et de clin d'aluminium vertical sur les mansardes des 4 faces. Les fenêtres sont coulissantes en aluminium triple vitrage. La propriété est pourvue d'une toiture plate. Ce bâtiment possède également:

- 1) Une entrée d'eau en cuivre;
- 2) Une distribution d'eau en cuivre;
- 3) Un système de chauffage de plinthe électrique; et
- 4) Un disjoncteur électrique principal de 600 ampères commun et partager de 100 ampères chacun pour les appartements.

Lors de notre inspection, suite à des vérifications visuelles des composantes facilement accessibles, nous avons identifié des déficiences pouvant entraîner des coûts, des modifications et des travaux nécessitant certaines expertises plus approfondies. Nous avons aussi noté quelques problèmes qui peuvent affecter la sécurité des occupants et l'intégrité du bâtiment. Les recommandations applicables sont inscrites à l'intérieur du présent rapport.

Nous portons votre attention sur certains des éléments importants que vous devez considérer immédiatement;

Ces éléments ne constituent qu'un bref échantillon des éléments observés lors de notre inspection. Nous vous recommandons fortement de prendre connaissance de l'ensemble du rapport afin de revoir les observations et recommandations.

Il n'est pas dans notre mandat d'évaluer les coûts d'exécution des travaux ou correctifs à apporter. Nous vous recommandons de faire appel à différents experts sur les constats observés et décrits. Un expert certifié et reconnu pourra évaluer l'étendue des réparations à réaliser ou des modifications, à sa juste valeur.

Dans les jours qui précèdent la transaction notariée, nous vous recommandons de mettre en marche et de vérifier avec soin tous les systèmes (chauffage, climatisation, etc.), la plomberie et les appareils reliés à la plomberie.

Assurez-vous également qu'aucun acte de vandalisme n'a été commis sur l'immeuble entre le moment de l'inspection et celui où vous en prendrez possession.

DÉCLARATION DU VENDEUR

Le formulaire Déclaration du Vendeur a été rempli et signé par le propriétaire.

Notez que ce document contient des informations importantes quant à l'état de l'immeuble ou des informations concernant divers éléments qui pourraient affecter la valeur de l'immeuble. Il est primordiale que vous en preniez connaissance.

Dans la présente inspection, nous avons pris connaissance de la déclaration du vendeur, des différences et des éclaircissements sont mentionnés dans le présent rapport. Veuillez en prendre connaissance et modifier la déclaration du vendeur en fonction de ce rapport.

Les fondations du bâtiment sont faites de béton recouvert d'un crépi.

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle.

MÉTHODE D'INSPECTION

Cette inspection a été effectuée de manière visuelle. Nous avons fait le tour de la propriété et nous avons observé les fondations.



ÉNONCÉS GÉNÉRAUX



La structure des fondations sert de base d'appui principale des planchers, murs extérieurs et de la toiture. Les fondations de béton du bâtiment doivent normalement être sans fissure et/ou bombement (courbure). Celles-ci doivent être appuyées sur une semelle adéquate afin de supporter correctement le bâtiment en relation avec le type de sol présent et qui est enfoui suffisamment profondément pour résister à l'effet de gel en saisons froides.

Un imperméabilisant ou membrane d'étanchéité ainsi qu'un système de drainage fonctionnel devrait être présent sur la partie extérieure sous le niveau du sol, afin de protéger les fondations des infiltrations d'eau ou d'humidité excessive.

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle.

La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée (entre 25 et 30 ans en moyenne) et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle (nature du sol, niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.). Seul un examen approfondi peut nous confirmer l'existence et l'état d'un drain français autour d'une propriété.

L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure du bâtiment peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation. Une évaluation distincte sera nécessaire pour confirmer

cette option.



FISSURES, EFFLORESCENCE ET OUVERTURE SUR LES MURS DE LA FONDATION



Mouvement différentiel entre les murs de soutènement de béton et le mur de fondation.



Mouvement différentiel entre les murs de soutènement de béton et le mur de fondation.

Nous avons noté la présence de fissures sur les murs de fondation à l'extérieur. Les fissures sont localisées ici et là, au pourtour de la fondation du bâtiment. Nous avons aussi noté la présence d'efflorescence en bordure d'une des fissures. Les fissures observées présentent une ouverture de moins d'un 1/16".

Notez que quelques fissures ont déjà été réparées.

La fondation a pour rôle de protéger le bâtiment contre les infiltrations d'eau et offre une assise solide au bâtiment. Il supporte le poids de la structure du bâtiment.

De minces fissures peuvent apparaître aux coins des ouvertures faites dans le béton pendant le processus de cure du béton. Ses fissures sont généralement inoffensives et sans conséquence importantes pour la fondation. Une fissure non réparée représente cependant un risque d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment et peut s'élargir avec le cycle de gel/dégel. De plus, la présence de l'eau dans des matériaux putrescibles peut favoriser l'apparition de moisissures et de pourritures, nuisibles pour les occupants.

Nous vous recommandons de faire colmater les fissures par un spécialiste capable de fournir une garantie sur son travail.



Fissure à la base de fenêtre du sous-sol



Mouvement différentiel entre les murs de soutènement de béton et le mur de fondation.



Mouvement différentiel entre les murs de soutènement de béton et le mur de fondation.



Mouvement différentiel entre les murs de soutènement de béton et le mur de fondation.



Fissure dans le crépi de fondation



Fissure dans le crépi de fondation



Fissure réparée dans le crépi de fondation



Efflorescence sur jonction du mur de brique et fondation.



Fissure sur crépi à la base de la fenêtre

Dalles de béton

Le bâtiment comporte une dalle de béton au sous-sol cependant, celle-ci était non-visible car elle est recouverte de couvre-plancher conçu pour des appartements à louer.



DALLE DE BÉTON NON-VISIBLE SUR UNE GRANDE PARTIE

Lors de notre inspection, nous n'avons pu évaluer et inspecter une section représentant environ 90% de la dalle de béton du sous-sol puisque celle-ci était recouverte par un revêtement de sol (tapis et plancher flottant) ou d'objets. Seules les parties situées dans la salle mécanique (au sous-sol) étaient visibles.

Des dommages peuvent exister sur ces éléments que seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir une copie du formulaire "Déclaration du vendeur" afin de prendre connaissance des déclarations qui concernent ces éléments non inspectés.

Plafonds et planchers

La nature de la structure du plafond et planchers est indéterminée puisqu'elle n'est pas visible.



REVÊTEMENT SUR LA STRUCTURE DES PLANCHERS ET DES PLAFONDS

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'ensemble de la structure des planchers et des plafonds. En effet, la structure (solive, support de plancher, solive de rive, etc.) est cachée par le revêtement de gypse et les tuiles de plafonds et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés. Il ne nous a pas été possible, non plus, de vérifier, la présence d'une membrane plastique imperméable entre la solive de rive et la fondation, car celle-ci est cachée par un "bouchon" d'isolant de laine et d'un pare-vapeur. L'isolant a été retiré à deux endroits afin de vérifier l'intégrité de la structure derrière l'isolant.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.

Murs porteurs

La nature de la structure des murs porteurs du bâtiment est indéterminée car celle-ci n'était pas visible puisqu'elle était recouverte de gypse.



LIMITATION - REVÊTEMENT DE GYPSE SUR LES MURS PORTEURS

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des murs porteurs. En effet, les murs porteurs sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés.

Les murs porteurs supportent la charge des éléments structuraux qui s'appuie sur eux.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.

Murs mitoyens

Le mur mitoyen est existant mais non-visible dû à un recouvrement de gypse donc nous ne pouvons pas connaître la nature.

Poutres et colonnes

Il ne nous a pas été possible d'observer les poutres et les colonnes du bâtiment car ces dernières sont recouvertes de gypse.



REVÊTEMENT DE FINITION CACHANT LES POUTRES ET LES COLONNES

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des poutres et des colonnes, car ces dernières sont recouvertes d'un revêtement de finition. De plus, il ne nous a pas été possible d'inspecter la jonction entre la poutre et le béton de la fondation, car celle-ci n'était pas visible. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de vérifier l'intégrité de ces éléments qui sont cachés.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés auprès de ces derniers.

Structure du toit

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible de confirmer la nature de la structure du toit car celle-ci n'était pas visible. La toiture est plate donc ne comporte pas de combles.

MÉTHODE D'INSPECTION

Compte-tenu que la toiture est plate et que celle-ci ne comporte pas de combles, la structure du toit a été évaluée de l'extérieur.



AUCUNE TRAPPE D'ACCÈS AMÉNAGÉE

Il ne nous a pas été possible de visiter l'entretoit, car la toiture est plate et ne comporte aucun combles.

Notre inspection est par conséquent limitée.

Revêtements extérieurs

Le revêtement extérieur du bâtiment est de brique. Les joints de mortier sont de type "concave". Les mansardes sont recouvertes d'aluminium.

MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des composantes extérieures est visuelle à partir du niveau du sol et par les endroits facilement accessibles (balcons, escaliers, etc.). L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces élevées à l'aide d'une échelle, à moins de déceler, au préalable, un indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.

Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur les quatre(4) faces du bâtiment, à partir du niveau du sol.



PRÉSENCE DE FISSURES DANS LE MUR DE MAÇONNERIE



Présence de fissures sur joints de brique de maçonnerie réparées et non réparées



Présence de fissures sur joints de brique de maçonnerie réparées et non réparées

Nous avons pu observer des fissures en diagonales réparées et non réparées dans les joints de maçonnerie de la brique sur les murs du bâtiment ainsi que des briques fissurés.

Des fissures dans le revêtement de brique sont des indices de potentiels mouvements dans la structure du bâtiment. Des mouvements dans la structure peuvent entraîner des dommages au bâtiment et être la source d'infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment.

Bien que nous n'ayons pas observé d'indices de mouvements sur la fondation, compte tenu de la dimension des fissures réparées dans la brique, du remplacement récent du crépi et du remplacement de sections de briques, nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé afin d'évaluer l'intégrité de la fondation et du mur de brique et confirmer son bon état, et ce, avant l'acceptation de la condition d'inspection de votre offre d'achat.



Présence de fissures sur joints de brique de maçonnerie réparées et non réparées



Présence de fissures sur joints de brique de maçonnerie réparées et non réparées



Briques fissurés



Présence de fissures sur joints de brique de maçonnerie réparées et non réparées



Brique effrité à la base de la galerie de l'entrée principale.



Présence de fissures sur joints de brique de maçonnerie réparées et non réparées



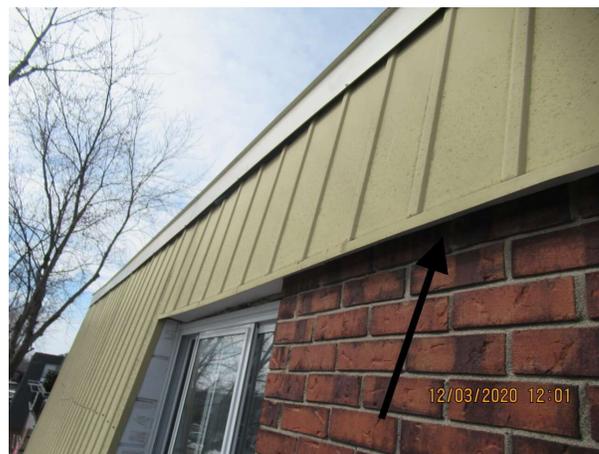
Présence de fissures sur joints de brique de maçonnerie réparées et non réparées



OUVERTURE DANS LE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR



Ouverture à la jonction des revêtements extérieurs



Ouverture à la jonction des revêtements extérieurs

Lors de l'inspection, nous avons noté que le revêtement d'aluminium sur les mansardes comporte des ouvertures à la jonction des balcons.

Les ouvertures dans le revêtement extérieur exposent des éléments putrescibles aux intempéries et peut permettre l'accès aux insectes et aux vermines. La dégradation du bois peut permettre des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment et favoriser l'apparition de moisissures ou de pourriture à l'intérieur des murs.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur qualifié afin de fermer l'orifice.



Ouverture à la jonction des revêtements extérieurs



REVÊTEMENT EXTÉRIEUR À NETTOYER



Revêtement extérieur à nettoyer

Nous avons noté qu'à plusieurs endroits, le revêtement d'aluminium du bâtiment est taché.

Le revêtement peut être nettoyé grâce à un détergent prévu à cet effet. Le revêtement d'aluminium peut être fragile et se briser s'il est soumis à une trop grande pression.

Nous vous recommandons de prendre les précautions d'usages pendant le lavage. Le lavage à l'aide d'une machine à haute pression n'est pas recommandé car il risque de perforer ou d'endommager le revêtement.

Linteaux et allèges

Les allèges de fenêtre sont en briques. Les linteaux des fenêtres du bâtiment sont en acier.



ALLÈGE EN BRIQUES AVEC JOINTS EXPOSÉS AUX INTEMPÉRIES



Joint de maçonnerie fissuré sur allège de brique et dessous de fenêtre sans chantepleures.



Joint de maçonnerie fissuré sur allège de brique et dessous de fenêtre sans chantepleures.

Nous avons observé que plusieurs fenêtres disposaient d'une allège en briques verticales avec joints de mortier fissurés. Nous avons aussi noté l'absence de chantepleures sous toutes les allèges des fenêtres.

Les chantepleures sont des fentes verticales pratiquées dans un mur pour faciliter l'écoulement des eaux qui pourraient s'accumuler derrière sa façade. Ces ouvertures sont généralement pratiquées à tous les 32 pouces dans la dernière rangée de brique pour permettre la circulation de l'eau et la ventilation.

Les allèges servent à dévier l'eau (empêche le retour d'eau sur les revêtements) et doivent être étanches pour bien protéger le revêtement extérieur et les composants sous-jacents, et doivent donc être constituées avec des matériaux exposés ne permettant pas l'infiltration d'eau.

Les joints entre les briques placées à la verticale devraient être protégés de manière à résister aux intempéries, par exemple par un revêtement de tôle léger ou scellant de silicone liquide. La situation actuelle représente un risque d'infiltration d'eau, pouvant affecter les composants internes du bâtiment (structure, revêtement des murs et des planchers, finis, etc.) et engendrer l'apparition de moisissures, qui sont néfastes pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de contacter un spécialiste afin de corriger les joints endommagés et de pratiquer des ouvertures aux endroits appropriés afin de permettre la ventilation du mur de brique.

Notez qu'il est important de ne pas percer ou endommager le solin (membrane plastifiée noire) situé à la base du chantepleure pendant l'opération de nettoyage ou de perçage.



Joints de maçonnerie fissurés sur allèges de brique et dessous de fenêtre sans chapepleures.



Joints de maçonnerie fissurés sur allèges de brique et dessous de fenêtre sans chapepleures.



LINTEAUX DES FENÊTRES À ENTREtenir



Linteau rouillé



Linteau rouillé

Le linteau est un élément structural qui permet de soutenir la charge des matériaux situés au-dessus de celle-ci (ici la brique) et la reporter sur chacun de ses côtés. Le cycle du gel-dégel, jumelé à la corrosion et la rouille provoquée par la présence d'humidité en permanence sur ces pièces, affaiblissent le linteau et lui enlèvent sa capacité de support.

Le parement de brique déposé sur un linteau corrodé qui prend de l'expansion pourrait devenir instable, créer des fissures dans le mortier et créer des ouvertures susceptibles de laisser pénétrer les insectes et petits animaux nuisibles ainsi que l'eau pouvant affecter les composantes structurales du bâtiment et favoriser la prolifération des moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de sabler les linteaux et de les peindre avec une peinture extérieure prévue pour cet usage, au besoin.



Linteau rouillé

Le revêtement extérieur, les fenêtres, les portes et les autres ouvertures du bâtiment sont scellés avec du scellant synthétique flexible. Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être en bon état. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés.



ENTRETIEN DU SCELLEMENT

Calfeutrer les fenêtres, les sorties et les percements dans l'enveloppe doit se faire en respectant quelques étapes avec rigueur afin que le travail soit efficace et dure aussi longtemps que possible. Un bon calfeutrage utilise des produits scellant professionnels et la pose respecte les spécificités d'application. La suite dépend de l'outillage utilisé, du temps qu'il ne faut pas compter et d'un bon tour de main.

Enlever le vieux joint de calfeutrage

Tout le vieux scellant, sans exception, doit être ôté. Utiliser un outil professionnel qui vient à bout des plus vieux joints, qu'ils soient très secs ou très enfoncés autour du cadre de la fenêtre.

Dépoussiérage des joints

Les parcelles de vieux produits scellant et les poussières sont ensuite évacuées avec une simple brosse, cette opération est très importante, car les poussières restantes empêcheraient, plus tard, le nouveau joint d'adhérer parfaitement à l'espace qui lui est attribué. Ce manque d'adhérence entraînerait rapidement la création de fissures par lesquelles l'air trouverait son chemin, rendant l'opération vaine et inefficace.

Nettoyage de l'espace de calfeutrage

Les cadres des portes et des fenêtres à calfeutrer, ainsi que toutes surfaces qui vont recevoir le nouveau scellant doivent être nettoyés afin d'éliminer toutes traces de vieux produits. Ceci va optimiser le facteur d'adhérence du nouveau calfeutrage.

Remplissage des espaces à calfeutrer

Les interstices trop larges prêts à recevoir le produit scellant doivent être comblés ou remplis avec des tiges à alvéoles (backer rods) afin d'ajuster et de contrôler la profondeur des joints conformément aux spécifications techniques des différents produits. Le respect de ces normes, va garantir la densité du produit appliqué tout étant certain qu'il ne coulera pas, au fond de l'espace, entre le cadre de la fenêtre et la brique de parement ou la structure de la maison. En appliquant une couche dense en quantité appropriée, le joint sera étanche autant à l'eau qu'à l'air.

Application des joints de scellant

Les nouveaux joints de calfeutrage (Sonneborn SP1 ou Mulco) doivent être appliqués à l'aide d'outils professionnels conformément aux spécifications techniques des différents types de scellant utilisés. Selon les marques et les recommandations, certains scellants peuvent être appliqués en toutes saisons. Cela ne signifie pas que l'on puisse calfeutrer par tous les climats, toutes les températures, mais le froid est aujourd'hui beaucoup moins limitant que d'antan.

Source - <https://calfeutrage-elite.com/calfeutrer-fenetre-photos/>



SCELLANT DÉTÉRIORÉ AU POURTOUR DES OUVERTURES



Jonction à calfeutrer entre la plateforme du balcon et le mur extérieur en aluminium.



Jonction à calfeutrer entre la plateforme du balcon et le mur extérieur en aluminium.

À quelques endroits au pourtour du bâtiment multiplex, nous avons constaté que le calfeutrant était sec, troué et détérioré, ou même absent.

Le calfeutrage autour des ouvertures du bâtiment (portes, fenêtres, registre de ventilation, etc.) joue un rôle important dans l'étanchéité de celle-ci. Les joints de calfeutrant ont pour fonction de bien colmater les ouvertures pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment empêchant l'eau et les petits animaux nuisibles de pénétrer.

Cette situation permet l'intrusion d'insectes et risque de provoquer des infiltrations d'eau dans les composantes internes du mur endommageant celles-ci et favorisant la prolifération de moisissures nocives pour la santé des gens.

Nous vous recommandons de refaire les joints de scellant au pourtour des ouvertures de la maison et faire corriger immédiatement cette situation par une personne qualifiée et compétente. Notez que la vérification du scellant du bâtiment fait partie des activités d'entretiens réguliers sur un bâtiment et devrait être vérifiée 2 fois par année.

Notez aussi qu'il faut retirer le vieux scellant avec un solvant approprié et rendre les surfaces propres avant de procéder à la pose d'un nouveau scellant.



Jonction à calfeutrer entre la plateforme du balcon et le mur extérieur en aluminium.



Jonction à calfeutrer entre la plateforme du balcon et le mur extérieur en aluminium.



Orifice à sceller dans le mur de revêtement d'aluminium.



Jointes manquants dans la jonction de la structure en acier des balcons.



Scellant manquant dans la jonction de mur et dalle de béton.

Portes permanentes

Le bâtiment multiplex comporte une porte d'entrée principale à l'avant pour l'usage des locataires en aluminium vitrée. Chaque logement comporte une deuxième porte patio PVC thermos.

MÉTHODE D'INSPECTION

Les portes permanentes extérieures ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des portes et de leurs mécanismes. Nous les ouvrons, s'assurons qu'il n'y a aucun frottement, aucune résistance et aucun jeu d'air. Nous vérifions les coupe-bises, la quincaillerie (les poignées, les loquets et les pentures).



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE



Porte principale du multiplex



Façade du bâtiment

Lors de l'inspection, nous n'avons noté aucune déficience apparente sur les portes extérieures.



Porte patio PVC thermos

Stationnement et trottoirs

L'entrée du stationnement est faite d'asphalte. Les trottoirs situés sur la façade avant du bâtiment sont en béton.



ENTRÉE DE STATIONNEMENT ENDOMMAGÉE



Cavité dans le revêtement de stationnement



Entrée de stationnement endommagée

Nous avons noté que l'entrée de stationnement du bâtiment est déformée, inégale et présente plusieurs creux. Nous avons aussi noté que le revêtement d'asphalte est usé et fissuré à plusieurs endroits.

Le revêtement d'asphalte a une fonction esthétique et protège le sol contre l'érosion causée par les pluies.

Dans sa condition actuelle, le revêtement est exposé à une usure prématurée causée par le cycle de gel/dégel occasionné par l'eau qui s'infiltré par les fissures ou qui s'accumule à l'intérieur des cavités.

Nous vous recommandons de faire corriger cette situation par un entrepreneur spécialisé et qualifié.



Cavité dans le revêtement de stationnement



Entrée de stationnement endommagée



Entrée de stationnement endommagée

Terrasses, balcons et porches

L'appartement 5 comporte un balcon dont la structure est en acier, recouvert d'un plancher en panneaux de fibrociment.



SOLIN ET SCELLANT ABSENT LE LONG DE LA TERRASSE ET DU MUR



Solin et scellant absent le long de la terrasse et du mur

Nous avons noté l'absence de scellant dans le joint entre la terrasse et le mur du bâtiment. À cet endroit, une ouverture d'environ 1/4" permet à l'eau de s'accumuler au-dessus de la lisse fixé au bâtiment.

L'accumulation d'eau peut affecter et dégrader la lisse de la terrasse et favoriser l'apparition de pourriture ou de moisissures.

Nous vous recommandons de faire calfeutrer ou fermer l'ouverture par une personne qualifiée et compétente. Nous vous recommandons aussi de prévoir un entretien régulier du scellant et de prévoir son inspection au moins deux fois par année.



SURFACE DES BALCONS INÉGALE, DÉFORMÉE, STRUCTURE LÉGÈREMENT DÉTÉRIORÉE ET DALLE DE BALCON EN BÉTON FISSURÉ AU SOUS-SOL.



Surface du balcon inégale et déformée et cernes d'eau visibles.



Dalle de balcon en béton fissuré.

Nous avons noté que plusieurs balcons du multiplex comportaient des déformations et laissaient des cernes d'eau sur la surface.

Les balcons extérieurs sont généralement construites avec un angle afin de permettre l'écoulement de l'eau à leur surface et éviter les accumulations qui pourraient engendrer la dégradation de leur structure. L'angle d'écoulement doit être mis en place afin d'éloigner l'eau des murs extérieurs de briques.

De plus, leur surface doit être plate afin de réduire les risques de chutes et éviter les accumulations d'eaux qui accélèrent la détérioration. Les éléments qui la soutiennent doivent être suffisamment fort et prévenir la déformation.

Nous vous recommandons de consulter un entrepreneur qualifié afin de corriger la pente et la surface de la terrasse.



Surface du balcon inégale et déformée et cernes d'eau visibles.



Surface du balcon inégale et déformée et cernes d'eau visibles.



Surface du balcon inégale et déformée et cernes d'eau visibles.



Structure du balcon avant au rez-de-chaussée détériorée

Marches et balustrades extérieurs

Les balustrades extérieures sont en fer. Les marches extérieures sont faites de béton.



BALUSTRADES ET STRUCTURE DE BALCON EXTÉRIEURES ROUILLÉES



Métal qui nécessite une peinture de protection



Métal qui nécessite une peinture de protection

Nous avons noté que les balustrades et structure de balcon extérieures de métal, de tous les balcons du 2705 rue Park, sont rouillées et que sa peinture s'écaille.

Afin de protéger votre investissement et prévenir la détérioration des balustrades extérieures, nous vous recommandons de faire peindre les balustrades par une personne habile et compétente.



Structure de balcon rouillée et écaillée



MARCHE DE BÉTON DÉGRADÉE



Mouvement différentiel de l'escalier de béton



Mouvement différentiel du mur de soutènement

Lors de l'inspection, nous avons remarqué qu'en grande partie, les marches en béton ainsi que les murs de soutènement ont bougé au fil des années.

Nous vous recommandons de faire analyser cette situation et de faire les mesures correctives appropriées pour uniformiser et niveler la surface des marches par un entrepreneur qualifié afin de prévenir les risques de chute.

Avant-toits, fascias et sous-faces

Les avant-toits, fascias et sous-faces du bâtiment sont en aluminium. Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs. À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Aucune déficience observée



Aucune déficience observée

Dans le cadre de notre inspection, nous n'avons décelé aucun indice d'irrégularité aux avant-toits, fascias et sous-faces

Les soffites ne présentent aucun espacement ou détachement qui pourrait laisser pénétrer des animaux nuisibles. Le chevauchement de fascias a été fait de façon à ce que l'eau ne pénètre pas sous ceux-ci.



Aucune déficience observée

Aménagements et terrassements extérieurs

Le bâtiment multiplex comporte des murets de soutènement situés au sous-sol autour des balcons, terrasses pour les appartements à ce niveau. Les murets sont constitués de béton coulé.



ARBRE MENAÇANT LE BÂTIMENT



Arbre menaçant le bâtiment



Arbre menaçant le bâtiment

Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'un arbre à l'arrière du bâtiment donc les racines poussent dangereusement vers le bâtiment.

Les grands arbres localisés près des bâtiments représentent un danger pour la structure de la fondation, de bris important ou même de blessures graves en cas de chute.

Nous vous recommandons de contacter immédiatement une firme spécialisée afin d'évaluer les risques inhérents et de faire retirer l'arbre au besoin.



Arbre menaçant le bâtiment



MOUVEMENT DE MUR DE SOUTÈNEMENT



Mouvement différentiel du mur de soutènement en béton



Mouvement différentiel du mur de soutènement en béton

Les murs de soutènement sont généralement aménagés afin de contenir la pression latérale exercée par la terre qu'ils retiennent. Ils s'opposent à la poussée de la terre grâce à leur masse importante ou par des systèmes d'ancrage et l'utilisation astucieuse du poids de la terre qui poussent.

L'érosion et le mouvement du sol peuvent affecter l'efficacité des murs. Ces derniers doivent être entretenus et vérifier chaque année afin de vous assurer de leur condition et assurer qu'ils offrent le soutien requis.

Noter bien que la plupart des murs de soutènement des terrasses de balcon des appartements au sous-sol ainsi que les murs de soutènement de l'entrée arrière principale également au sous-sol, en béton, ont bougé avec le fil du temps et le cycle de gel/dégel.

Nous vous recommandons de faire évaluer cette situation et de faire les mesures correctives nécessaires par un entrepreneur spécialisé.



Mouvement différentiel du mur de soutènement en béton



Mouvement différentiel des murs de soutènement et fissure sur mur de béton

Évacuation des eaux

Le drainage de la propriété se fait naturellement par écoulement des eaux à la surface du terrain.



PENTE DE SOL NÉGATIVE À SURVEILLER ET NON VISIBLE



Pente de sol négative à surveiller et non visible

Lors de notre inspection, nous vérifions les pentes de terrain, les dégagements de certaines composantes du bâtiment par rapport au sol, la végétation qui pourrait être nuisible au bâtiment. L'eau est un ennemi important pour l'intégrité du bâtiment et nous nous assurons à ce que celle-ci soit éloignée vers l'extérieur pour qu'il n'y ait pas de risque d'infiltration et de dommage pour les composantes du bâtiment.

Compte tenu de la neige présente, nous n'avons pu observer les pentes de sol autour du bâtiment et confirmer le bon écoulement de l'eau loin de la fondation. L'eau doit être éloignée du bâtiment de sorte que la fondation ne soit pas constamment en contact avec l'eau.

Pour éviter les risques d'infiltration d'eau, nous vous recommandons de vérifier annuellement les pentes de sol et les corriger au besoin. Au besoin, nous vous recommandons de consulter un spécialiste en aménagement paysager afin d'élaborer des stratégies d'aménagements permettant d'éloigner l'eau du bâtiment.

Le revêtement de la toiture est en bardeaux d'asphalte et en membrane hydrofuge.

MÉTHODE D'INSPECTION

Le revêtement de toit, la cheminée, et les émergences de toit ont été observés à partir du toit et par drone. Nous avons accédé à celui-ci par une échelle appuyer sur la trappe d'accès. Nous avons circulé et survolé sur la majeure partie de la toiture.



ÉNONCÉS GÉNÉRAUX



Toiture vue aérienne, drainage déficient.



Toiture vue aérienne, drainage déficient.

Notre évaluation du toit vise à identifier les parties manquantes et/ou détériorées, pouvant permettre l'infiltration d'eau. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas visibles et ne peuvent être évaluées par notre inspection visuelle. notre inspection n'est donc pas une garantie d'étanchéité ni de certification du toit.

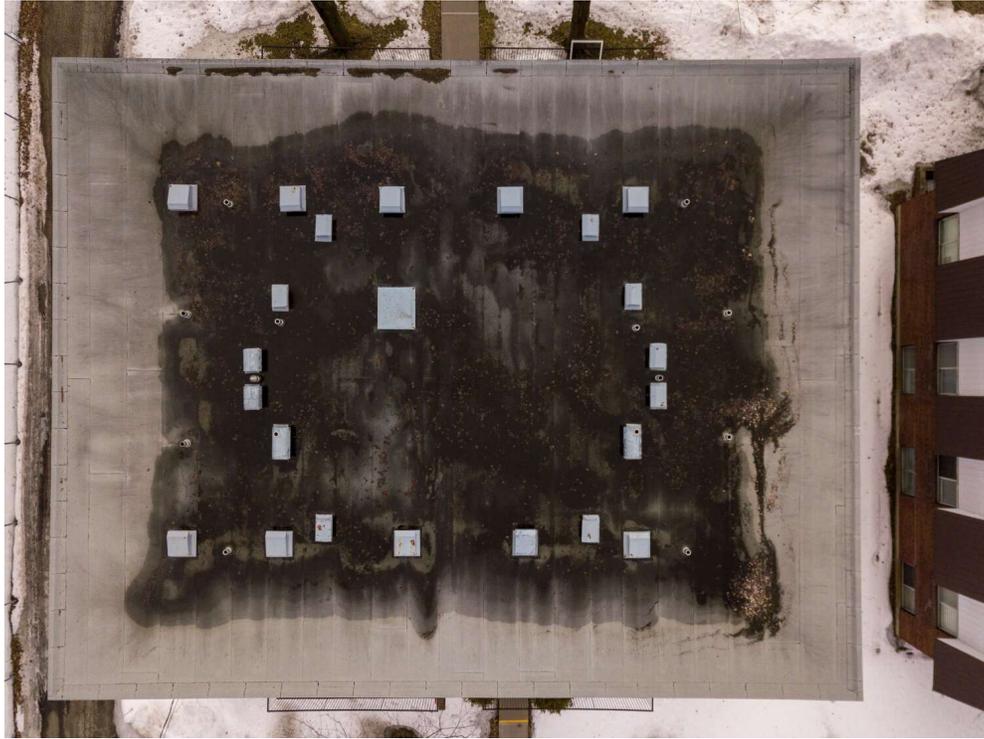
L'inspecteur n'est pas tenu de déneiger et de déglacer la toiture pour en inspecter le revêtement.

La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs.

L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement, la chute d'objets, etc.

La qualité de l'installation des membranes en sous-couches est impossible à évaluer par l'inspecteur et aura une incidence prépondérante sur l'étanchéité de la toiture.

L'inspection de la toiture n'est donc pas une garantie d'étanchéité ou de certification du toit. Il n'est pas possible de déterminer l'étanchéité de la couverture à moins d'avoir recours à une vérification approfondie sur le sujet (test d'arrosage)



Toiture vue aérienne, drainage déficient.



Toiture vue aérienne, drainage déficient.



Toiture vue aérienne, drainage déficient.



Toiture en membrane soudée



Émergence de plomberie de toiture



Ventilateur en col de cygne pour toiture



Drains de toiture



Émergences globales de la toiture

Drains de toit

Lors de l'inspection, nous avons pu observer la présence du drain d'évacuation du toit plat.



DÉFICIENCE DU DRAINAGE DE TOITURE



Drain de toiture bloquée



Drain de toiture bloquée

Lors de notre inspection aérienne et immédiate sur la toiture, nous avons constaté une accumulation d'eau anormale sur la toiture. Cette situation est à corriger immédiatement. Nous pensons que le drain de toiture est bloquée.

Nous recommandons un spécialiste en la matière pour analyser cette situation et de faire les mesures correctives immédiatement.



Accumulation d'eau dû à la déficience de drainage de la toiture.



Accumulation d'eau dû à la déficience de drainage de la toiture.



Accumulation d'eau dû à la déficience de drainage de la toiture.

Solins de toit

Le solin de parapet du toit est constitué d'un recouvrement en aluminium scellé avec la membrane de toiture.



SOLINS DU TOIT MANQUANT SUR LA TOITURE DE L'ENTRÉE PRINCIPALE ET LÉGÈRE OUVERTURE SUR LA MEMBRANE.



Toiture de membrane de l'entrée principale du bâtiment.



Ouverture sur la membrane et solins de jonction de toit manquant.

Lors de l'inspection du toit plat, nous avons noté que la toiture de l'entrée principale n'avait pas de solins de jonctions entre le mur de brique et la surface de la toiture et en plus, la membrane comportait des légères ouvertures.

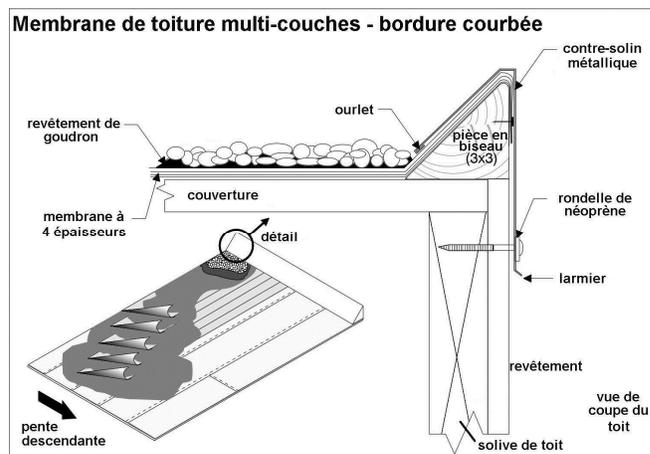
Les solins de toit bloquent le passage de l'eau et empêchent celle-ci d'atteindre la structure du toit ou des murs extérieurs. Les scellants doivent être entretenues régulièrement afin d'assurer l'étanchéité de la composante.

La vérification du scellant et des solins du bâtiment fait partie des activités d'entretiens réguliers sur un bâtiment et devrait être vérifiée 2 fois par année.

Nous vous recommandons de faire analyser cette situation et de faire les mesures correctives appropriées par un entrepreneur couvreur, expert en la matière.



Solin de contour de jonction du toit



Émergences de toit

Le bâtiment est pourvu de sorties d'évents de plomberie sur la toiture. Le bâtiment est également équipé de ventilateur de type "Col de cygne".



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE SUR LES ÉMERGENCES DE TOIT



Évent de plomberie



Col de cygne

Aucune déficience n'a été observée sur l'évent de plomberie et les ventilateurs de toiture. Nous avons observé la présence d'un solin à son pourtour et de son couvercle de protection contre le gel.

Notez que des défauts pourraient être présents et ne pas avoir été vus en raison de l'angle d'observation.



Émergences de toiture

PLOMBERIE

Valve principale

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau en laiton, située sur le mur extérieur de la façade avant, au sous-sol sous la plateforme des escaliers de l'entrée principale du multiplex. La valve principale est de type « à poignée». Notez que nous avons aussi confirmé le raccord de la mise à la terre sur le conduit en amont de la valve.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE



Entrée principale d'eau

Aucune déficience n'a été notée sur la valve principale d'entrée d'eau.

Tous les occupants de la maison devraient connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence. En effet, en cas de bris ou de fuite, celle-ci devra être actionnée rapidement afin de limiter les dégâts causés par l'eau.

Notez que dans le cadre de notre inspection, la valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée afin d'éviter le risque d'occasionner des fuites.

Appareils et robinets

Le bâtiment multiplex comporte les appareils sanitaire usuels pour un immeuble locatif (toilettes, éviers, douche, bains, etc.) et ont été inspecté selon la méthode décrite ici-bas.

MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de l'inspection, l'inspecteur met à l'essai les chasses d'eau des toilettes, les robinets intérieurs et les robinets des bains et des douches, et ce, par l'entremise de leur robinetterie usuelle.

Les robinets extérieurs sont aussi mis en fonction lorsque la température le permet.

Nous avons actionné les robinets, les chasses d'eau afin de percevoir les variations de l'écoulement d'eau lorsque plusieurs appareils sont activés en même temps. Nous observons l'intérieur des cabinets pour constater toute fuite ou signe de fuite d'eau. Nous vérifions les tuyaux, les jonctions fautives, la ventilation, les valves d'arrêt si présentes.



INSPECTION LIMITÉE SUR LES ROBINETS DE PLOMBERIE



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



Inspection limitée sur les robinets de plomberie

Lors de l'inspection, les robinets et appareils de plomberie sont mis en opération afin d'en vérifier le bon fonctionnement. Certaines conditions peuvent cependant ne pas être décelables par la simple mise en marche ou peuvent se manifester qu'occasionnellement ou après un certain délai. Notre inspection est par conséquent limitée.

Aussi, les robinets de services où permettant la fermeture des appareils ne sont pas actionnés afin d'éviter les risques de fuites.



inspection limitée sur les toilettes



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



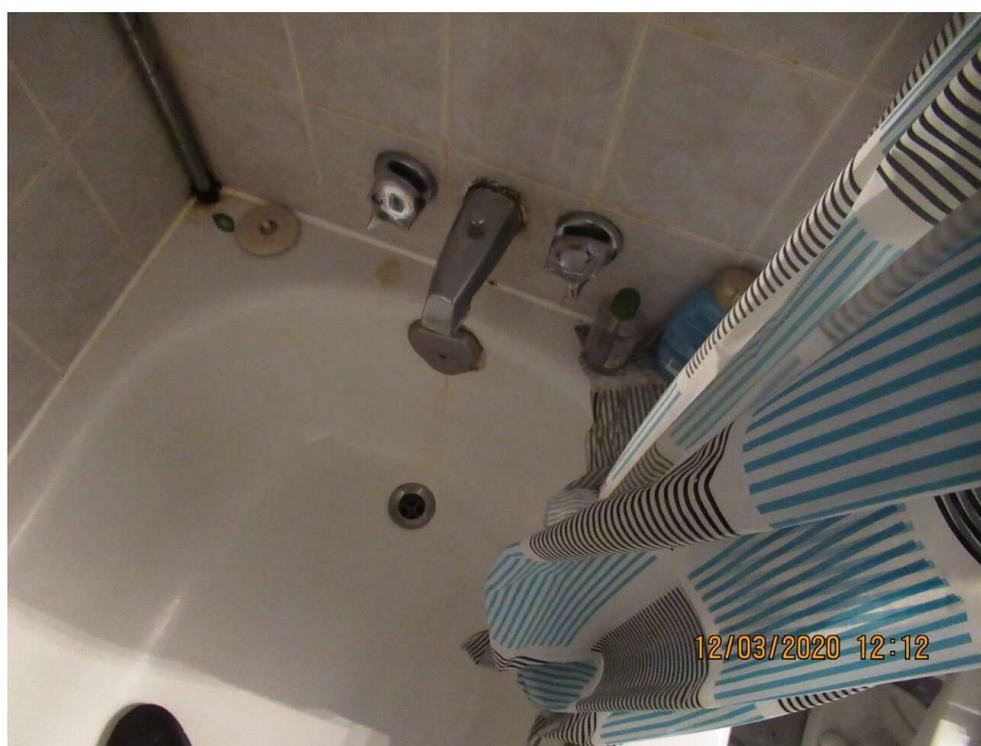
Inspection limitée sur les robinets de plomberie



inspection limitée sur les toilettes



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



AUCUN DOMMAGE OBSERVÉS SUR LES APPAREILS ET ROBINETS

Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur les robinets intérieurs. L'écoulement des éviers, toilettes, baignoires et douches était fluide et efficace.

Conduits de distribution

Le bâtiment est muni de conduits de distribution d'eau en cuivre.



AUCUNE ANOMALIE OBSERVÉE.



Conduits de distribution du Multiplex en cuivre.



Conduits de distribution du Multiplex en cuivre.

Lors de notre vérification, aucun dommage, fuite ou anomalie n'a été observé sur les conduits de distribution d'eau.



Conduits de distribution du Multiplex en cuivre.

Conduits d'évacuation et de ventilation

Le bâtiment est muni de conduits d'évacuation des eaux et de ventilation du système de plomberie en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styène).



AUCUN DOMMAGE OU FUITES APPARENTES



Conduits d'évacuation en ABS sur tout le Multiplex



Conduits d'évacuation en ABS sur tout le Multiplex

Lors de notre vérification, aucun dommage ou fuite d'eau n'ont été observé sur les conduits d'évacuation et de ventilation, et sur les événements de plomberie. Nous n'avons observé aucune problématique apparente avec l'efficacité de l'écoulement du système d'évacuation des eaux.

Drain de plancher

Le bâtiment ne comporte pas de drain de plancher. Un bassin de captation est cependant présent au sous-sol de la plate-forme intérieure de l'entrée principale et un autre à l'extérieur sur la dalle de béton à la sorti de secoure.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE AU DRAIN DE PLANCHER



drain de plancher interieur le bassin de captation



drain extérieure le bassin de captation extérieure

Aucune déficience n'a été observée sur le drain de plancher. qui est en quelque sorte le bassin de captation

Dispositif antirefoulement

Le regard de nettoyage du clapet anti-retour a été localisé au sous-sol a l appartement 1. Lors de l'inspection, le regard n'est pas ouvert. Le système est fait en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styrene).



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Clapet anti-retour a l appartement 1



Clapet anti-retour a l appartement 1

Aucune déficience n'a été notée sur le regard de nettoyage du clapet antirefoulement. Celui-ci est accessible et dégagé.

Puisards et fosses de retenue

Le bâtiment possède un bassin de captation au sous-sol sous la plateforme de l'escalier de l'entrée principale du Multiplex. Le bassin n'est pas recouvert par un couvercle. Nous avons noté la présence d'une pompe submersible électrique. La pompe a été mise en marche par l'inspecteur par l'entremise de son flotteur. Nous avons aussi remarqué que la pompe est relié à un système d'alarme, au cas ou le niveau d'eau dépasserait le bassin et que le flotteur soit défectueux. Car dans le passé, le vendeur a témoigné qu'une anomalie du genre s'est produite et c'est pour cela que ce système préventif a été établi.

Nous avons noté que la pompe évacue l'eau par l'entremise d'un tuyau d'ABS qui est munis d'un clapet antiretour. Il ne nous est pas possible de confirmer si le tuyau se déversant dans le bassin est relié au drain français du bâtiment (s'il existe) bien que nous ayons noté la présence d'un conduit dans la fosse de retenue. Notez que lors de l'inspection, il y avait de l'eau dans le bassin et que celui-ci ne comportait pas de dépôt orangé.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE À LA POMPE SUBMERSIBLE ET SON BASSIN



Aucune déficience observée à la pompe submersible et son bassin



Aucune déficience observée à la pompe submersible et son bassin

Lors de l'inspection du bassin de captation et de la pompe submersible, nous n'avons noté aucune déficience.

Nous avons mis en fonction la pompe et confirmé que l'interrupteur à flotteur était fonctionnel. Nous avons noté la présence du clapet antiretour sur le conduit d'évacuation, mais il ne nous a pas été possible de confirmer son bon fonctionnement, car le bassin ne contenait pas suffisamment d'eau.

Le bassin était exempt de dépôt et l'eau contenue dans le bassin était claire et propre.

Étant donné que notre inspection est une inspection visuelle, il ne nous est pas possible de confirmer la présence d'un drain, et notre inspection se trouve par conséquent limitée.

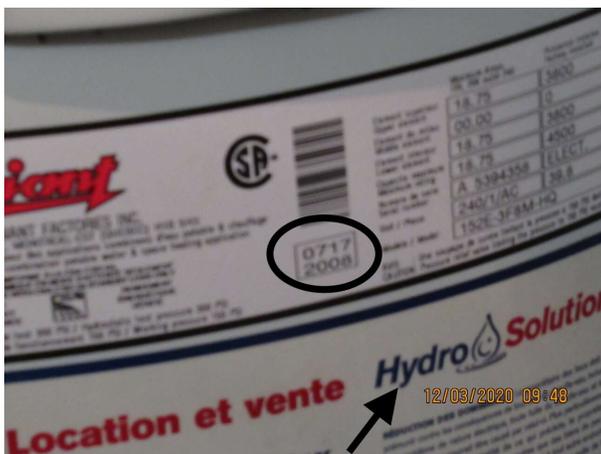
Système de chauffe eau

Le bâtiment est équipé d'un système de chauffe-eau électrique Giant de 180 litres (40 gallons) dans chaque appartements du 2705 rue Park (1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 14, 15, 16, 17). Ceux-ci sont localisés dans un espace mécanique à l'entrée de tous les appartements inspectés. Ils sont alimentés par le haut et est muni d'une valve d'arrêt située au-dessus du réservoir sur l'amenée d'eau froide. Le système comporte une soupape de sécurité Température et Pression (TP) et un conduit d'évacuation en plastique.

Selon le vendeur, tout l'immeuble est desservi par une location des réservoirs d'eau chaudes fournis par la compagnie Hydro-Solution. Il n'a pas été possible de vérifier les plaques signalétique.



LIMITATION SUR LES RÉSERVOIR D'EAU CHAUDE



Limitation sur les réservoir d'eau chaude



Limitation sur les réservoir d'eau chaude

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible de vérifier toute les plaques signalétiques des réservoirs d'eau chaude.

Étant donné que ceux-ci sont en location par la compagnie Hydro-Solution, nous recommandons aux acheteurs de vérifier cette situation auprès de la compagnie et de faire les mesures correctives, si nécessaire, prescrit par les demandes de vos assurances.



Limitation sur les réservoir d'eau chaude

ÉLECTRICITÉ

Alimentation principale

L'alimentation principale du bâtiment multiplex est de type « aérienne » et s'effectue par l'entremise d'un mat localisé sur la façade arrière. La boucle d'égouttement des connecteurs est présente. La mise à la terre est présente. Le compteur est de type électronique (intelligent).



AUCUNE ANOMALIE OBSERVÉE



Branchement aérien



Compteurs intelligents

Aucun dommage ou anomalie n'ont été observé sur le mat et les installations de branchement électrique.



Compteurs intelligents

Coffret de branchement principal

Le coffret de branchement est séparé du panneau de distribution et intégré au compteur électrique. Il est situé au sous-sol dans un espace commun situé au sous-sol. Le coffret de branchement est muni d'un dispositif de protection à disjoncteur principal. Il permet de contrôler et d'interrompre l'alimentation électrique vers chaque appartement qu'il dessert.



LIMITATION SUR LES COFFRETS DE BRANCHEMENT



Disjoncteurs d'interruption avec phase



Disjoncteurs d'interruption avec phase

Lors de notre inspection, nous avons observé les dispositifs d'alimentation et de distribution électrique. Ceci nous semble en bonne condition, nous avons aussi noté la présence de disjoncteurs d'interruption munis de phase d'alimentation. Nous avons noté la mise à la terre qui est en aluminium ainsi que tout le câblage du bâtiment multiplex.

Nous recommandons, par conséquent, la vérification de tout le système électrique par un maître-électricien et de faire les mesures correctives, si nécessaire.

Mise à la terre

Le branchement de mise à la terre a été observé sur la conduite d'entrée d'eau principale, en amont de la valve d'arrêt principal du bâtiment. La mise à la terre est constituée d'un câble d'aluminium et son raccord est lui aussi en aluminium. Nous avons aussi constaté sont branchement sur le panneau de distribution électrique.



LIMITATION SUR LA MISE À LA TERRE EN CÂBLAGE D'ALUMINIUM

Lors de notre inspection, nous avons observé les mises à la terre sur l'entrée d'eau principale et le panneau électrique principal du multiplex.

Étant donné la composante de celui-ci, qui n'est pas en cuivre, nous recommandons un maître-électricien afin de vérifier, analyser et effectuer les mesures correctives appropriées, lorsque nécessaire.

Panneau de distribution

Les panneaux de distribution et leur coffret de branchement intégré sont d'une capacité de 100 Ampères, selon leur plaque signalétique, dans chaque appartements. La protection des circuits de dérivation se fait par des disjoncteurs sur chacune des dérivations. Notez qu'aucun disjoncteur anti-arcs n'est présent à l'intérieur du panneau.

Les panneaux de distribution et leur coffret de branchement intégrés sont localisés dans la salle mécanique au sous-sol et sa capacité totale est de 600 ampères.

MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection non-exhaustive, nous ne procédons pas à l'ouverture du coffret de branchement et du panneau de distribution.

Notre inspection consiste principalement à vérifier le raccord des dérivations aux différents disjoncteurs, vérifier la présence de dommages, d'infiltrations ou toutes autres déficiences apparentes.



PANNEAU ÉLECTRIQUE QUI NE PEUT ÊTRE OUVERT



Panneau électrique qui ne peut être ouvert

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible de procéder à l'ouverture du panneau électrique de l'atelier, à cause de la grande capacité d'ampérage (600A), le panneau était scellé par Hydro-Québec.

Cette situation constitue une limitation à notre inspection.

Nous recommandons à un maître-électricien de faire les vérifications et les mesures correctives nécessaires, s'il y a lieu.

Câbles et circuits de dérivations

Le câblage électrique du bâtiment est en aluminium.



PRÉSENCE DE CÂBLAGE D'ALUMINIUM



Présence de câblage d'aluminium



Présence de câblage d'aluminium

Aucune incompatibilité entre le câblage des dérivations et les disjoncteurs auxquels ils sont raccordés n'a été observée.

Nous avons cependant noté la présence de plusieurs câbles et dérivations en aluminium.

Le fils d'aluminium était utilisé dans les années 1970 à cause de son coût d'utilisation avantageux. Il est aujourd'hui réservé à des usages spécifiques.

Le câblage d'aluminium requiert des connecteurs et des bornes de branchement spécialement conçues pour ce type de câblage et requiert une formation spécialisée pour son installation. Il a tendance à se dilater lorsqu'il chauffe et peut causer des risques d'incendie ou de surchauffe des circuits.

Nous vous recommandons de faire appel immédiatement à un maître électricien afin de vérifier les branchements d'aluminium et confirmer leur intégrité.

Notez que certaines compagnies d'assurance pourraient exiger un certificat de conformité complété par un électricien. Nous vous recommandons de contacter votre assureur afin de vous assurer des exigences à remplir avant l'acceptation de la clause d'inspection de votre offre d'achat.



Présence de câblage d'aluminium

Interrupteurs et prises de courant

Le bâtiment locatif inspecté comporte des interrupteurs et des prises de courant standard avec mise à la terre. Des prises DDTF (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) ont été observées

MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection, nous avons procédé à la vérification et à la mise à l'essai de toutes les prises munies d'un dispositif DDFT (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) dans la cuisine, les salles de bain et à l'extérieur.

Nous avons aussi procédé à la vérification des prises de courant, sur un nombre représentatif, afin de valider la polarité des prises, la mise à la terre et leur bon fonctionnement. Nous avons aussi procédé à la vérification du fonctionnement d'un nombre significatif d'interrupteurs et de luminaires (intérieur et extérieur).

La réglementation régissant les normes d'installation des systèmes électriques évolue constamment afin d'augmenter la sécurité des usagers des appareils électriques. De nouvelles normes concernant l'installation de prises de type DDFT et de disjoncteurs anti-arcs sont maintenant en vigueur.

Si vous prévoyez procéder à des modifications sur le bâtiment, des ajouts ou des travaux sur les installations électriques, nous vous recommandons de consulter un maître-électricien afin de vous conformer à la nouvelle réglementation.



PRISE DDFT REQUISE PRÈS D'UN ÉVIER



Prise DDFT requise près d'un évier



Prise DDFT requise près d'un évier

Une prise de courant située à moins de 1.5 mètres de l'évier, a été constaté. Les prises de courant situés près des sources d'eau (l'évier ici) doivent être protégées par un dispositif DDFT.

Ce dernier protège les usagers contre les risques d'électrocution et d'électrification qui peuvent causer des blessures importantes et même la mort.

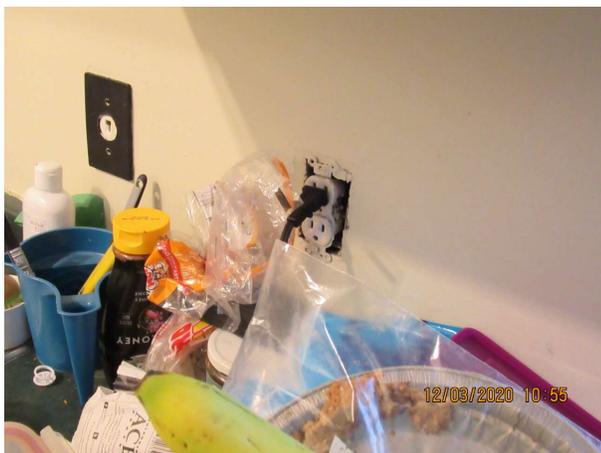
Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.

Selon les nouvelles normes en vigueur, les prises situées à l'intérieur de cette distance doivent être protégées par un dispositif DDFT.

Pour des raisons de sécurité, nous vous recommandons de vous conformer aux nouvelles normes électriques et de contacter un maître électricien afin d'apporter les correctifs nécessaires.



Prise DDFT requise près d'un lavabo



Prise DDFT et plaque de protection requise près d'un évier



Prise DDFT requise près d'un évier de cuisine



Prise DDF requise près d'un évier



PRISE DE COURANT ET INTERRUPTEURS SANS PLAQUE DE PROTECTION



Prise de courant et interrupteurs
sans plaque de protection



Prise de courant et interrupteurs
sans plaque de protection

Nous avons constaté sur l'ensemble du bâtiment des prises de courant et des interrupteurs qui ne sont pas munis de leur plaque de protection. Nous avons aussi constaté à de nombreux endroits des câbles électriques dont les extrémités étaient exposées et alimentées, et qui n'était pas raccordé à aucun équipement ou protégé par un boîtier. Finalement, nous avons noté qu'une des prises de courant extérieures n'était pas munie de son couvert de protection contre les intempéries.

Les prises de courant et les interrupteurs permettent la connexion des divers appareils électriques au réseau de distribution du bâtiment. La plaque qui les recouvre protège les usagers contre l'introduction d'objet ou contre un contact accidentel avec les bornes de raccordement. Les câbles électriques inutilisés doivent être retirés ou alors terminés dans un boîtier électrique afin de protéger les occupants d'un contact accidentel. Ils doivent de plus être fixés correctement au bâtiment.

Cette situation présente un risque de court-circuit et de panne. Elle comporte aussi un danger d'incendie et d'électrocution pour les occupants de la maison.

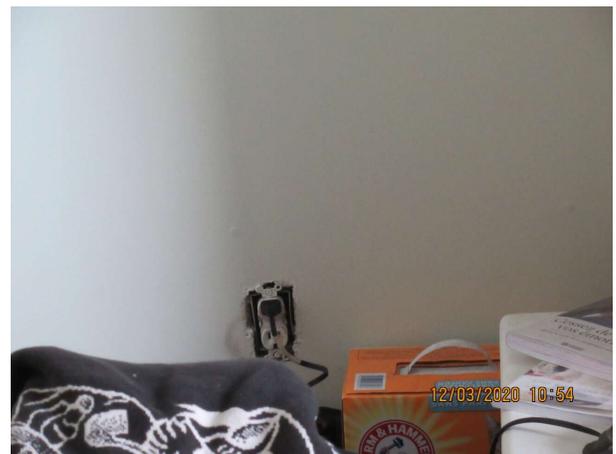
Nous vous recommandons de faire évaluer et corriger cette situation immédiatement par un maître-électricien.



Prise de courant et interrupteurs
sans plaque de protection



Prise de courant et interrupteurs
sans plaque de protection



Prise de courant et interrupteurs
sans plaque de protection



Prise de courant et interrupteurs
sans plaque de protection



ÉNONCÉ GÉNÉRAL - PRISES DDFT

De nouvelles normes et réglementations sont mises en application régulièrement par le code du bâtiment. Ces nouvelles réglementations sont ajoutées en guise de sécurité et touchent particulièrement l'usage de prises DDFT (Dispositif de détection de fuites à la terre).

Si vous prévoyez procéder à des modifications et/ou transformations, sur le bâtiment, ou l'ajout de ces prises, il est recommandé de faire appel à un maître électricien licencié afin de vous assurer de respecter les nouvelles normes en vigueur.

CHAUFFAGE

Générateur de chaleur

Le bâtiment est chauffé grâce à un système par plinthes électriques.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE AUX PLINTHES ÉLECTRIQUES



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques

Aucune déficience n'a été observée sur le système de plinthes électriques et de convecteurs.

Par contre, nous avons noté que les plinthes électriques des salles de bains sont situées sous les vanités, près des lavabos et des toilettes. Cette situation n'est pas standard pour la sécurité des occupants.

Étant donné la configuration des salles de bains qui sont très restreintes, nous vous recommandons de faire appel à un maître-électricien et d'effectuer les analyses et les mesures correctives requises à ce sujet, sur toutes les salles de bains de l'immeuble.



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques, malgré l'emplacement près d'un
lavabo et toilette (source d'eau)



Aucune déficience apparente
aux plinthes électriques





Contrôle de la température

Le système de contrôle du système de chauffage est localisé dans chacune des pièces des appartements inspectés. Ils sont programmables.

Lors de notre inspection, le système de contrôle était en marche.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage

Aucune déficience n'a été observée sur le système de contrôle du chauffage.



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage



Système de contrôle du chauffage

Revêtement de finition des murs

La finition intérieure des murs et des plafonds est en placoplâtre (gypse).

MÉTHODE D'INSPECTION

Notre examen de l'intérieur se limite à une inspection visuelle et nous l'évaluons en comparant à des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous empêcher de déceler une défektivité. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des items inclus à l'inspection.

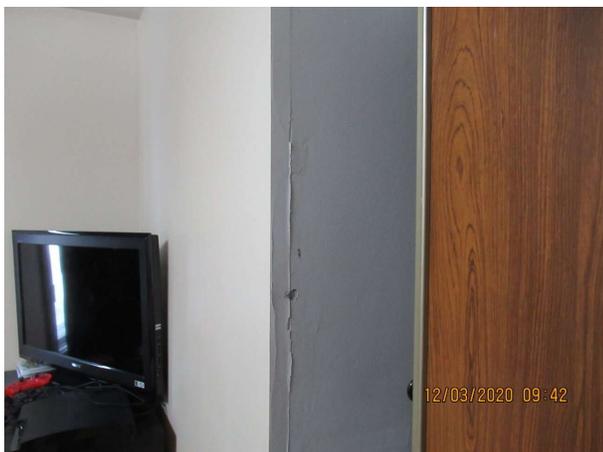
La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

Notre méthode d'inspection, sur les revêtements de sol, les murs et plafonds se limite à une vérification détaillée mais aux endroits accessibles et visibles. En présence de cernes d'eau ou lorsque l'inspecteur le juge utile, un détecteur d'humidité sera utilisé afin de confirmer la présence ou non d'humidité derrière les composantes de finition.

Notez toutefois que ce détecteur comporte certaines limites. En absence de signes d'infiltrations d'eau derrière les murs, plafonds et planchers, ce détecteur pourrait ne pas les détecter. Il est donc important de comprendre qu'il pourrait y avoir présence d'eau ou de condensation derrière des éléments de finition qui ne peuvent malheureusement pas être détectées. Vous devez questionner les propriétaires sur toutes intrusions d'eau pouvant avoir été observées durant la prise de possession et vous assurer de la véracité des informations transmises, à l'intérieur du formulaire intitulé "Déclarations du vendeur sur l'immeuble".



MURS ET PLAFONDS ENDOMMAGÉS ET FISSURES À LA JONCTION ENTRE LE PLAFOND ET LES MURS



Murs de gypse coin endommagé



Perforation dans le mur de gypse

Lors de notre inspection nous avons noté la présence de fissures à la jonction entre le plafond et les murs des appartements situés au dernier étage.

Nous avons aussi noté la présence de fissures au coin des murs extérieurs et centraux.

Les murs porteurs supportent la charge des éléments structuraux qui s'appuient sur eux. Ils supportent aussi le poids de la neige de la toiture.

Au fil des saisons et des conditions de neige, le poids appliqué sur les murs peut varier fortement et occasionner la flexion de la structure. Cette flexion occasionnera alors les fissures aux jonctions des différents plans.

Le mouvement peut aussi être attribuable à une différence saisonnière entre la teneur en eau des membrures supérieures et celle des membrures inférieures. Au cours des mois les plus froids de l'hiver, la teneur en eau des membrures inférieures peut être réduite ce qui les fait raccourcir.

Cette situation peut être expliquée également par des mouvements structuraux de l'immeuble en sa totalité.

Nous recommandons de faire analyser cette situation par un expert en structure et de faire les mesures correctives si nécessaire.



Réparation du mur de gypse et plafond



Mur de gypse perforé



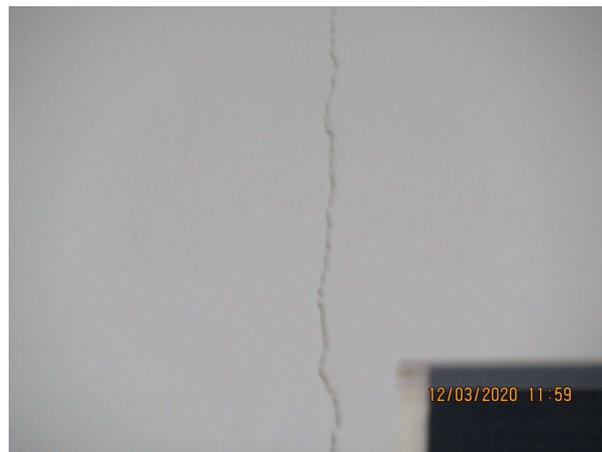
Platre de gypse décollé au plafond



Jonction mur et plafond lézardement occasionné par un mouvement structurale au dernier étage



Jonction mur et plafond lézardement occasionné par un mouvement structurale au dernier étage



Jonction de mur lézardement occasionné par un mouvement structurale au dernier étage



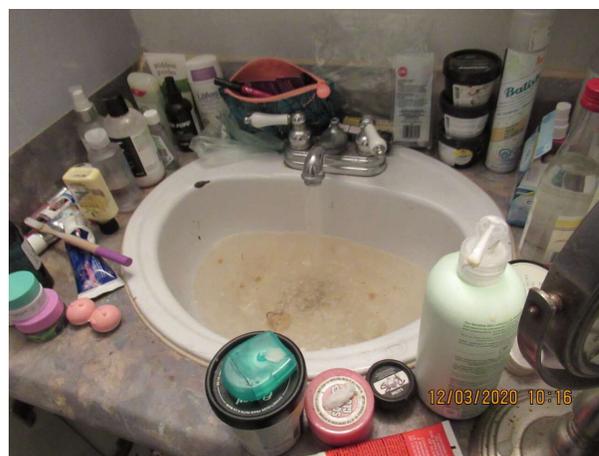
Jonction de mur lézardement occasionné par un mouvement structurale au dernier étage



FORTE ODEUR NAUSÉABONDE ET DE CIGARETTE À L'INTÉRIEUR DES APPARTEMENTS



Forte odeur nauséabond



Forte odeur nauséabond

Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'une forte odeur nauséabonde et de cigarette à l'intérieur de plusieurs appartements. Nous avons aussi noté la présence de cernes et de peinture jaunie.

Afin d'éliminer ces odeurs et d'assainir l'air des pièces affectées, nous vous recommandons de procéder à un nettoyage en profondeur de toutes les surfaces. Certains matériaux peuvent conserver une odeur ou resté décolorés même après un nettoyage intensif.

Notez qu'il est possible que l'utilisation de produit nettoyants spécialisés soit nécessaire ou que vous deviez avoir recours à une firme spécialisée utilisant un procédé précis afin d'éliminer complètement la problématique.



Forte odeur nauséabond

Revêtement de finition des planchers

Les revêtements de sol sont composés dans l'immeuble de lattes de bois pour quelque appartements. Il y a des revêtements de sol en plancher flottant et tapis et la majeure partie des salles de bain ainsi que les cuisines sont en céramiques préclart, tuiles.



INSPECTION LIMITÉE SUR LE PLANCHER DU BÂTIMENT

Plusieurs objets, meubles, carpettes ou marchandises entreposées dans les pièces de plusieurs appartements au sous-sol, ont limité l'inspection des planchers.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence. Nous vous recommandons de faire compléter et d'obtenir la Déclaration du vendeur et de vous assurer de la condition des éléments non inspectés.



USURE AVANCÉE ET HUMIDITÉ DANS LE REVÊTEMENT DE PLANCHER DE CÉRAMIQUE DE LA SALLE DE BAIN APP. 3



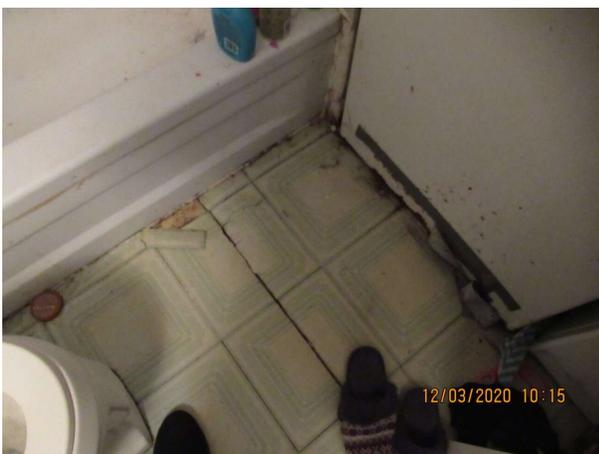
Lors de l'inspection des planchers, nous avons noté que l'état général des planchers de céramique de salle de bain, présentait une usure avancée et des joints détériorés, laissant passer l'humidité. Nous avons fait le test d'humidité à ce sujet, il s'est révélé positif à plus de 45%.

Cette situation en plus de détériorer le plancher peut comporter de la moisissure non visible qui peut être nocif pour les occupants de l'appartement #3.

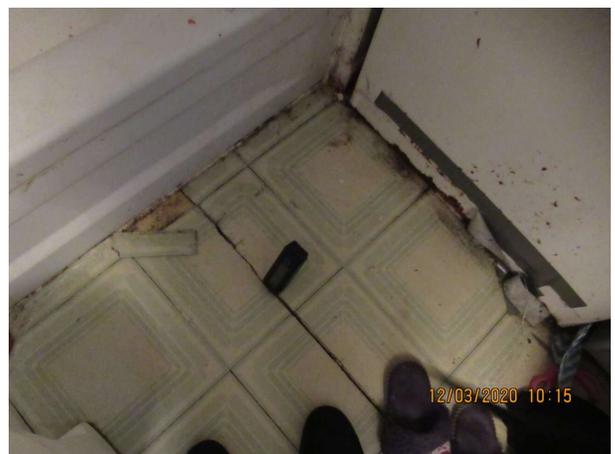
Nous vous recommandons immédiatement un expert en la matière afin d'analyser et de faire les mesures correctives appropriés.



COUPURE DANS LE PLANCHER ET LE SOUS-PLANCHER DE LA SALLE DE BAIN DE L'APARTEMENT #1



Coupure dans le plancher de la salle de bain app. #1



Test d'humidité à 45% dans la fente du plancher de l'app. 1

Lors de notre inspection, nous avons noté à l'appartement #1, situé au sous-sol de l'immeuble, que le plancher à été vandalisé et une coupure sur le prélat ainsi que le platelage du sous-plancher à été remarqué.

Cette situation laisse pénétrer l'eau et l'humidité à l'intérieur de la structure du sous-plancher.

Nous avons effectué un test d'humidité qui s'est révélé positif, pour un taux d'humidité à plus de 45%.

Nous pouvons confirmer qu'il y a de l'eau sous le pontage de plancher et peut-être de la moisissure est présente.

Nous vous recommandons un expert en la matière afin d'analyser et de faire des mesures correctives immédiatement.



Coupure dans le plancher de la salle de bain
app. #1



TACHES SUR LE REVÊTEMENT DE SOL EN TAPIS



Taches sur le revêtement de sol en tapis
de l'app. #1

Des taches qui semblent être faites par de l'urine de chat ont été observées sur le revêtement de sol de tapis du salon de l'appartement #1.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur licencié afin de corriger les dommages au revêtement de sol.

Escaliers, marches et balustrades

Les escaliers intérieurs les paliers les marches, les balustrades et les mains-courantes menant aux étages sont en acier. Les paliers ainsi que les marches sont recouvert en céramique.



ESCALIER EN FINITION DE CÉRAMIQUE ENDOMMAGÉES



Escalier en finition de céramique endommagées



Escalier en finition de céramique endommagées

Nous avons noté que les marches de l'escalier du sous-sol sont en finition de céramique et à quelques endroits ils sont endommagées.

Nous vous recommandons de faire les réparations nécessaires par une personne habile en la matière.



Escalier en finition de céramique endommagées



AUCUNE DÉFICIENCE SUR L'ESCALIER INTÉRIEUR

Aucune déficience n'a été observée sur l'escalier menant aux l'étages. Ils comportent une main-courante sur la longueur de l'escalier et les balustres sont solides et bien fixés.

Armoires et comptoirs

Les armoires des cuisines et des salles de bains sont fait de mélanine, de panneau de particule de bois et les comptoirs sont en stratifié.



INSPECTION LIMITÉE SUR LES ARMOIRES ET LES COMPTOIRS

Lors de l'inspection, les tiroirs et les portes d'armoires sont mis en opération afin d'en vérifier le bon fonctionnement. Notez que durant le processus de cette inspection visuelle, nous ne vérifions pas "toutes les portes et les tiroirs".

Prenez note que l'inspecteur n'est pas tenu de commenter l'usure normale des armoires et des comptoirs.

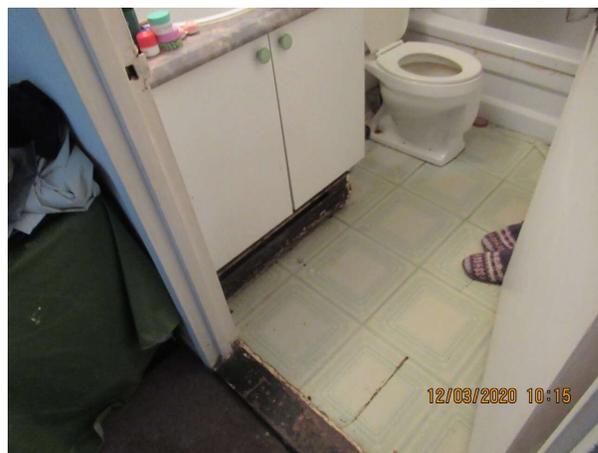
Certaines conditions peuvent cependant ne pas être décelables par une simple utilisation. Notre inspection est par conséquent limitée.



PORTES D'ARMOIRE DE CUISINE ENDOMMAGÉES ET MAL AJUSTÉS



Portes d'armoire de cuisine endommagées
et mal ajustés



Portes d'armoire de cuisine endommagées
et mal ajustés

Nous avons noté que des portes d'armoire de cuisine sont endommagée et mal ajustés à l'appartement #1, 3 et 4.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé pour corriger cette situation.



Portes d'armoire de cuisine endommagées
et mal ajustés



Portes d'armoire de cuisine endommagées
et mal ajustés



Portes d'armoire de cuisine endommagées
et mal ajustés



Portes d'armoire de cuisine endommagées
et mal ajustés



SCELLANT MANQUANT À LA JONCTION DES COMPTOIRS



Des joints de scellant sont manquant à la jonction entre deux section de quelques comptoirs des cuisines, dans quelques appartements.

Le scellant protège les interstices d'éventuelles infiltrations par l'eau. Le comptoir est fabriqué à partir de fibre de bois sensibles à l'eau et qui peuvent gonfler et déformer le comptoir sous l'effet de l'eau.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé afin de corriger de sceller le joint correctement.



Portes et fenêtres

Les fenêtres sont de type coulissante en aluminium triple vitrage thermos et vitre simple.

MÉTHODE D'INSPECTION

Les fenêtres ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des fenêtres et de leurs mécanismes. L'inspection des fenêtres a été faite sur un nombre représentatif de fenêtres, tel que prescrit par la Norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ). La vérification s'est fait, de l'extérieur, par une inspection visuelle des fenêtres, des cadres, des solins et des scellants, puis de l'intérieur, par la mise en fonction des fenêtres et de leurs mécanismes d'ouverture.

Nous procédons à une vérification des portes intérieurs par un échantillonnage représentatif. La vérification comporte entre autres la vérification du bon fonctionnement des poignées, des loquets, des serrures, de l'absence de frottement ou de coincement, et une opération facile des portes. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections. Notez que chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Nous avons inspecté ces éléments conformément à notre méthode d'inspection et aucune anomalie ne fût soulevée.



ISOLATION ET VENTILATION

Isolation des combles

L'isolation des combles est de nature indéterminée. Compte tenu que la toiture est plate, nous ne sommes pas en mesure de confirmer l'isolant en place.

MÉTHODE D'INSPECTION

L'inspection de l'isolation des combles ainsi que des murs extérieurs est limité et par conséquent exclue de la présente inspection.



ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

L'efficacité énergétique n'est pas évaluée lors d'une inspection visuelle. Afin d'obtenir les données pertinentes sur le sujet, des tests spécifiques nécessitant l'utilisation d'instruments de mesure sont requis.

Nos commentaires sur la ventilation sont basés sur notre expérience et notre compréhension des méthodes de ventilation d'une résidence.

Au besoin, faire appel à un entrepreneur licencié spécialisé en ventilation afin de déterminer les besoins calculés (CFM) en ventilation et la dimension exacte requise pour les conduits et les mécanismes de ventilation.

Ventilation de la toiture

Les combles du bâtiment sont ventilés grâce à un col de cygne.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE SUR LA VENTILATION DU TOIT



Ventilateur de toiture en col de cygne

Aucune déficience apparente n'a été observée sur la ventilation de la toiture.

Isolation des fondations

L'isolation des murs de fondation n'est pas visible, car ces derniers sont recouvert de gypse.



ISOLATION ET PARE-VAPEUR DES MURS NON VISIBLES

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'isolation et le pare-vapeur sur les murs du sous-sol et sur les murs des étages. Il ne nous a pas été possible non plus, de vérifier la présence d'isolation sur la solive de rive et entre cette dernière et la fondation (entre le bois et le béton). En effet, les murs extérieurs du bâtiment sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier les éléments qui sont cachés.

Nous ne pouvons, par conséquent, fournir d'appréciation sur l'isolant ou le pare-vapeur de ces composantes.

Ventilateurs de plafond

Les ventilateurs des salles bain dans tous les appartements du multiplex, sont de type encastré, standard. Ils sont raccordés vers l'extérieur et leurs registres de sortie d'air est visible sur la toiture du bâtiment.



VENTILATEUR INEFFICACE DANS LES SALLES DE BAIN DES APPARTEMENTS AUX SOUS-SOL



Ventilateur inefficace et grillage manquant



Ventilateur inefficace

Lors de notre inspection, nous vérifions la présence des ventilateurs de plafond et à l'aide des commandes normales, nous vérifions également leur fonctionnement. Nous nous assurons du tirage de l'appareil en faisant le " le test du papier mouchoir". Nous vérifions aussi que les registres ne sont pas obstrués. De l'extérieur, nous vérifions l'emplacement et l'état des registres d'évacuation.

Nous avons procédé à l'inspection de ceux-ci selon notre méthode d'inspection.

Lors de l'évaluation de la capacité de tire des ventilateurs des salles de bain, nous avons noté que ces derniers étaient inefficaces.

Le ventilateur de salle de bain permet d'extraire l'excès d'humidité couramment généré par l'activité humaine dans les salles de bain. L'excès d'humidité et l'absence de ventilation dans un endroit clos comme celui-ci peuvent favoriser l'apparition d'odeurs, de cernes et même de moisissures nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé et licencié afin de vérifier ou remplacer le système d'extraction et de ventilation dans les salles de bain.



Ventilateur inefficace



Ventilateur inefficace

Hotte de cuisinière

Les ventilateurs d'extraction des cuisines sont de type « encastré » et sont intégré au dessus de la cuisinière. Les ventilateur ont été mis en fonction et aucun problème apparent n'a été décelé.



CONDUIT D'EXTRACTION DE LA HOTTE DE CUISINIÈRE NON VISIBLE DANS L'ENTRETOIT

Il ne nous a pas été possible d'inspecter les conduits d'extraction des ventilateur des cuisinière dans l'entre-toit, car ceux-ci n'étaient pas accessibles. Par conséquent, il ne nous a pas été possible de confirmer si ceux-ci sont isolés, s'ils sont étanche ou s'ils comportent des anomalies.

Ceci constitue une limite à notre inspection.

Dans l'éventualité où des dommages existeraient sur le ventilateur et son conduit, ces derniers devraient être décrits par les propriétaires dans le formulaire de déclaration de vendeur. Nous vous recommandons d'en prendre connaissance ou de vérifier auprès des vendeurs si de tels dommages existent.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE SUR LES HOTTES DE CUISINIÈRE



hottes de cuisinière



hottes de cuisinière grillage manquant

Aucune déficience n'a été observée sur les hottes de cuisinière des appartements. Ceux-ci ont été mise en marche et nous avons confirmé qu'elles évacuaient l'air efficacement.



hottes de cuisinière



hottes de cuisinière



hottes de cuisinière grillage manquant



hottes de cuisinière



hottes de cuisinière



hottes de cuisinière



hottes de cuisinière



hottes de cuisinière



hottes de cuisinière



ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

La présence et le bon fonctionnement d'une hotte de cuisinière rejetant son air à l'extérieur sont indispensables au maintien d'une bonne qualité d'air dans la résidence.

La hotte de cuisine fait partie intégrante de la ventilation du bâtiment. L'occupant doit être sensibilisé à son utilisation et doit en comprendre son importance. Une hotte de cuisine bien installée limitera les accumulations de graisses et d'humidité excessives, provenant de la cuisson. Le nettoyage des filtres est essentiel au bon fonctionnement de l'appareil.

Aussi, si un appareil à combustion est en cours d'utilisation à l'intérieur de l'habitation, le fonctionnement d'une hotte de cuisinière puissante pourrait provoquer une dépressurisation et des refoulements des gaz de combustion. Afin d'éviter cette situation, ouvrir une fenêtre dans l'habitation pendant la combustion.

Sortie de sècheuse

Les sorties de sècheuse sont constituée d'un conduit flexible en aluminium.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE



Conduit de la sècheuse en aluminium flexible



Conduit de la sècheuse en aluminium flexible

Un tuyau de sècheuse doit être en aluminium flexible ou en métal rigide. La course de la conduite doit être la plus

courte et la plus directe possible vers le clapet. Il est important de garder le clapet propre.

Aucune déficience n'a été observée lors de notre inspection.



Conduit de la sécheuse en aluminium flexible



Conduit de la sécheuse en aluminium flexible



Conduit de la sécheuse en aluminium flexible



Conduit de la sécheuse en aluminium flexible



Conduit de la sécheuse en aluminium flexible

SÉCURITÉ DES PERSONNES

Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)

Nous avons noté la présence d'avertisseurs de fumée électrique au plafond, à l'entrée de chaque appartements, ainsi que des détecteur de monoxyde de carbone. D'après les vendeurs et le concierge, ceux-ci ont été remplacé en décembre 2019.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE AUX AVERTISSEURS DE FUMÉE



Nous n'avons noté aucune déficience apparente aux avertisseurs de fumée lors de notre inspection. Notez que les avertisseurs ne sont pas mis en fonction lors de l'inspection.









PRÉSENCE D'UN SYSTÈME D'AVERTISSEUR COMMUN ET D'UN EXTINCTEUR INCENDIE



manette d'alarme



Extincteur de fumée

Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'un système d'avertisseur pour l'immeuble et d'un extincteur incendie dans les corridors.

Le système d'avertisseur d'immeuble s'enclenche automatiquement en cas d'incendie. Il sert de système de sécurité complémentaire à celui installé dans les appartements.

L'extincteur d'incendie présente tous les étages devrait faire l'objet d'une vérification et d'un entretien régulier afin d'en garantir le bon fonctionnement en situation d'urgence.



Alarmes commune du bâtiment



Système d'éclairage d'urgence



Système d'éclairage d'urgence



AVERTISSEURS DE FUMÉE

L'avertisseur de fumée constitue le meilleur moyen de sauver des vies en cas d'incendie. Ces dispositifs permettent d'avertir les occupants de la présence de fumée ou de feu par l'émission d'un signal sonore fort et aigu.

Voici quelques recommandations concernant ces dispositifs:

- Vérifiez régulièrement son fonctionnement, qu'il soit à pile ou électrique.
- Remplacez périodiquement sa pile ou utilisez, si possible, une pile longue durée comme une pile au lithium.
- Ne retirez jamais la pile de l'avertisseur et ne le débranchez pas, même s'il se déclenche inutilement. Utilisez plutôt la touche de sourdine de l'appareil.
- Tout avertisseur de fumée doit être remplacé 10 ans après la date de fabrication indiquée sur le boîtier. Si

aucune date de fabrication n'est indiquée, l'avertisseur de fumée doit être remplacé sans délai (Source : Code de sécurité du Québec (CBCS))

Les récentes modifications au code du bâtiment ont introduites de nouvelles exigences quant aux avertisseurs de fumée. En particulier, un avertisseur doit être installé à chaque étage et dans chaque chambre. Aussi, les avertisseurs installés doivent être raccordés de façon permanente à un circuit électrique et posséder une pile en cas de panne. Bien que ces exigences sont requises pour les bâtiments construits après 2018, nous vous recommandons tout de même de vous conformer aux nouvelles normes.

Pour voir toutes les recommandations, visitez :

<http://www.securitepublique.gouv.qc.ca/securite-incendie/prevenir-incendie/conseils-prevention/avertisseur-fumee.html>

Sorties d'évacuation

Nous avons noté la présence d'une sortie d'évacuation d'urgence commune à l'arrière et à l'avant du bâtiment.



AUCUNE DÉFICIENCE AUX SORTIES D'URGENCES

Aucune déficience n'a été observée sur les sorties d'urgences.



PRÉSENCE D'ÉCLAIRAGE D'URGENCE ET D'UN EXTINCTEUR INCENDIE

Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'un système d'éclairage d'urgence et d'un extincteur incendie dans les corridors commun rattaché à la porte arrière du bâtiment.

Le système d'éclairage d'urgence s'enclenche automatiquement en cas de panne électrique. Il permet d'éclairer la sortie d'urgence du bâtiment afin de permettre l'évacuation sécuritaire du bâtiment en situation d'urgence. Étant donné qu'il fonctionne à batteries, une vérification régulière et un programme d'entretiens doivent être mis en place afin d'assurer son bon fonctionnement en situation critique.

L'extincteur d'incendie présent au rez-de-chaussée devrait lui aussi faire l'objet d'une vérification et d'un entretien régulier.

Autre

Nous avons dans chaque appartement un système d'intercom électrique, relié à l'entrée de la porte principal commune en façade.

Notez bien que notre inspection ne peut cautionner le bon fonctionnement de tout le système dans son ensemble.

AUTRES ÉLÉMENTS

Environnements

Tel que mentionné plus haut au rapport, le logement du sous-sol app 1 présente une détérioration tel que nous le considérons insalubre. La présence importante de signes d'humidité, et l'état général de l'appartement le rendent impropre à la location.

Nous vous recommandons de consulter un entrepreneur spécialisé afin d'évaluer les travaux de réfection requis afin de le rendre habitable.



3 juillet 2020

Adresse de la propriété: Adresse confidentielle
Adresse confidentielle, Québec

L'inspecteur déclare :

- N'avoir aucun intérêt sur la bâtiment inspectée dans le cadre de la présente transaction;
- N'avoir aucun lien familial ou sentimental ou toutes autres relations ou intérêt communs avec les entrepreneurs généraux, les vendeurs ou leurs courtiers;
- N'a pas consenti, recherché, cherché à obtenir, ou accepté, d'avantage financier ou autre, en faveur ou de la part d'une quelconque personne constituant une pratique illégale ou relevant de la corruption, directement ou indirectement, en tant qu'incitation ou récompense liée à la présente transaction ; et
- Avoir déclaré l'ensemble des éléments qu'il juge important ou qui, à sa connaissance, peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande du bâtiment.

Tel que mentionné lors de l'inspection, vous êtes avisés de prendre connaissance de l'ensemble des recommandations et des éléments formulés dans le rapport, avant d'accepter la condition d'inspection de votre offre d'achat.

Richard Oliva
Technologue en bâtiment, TP 10111
Habitation Prestige
2-674, rue Des Sureaux
Boucherville, Québec
J4B 0C7
(450) 906-3332

CONCLUSION

Cher client(e),

Vous nous avez récemment mandaté afin que nous procédions à une inspection visuelle des composantes facilement visibles et accessibles de la propriété située au :

Adresse confidentielle

Adresse confidentielle, Québec

L'inspection faisant l'objet de la présente Norme de pratique, n'inclut pas d'examens techniquement exhaustifs. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment.

Il est donc de votre responsabilité de donner suite aux recommandations formulées dans le présent rapport et à consulter un spécialiste lorsque stipulé.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels et à bien en comprendre la portée et les limites.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et nous espérons que votre expérience et nos conseils vous ont été bénéfiques.

Pour toutes questions ou clarifications, n'hésitez pas à nous contacter au 450-906-3332, par courriel au info@habitationprestige.com.

Vous pouvez contacter directement l'inspecteur M. Richard Oliva, technologue en bâtiment au 514-742-4663.

Il nous fera plaisir de vous assister.



Richard Oliva
Technologue en bâtiment, TP 10111
Habitation Prestige
2-674, rue Des Sureaux
Boucherville, Québec
J4B 0C7
(450) 906-3332