

# RAPPORT D'INSPECTION PRÉ-ACHAT



Propriété sise : 4142 Av. AAAAAA, Montréal,  
Québec, H4A 3C9.

CLIENTS : AAAAAA ET BBBB BBBB.

INSPECTEUR : TAREK GUEDRI.

DATE : 04-04-2016.

## Table des matières

<b>I. CLIENTS ET PROPRIÉTÉ :</b>	<b>2</b>
<b>II. PROPRIÉTÉ INSPECTÉE :</b>	<b>2</b>
<b>III. LEXIQUES DES TERMES UTILISÉES :</b>	<b>3</b>
<b>IV. DESCRIPTION SOMMAIRE :</b>	<b>4</b>
<b>V. ORIENTATION :</b>	<b>4</b>
<b>VI. DÉCLARATION DU VENDEUR :</b>	<b>4</b>
<b>VII. L'INSPECTION :</b>	<b>5</b>
<b>VIII. STRUCTURE :</b>	<b>6</b>
<b>IX. EXTÉRIEUR :</b>	<b>16</b>
<b>X. TOITURE ET ENTRETOIT :</b>	<b>27</b>
<b>XI. PLOMBERIE :</b>	<b>31</b>
<b>XII. ÉLECTRICITÉ :</b>	<b>35</b>
<b>XIII. CHAUFFAGE :</b>	<b>39</b>
<b>XIV. INTÉRIEUR :</b>	<b>41</b>
<b>XV. ISOLATION ET VENTILATION :</b>	<b>48</b>
<b>XVI. SÉCURITÉ DES PERSONNES :</b>	<b>50</b>
<b>XVII. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTAUX :</b>	<b>53</b>
<b>XVIII. CERTIFICAT :</b>	<b>54</b>

**I. CLIENTS ET PROPRIÉTÉ :**

NOM DES CLIENTS : M. AAAAAA et Mme. BBBB.

DATE ET HEURE : 04 Avril 2016, 10 : 00.

CONDITION MÉTÉO : - 08°C; Nuageux.

INSPECTEUR : Tarek Guedri – Royale Inspection : 3173 Alfred De Musset, Laval, H7P0A7.

INTERVENANTS PRÉSENTS : Les acheteurs et les courtiers immobiliers.

**II. PROPRIÉTÉ INSPECTÉE :**

ADRESSE : 4142 Av. AAAAA, Montréal, Québec, H4A 3C9.

TYPE DE PROPRIÉTÉ : Maison à étages jumelée.

ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1920.

NUMERO DU RAPPORT : I040416-01.

### III. LEXIQUES DES TERMES UTILISÉES :

- Satisfaisant :** Articles ou éléments sans défauts visibles au moment de l'inspection.
- Passable :** Article ou élément ne présentant pas de preuve de déficience évidente visible, qui était fonctionnel ou opérationnel et dont la condition était au moins suffisante pour sa fonction minimum requise au moment de l'inspection.
- Inacceptable :** L'élément n'était pas en état de marche, ne fonctionnait pas correctement ou montrait une usure excessive, une détérioration, un dommage ou/et d'autres défauts incluant ceux qui peuvent présenter un risque de dommage important. Cela peut aussi inclure des conditions réputées non sécuritaire et qui présentent un risque de blessure dû aux défauts présents ou des modifications admises dans les pratiques de constructions.
- N/A :** Articles ou éléments qui ne sont pas considérés dans le rapport. Les articles qui peuvent ne pas être présent, pas inclus dans le cadre du rapport, pas accessibles, pas disponibles, pas adressés, pas applicables, pas appropriés et/ou pas examinés.

**IV. DESCRIPTION SOMMAIRE :**

La propriété est une maison unifamiliale à étages jumelée, composée de deux étages et un sous-sol; Elle est construite en 1920 selon la fiche d'inscription MLS.

Elle est composée : d'un salon, d'une cuisine, d'une salle à manger et d'une salle d'eau au rez-de-chaussée; De quatre chambres à coucher et d'une salle de bain au deuxième étage.

Le sous-sol n'est pas aménagé. Les revêtements extérieurs sont composés de briques.

Les fondations sont en moellons qui ont été incorporés dans un mélange cimenteux.

Le toit est plat et couvert d'une membrane élastomère.

La maison n'était pas habitée au moment de l'inspection.

**V. ORIENTATION :**

Pour les orientations mentionnées dans ce rapport, considérez que vous êtes dans une position, face à l'édifice ou à la pièce concernée. Cette façade est l'avant, le mur opposé est l'arrière. À votre droite c'est le côté droit, à votre gauche est le côté gauche.

**VI. DÉCLARATION DU VENDEUR :**

Les propriétaires vendeurs ont fourni une déclaration sur les conditions de la propriété. Une copie de cette déclaration a été remise aux acheteurs. Plusieurs informations n'ont pas été cochées, à corriger.

## VII. L'INSPECTION :

Une inspection du bâtiment est une opinion succincte afin de détecter et de divulguer des défauts majeurs apparents tels que constatés au moment de l'inspection. Même si des défauts mineurs peuvent être mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous. L'inspection couvre les endroits qui sont facilement accessibles dans le bâtiment et se limite à ce qui peut être observé visuellement. L'inspecteur ne doit pas déplacer de meubles, soulever de moquettes, enlever des panneaux ou démonter des morceaux ou pièces d'équipement.

Certains indices ne révèlent pas toujours l'étendue et la gravité des lacunes ou des déficiences non visibles. Une inspection visuelle ne peut détecter les défauts cachés ou non apparents; un examen visuel non approfondi des principales composantes d'un immeuble sans déplacement de meubles, d'objets ou tout autre obstacle ne permet pas de détecter ou de soupçonner tout défaut.

Les défauts découverts à la suite de l'exécution de tests de nature destructive, de l'enlèvement de meubles, d'objets, fonte de neige ou tout autre obstacle requérant le prélèvement ou le calcul des composantes de l'immeuble sont des défauts cachés (non apparents).

Le rapport d'inspection reflète une observation de certains éléments énumérés de la propriété à la date et l'heure de l'inspection et n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire. Si vous pensez ou vous trouvez un défaut qu'il n'était pas identifié ou mentionné dans le rapport, contactez-nous afin de vous aider à clarifier et la meilleur façon de corriger ce défaut

Ce rapport d'inspection ne constitue pas une opinion de la valeur marchande de la propriété ni une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit.

Nous ne vérifions pas les informations reçues et communiquées par les intervenants et demeure la responsabilité de la personne qui a fourni ces dites informations.

L'inspection sera exécutée en conformité de la Norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec.

Veillez-vous référer à la convention de service afin de connaître l'étendu de l'inspection.

Ce rapport d'inspection n'est pas transférable par aucune personne ou compagnie sans le consentement écrit par Royale Inspection.

**VIII. STRUCTURE :**

L'inspection consiste à rechercher des signes de déformations ou de déficiences de la structure du bâtiment.

S'il n'y a pas de symptômes visibles alors les problèmes cachés peuvent passer inaperçus

Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charges imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître.

**Fondation :** Moellons qui ont été incorporés dans un mélange cimenteux.

**Dalles de béton :** Visibles dans le sous-sol.

**Planchers :** Les structures des planchers du rez-de-chaussée et du deuxième étage ont été faites de bois tandis que celui du sous-sol est en béton.

**Murs porteurs :** Visibles seulement au sous-sol.

**Poutres et colonnes :** Visibles seulement au sous-sol.

**Structures de toit :** Toit plat. La charpente/structure est en bois.

**OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ Les murs de fondation paraissent dans passable/inacceptable.
- ✓ Nous avons constaté sur les murs de fondations :
  - Un effritement du mélange de ciment. (photo 01)
  - Il était facile d'enlever en grattant à main le mélange cimenteux initial. (photo 02)
  - Des infiltrations d'eau récentes. Le mélange de ciment est mouillé. (photo 03)
  - Absence d'isolation.
  - Efflorescence en bas des murs de fondation. (photo 04)
- ✓ L'efflorescence est un dépôt cristallin blanchâtre que l'on retrouve souvent à la base des murs de fondation. Ces dépôts sont causés par le passage d'humidité à travers le béton/moellon qui entraîne les sels contenus dans le béton/moellon de la fondation. Nous vous conseillons de faire vérifier l'étanchéité de votre fondation et son système de drainage.
- ✓ Nous vous conseillons de consulter un spécialiste pour installer une membrane imperméable pour fondation au-dessous du niveau du sol pour s'assurer que l'eau ne s'infiltré plus et d'installer un drain français autour de la maison.

- ✓ Nous vous conseillons de consulter un spécialiste en fondation/ingénieur pour avoir plus d'information sur les travaux qui doivent être effectués pour solidifier ou remplacer les murs de fondation.
- ✓ Lors de notre inspection, nous avons constaté quelques anomalies sur la structure du plancher du rez-de-chaussée :
  - Chaque poteau doit être cloué à la poutre supérieure et désolidarisé de sa base en béton par un matériau de protection contre l'humidité comme une pellicule de polyéthylène de 0,15 mm ou un matériau de couverture en rouleau de type S.
  - Absence des supports de fixation entre les poteaux et les poutres/poutrelles. (photo 05)
  - Les poutres et les poteaux doivent être boulonnés ou attachés ensemble.
- ✓ Nous vous conseillons un spécialiste pour corriger tous ces problèmes.
- ✓ Plusieurs fissures ont été observées sur le mur de fondation. Nous vous recommandons de réparer ces fissures afin d'éviter que l'eau pénètre à l'intérieur et les agrandissent avec les cycles de gel et dégel. (photos 06, 07, 08, 09, 10, 11 et 12)
- ✓ Lors de notre inspection, nous avons constaté la présence de quelques fissures sur les dalles de béton du sous-sol. Ces fissures peuvent être causées par plusieurs facteurs. Aucune expertise n'a été effectuée de notre part pour la vérification de la cause de ces fissures. Nous vous conseillons de consulter un spécialiste (géologue) pour effectuer des expertises et des analyses plus poussées afin de connaître l'origine, les composantes et les conséquences qui en résultent de ces fissures. (photo 13)
- ✓ Les structures des planchers, les composantes murales et les plafonds ne sont pas visibles en totalité à cause des finitions intérieures et extérieures, donc leur inspection est limitée.
- ✓ Lors de notre inspection, nous avons constaté la présence des légères bosses/dénivellations dans le plancher du rez-de-chaussée, en avant de l'escalier du sous-sol, à corriger. (photo 14)
- ✓ Le crépi est endommagé/absent sur le côté avant de la maison, à corriger. (photo 15)
- ✓ La structure du toit principal paraît dans un état passable.
- ✓ Nous avons utilisé une échelle pour accéder au toit principal et nous avons vérifié l'ensemble des composantes qui s'y trouve. Aucune anomalie de structure n'a été observée.





Photo 01



Photo 02



Photo 03



Photo 04



Photo 05



Photo 06



Photo 07



Photo 08



Photo 09



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13

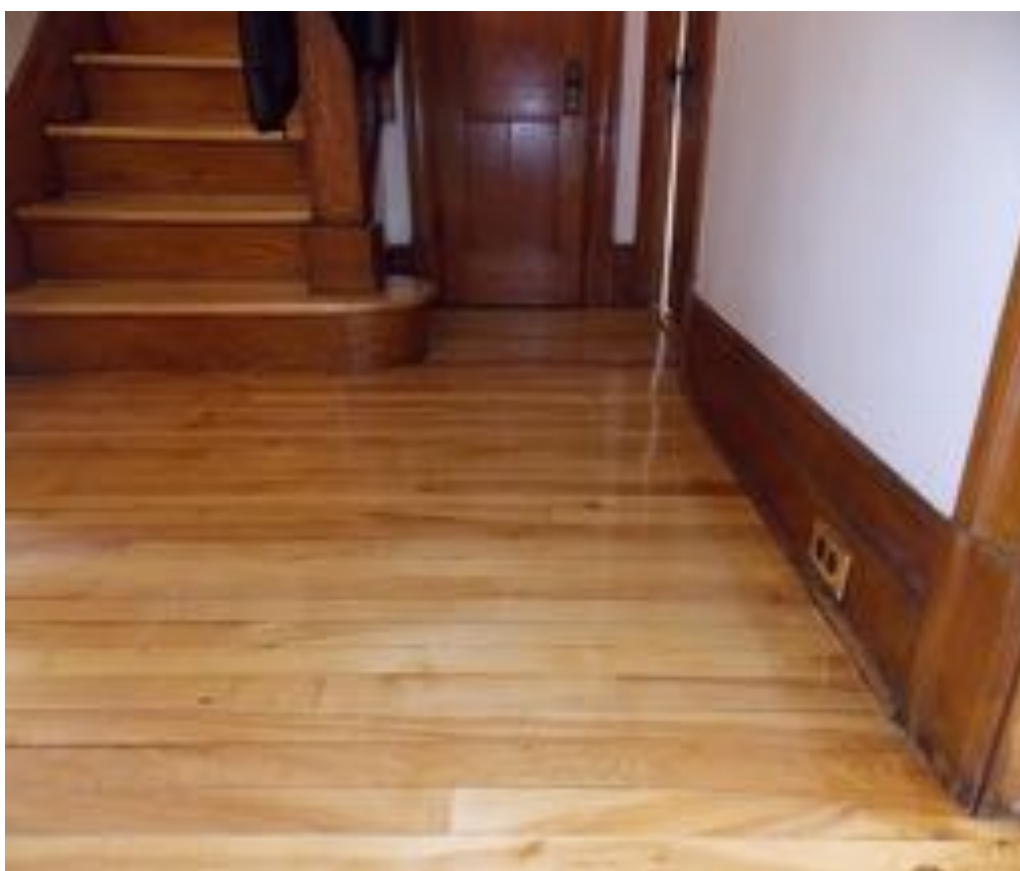


Photo 14



Photo 15



**IX. EXTÉRIEUR :**

L'inspection de l'extérieur du bâtiment comprend les revêtements, les moulures, les corniches, les bordures de toit, les terrasses, les porches, les balustrades, les portes, les fenêtres, les solins, les allées et les murs de soutènement adjacent à la structure du bâtiment.

Tous les articles énumérés sont inspectés afin de vérifier leur bon fonctionnement.

Un bon drainage (pente de la surface du sol) est important. L'eau pénétrant dans le sol près des fondations peut causer divers problèmes allant d'un sous-sol humide à des problèmes structurels.

Les clôtures, les installations de loisirs, les bâtiments isolés, les arbres, l'aménagement paysagé, la lutte contre l'érosion et les mesures de stabilisation de la terre ne sont pas inspectées à moins que spécifiquement documentés.

**Revêtements extérieurs :** Briques.

**Maçonnerie :** Maçonnerie de briques.

**Chantepleures :** Absents.

**Portes extérieures :** La porte principale qui donne sur la rue est une porte en bois avec un panneau vitré au milieu.

La porte arrière de la terrasse est en pvc/aluminium de type double panneaux/vitrage coulissants.

La porte arrière du sous-sol est en bois.

**Fenêtres et verrières :** Les fenêtres sont en aluminium/pvc/bois de type : à battant avec un mécanisme de manivelle, fixe et guillotine.

**Perron :** Bois. Les garde-corps et les rampes sont en bois.

**Terrasse- Balustrade :** La terrasse derrière la maison est en bois.

Les garde-corps et les rampes sont en bois.

**Allée :** Béton.

**Végétation proche :** Oui.

**Aménagement extérieur :** Inadéquat autour de la maison.

**OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ Les portes extérieures (principale et celle du patio) paraissent dans un état passable.
- ✓ La porte du sous-sol paraît dans un état inacceptable, à remplacer. (photo 16)
- ✓ Les fenêtres du rez-de-chaussée et du deuxième étage paraissent dans un état passable. Nous avons constaté la présence de la condensation sur la fenêtre de la chambre à coucher sur le côté avant gauche, à corriger. (photo 17)
- ✓ Les fenêtres du sous-sol et sur celle sur le côté droit (abandonné) de la maison paraissent dans un état inacceptable (non conforme), à remplacer. Pour une meilleure consommation d'énergie, nous vous conseillons de la remplacer par une autre certifiée ENERGY STAR. Elles sont de 20 à 40 % plus efficaces que les modèles traditionnels. (photos 18 et 19)
- ✓ Absence de l'allègue en bas de la fenêtre de la chambre à coucher à droite, sur la façade, à corriger. (photo 20)
- ✓ L'allègue de la fenêtre sur le côté avant gauche est fissuré, à corriger. (photo 21)
- ✓ Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements des fenêtres (calfeutrage) régulièrement et de faire les réparations nécessaires afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment.
- ✓ Le revêtement extérieur paraît dans un état passable/inacceptable.
- ✓ Le revêtement en briques est légèrement ondulé dans plusieurs endroits; Ce parement est bombé sur les trois côtés de la maison. Nous recommandons d'apporter les réparations nécessaires pour de conserver l'intégrité des parements et de protéger les structures murales. (photos 22 et 23)
- ✓ Absence des chantepleures entre les briques, à corriger. (photo 24)
- ✓ Une chantepleure est un joint de mortier vertical qui n'est pas rempli de mortier et qui sert à l'évacuation de l'eau qui s'infiltrer derrière la maçonnerie et assure la ventilation du mur en laissant l'air y circuler. Lorsque la chantepleure est absente, l'eau a tendance à s'accumuler derrière le mur de maçonnerie et finir par s'infiltrer vers l'intérieur du bâtiment.
- ✓ L'allée est affaissée, inclinée vers la gauche, à corriger. (photo 25)
- ✓ La structure du perron paraît dans un état passable/inacceptable, le bois est endommagée dans plusieurs endroits, à corriger. (photo 26)
- ✓ La structure de la terrasse paraît dans un état passable/inacceptable, la nouvelle structure est supportée par l'ancienne structure qui ne sont assez solides, à corriger. (photo 27)
- ✓ Nous avons constaté que les empattements de la terrasse ne sont pas assez solides. Malgré que cette situation ne soit pas protégée contre le gel et le dégel, nous n'avons constaté aucun problème. Nous vous recommandons de surveiller cette situation dans le temps et d'apporter des corrections en cas de problème. (photo 28)
- ✓ Lorsque le dégagement du seuil d'une fenêtre n'est pas adéquat par rapport au niveau du terrain, la proximité du sol risque de maintenir les composantes de la base de la fenêtre en contact avec l'humidité du sol ou la neige et faciliter l'infiltration d'eau. Il est alors recommandé de maintenir un

dégagement d'au moins de 8 pouces entre le bas du seuil de la fenêtre et le niveau du sol. Nous vous conseillons d'installer des margelles. (photo 29)

- ✓ Au moment de l'inspection, la topographie du terrain paraît dans un état inacceptable autour de la maison (pente négative). Il faut s'assurer que les pentes du terrain éloignent du bâtiment l'eau de pluie ou de la fonte des neiges.
- ✓ Nous vous conseillons d'installer des escaliers sur le côté arrière droit.
- ✓ Le muret sur le côté arrière n'est pas assez solide, nous vous conseillons de voir avec le voisin pour le corriger. (photo 30)
- ✓ Lors de notre inspection, nous avons constaté la présence d'arbres matures sur le côté arrière de la maison, Les racines peuvent endommagées les fondations et les feuilles peuvent boucher le drain du toit, à enlever. (photo 31)



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26





Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31

**X. TOITURE ET ENTRETOIT :**

L'inspection de la toiture comprend un examen visuel de la surface des matériaux et des systèmes d'évacuation d'eau. Nous examinons le matériau de couverture pour détecter des dommages et des détériorations. Nous pouvons offrir des avis concernant la réparation et / ou le remplacement si nécessaire. Les opinions exprimées ici concernant le matériau de couverture sont basés sur l'état général de la toiture mise en évidence par notre inspection visuelle. Celle-ci ne constitue pas une garantie que le toit restera exempt de fuites.

Toutes les toitures nécessitent un entretien annuel. Un manquement à cette maintenance de routine se traduira généralement par des fuites et une détérioration accélérée du revêtement de la toiture et des solins. Lorsque nous fournissons des estimations sur l'espérance de vie de la toiture, celles-ci sont basées sur l'hypothèse que le toit sera entretenu de façon adéquate au cours de cette période. Nous suggérons de procéder à une inspection annuelle de la toiture et du grenier (si possible) pour détecter d'éventuelles fuites.

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

<b>Type du toit :</b>	Plat.
<b>Revêtements du toit :</b>	Membrane élastomère. (Année : 2012)
<b>Solins et parapet :</b>	Les solins de bordure sont en métal (tôle).
<b>Entretoit :</b>	N'est pas accessible.
<b>Age du toit :</b>	2012.
<b>Isolation :</b>	Non visible.
<b>Ventilation du grenier :</b>	Absence des aérateurs de toit.
<b>Système d'évacuations des eaux :</b>	Drain au milieu du toit.

**OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ Nous avons accédé au toit à l'aide d'une échelle. Nous l'avons inspecté en marchant par-dessus. Le toit du bâtiment est de type plat et il est recouvert d'une membrane élastomère (année 2012).
- ✓ Le revêtement du toit paraît dans un état satisfaisant. (photo 32)
- ✓ Les solins de parapet sont récents et ils paraissent dans un état satisfaisant. (photo 33)
- ✓ Lors de notre visite du toit, nous avons remarqué la présence d'une faible pente qui dirige les eaux de pluie vers un drain central. (photo 34)
- ✓ Nous vous conseillons de remplacer le calfeutrage sur le puits de lumière (photo 35)
- ✓ Nous avons constaté que les aérateurs du toit sont absents, nous vous conseillons de vérifier ça avec le couvreur qui a fait la toiture.
- ✓ Nous n'avons noté aucun signe d'infiltration d'eau récente ou d'autre indice pouvant nous indiquer une quelconque déficience de l'étanchéité des toitures.



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35

**XI. PLOMBERIE :**

L'inspection de la plomberie consiste à examiner la partie visible des tuyaux d'alimentation, d'évacuation et des aérations; des robinets, des accessoires et la recherche de signes visibles de défauts. En d'autres termes: "Cela est-il fonctionnel ou non ?" Les tuyaux cachés dans les murs, les planchers et les plafonds ou qui sont enfouis dans le sol ne peuvent être évalué.

Les valves d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et celles situées sous les éviers et les lavabos n'ont pas été manipulées, à cause du risque de créer des fuites.

Certains aspects peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets ou d'un simple actionnement de la chasse d'eau.

<b>Système d'égouts :</b>	Municipalité.
<b>Approvisionnement eau :</b>	Municipalité.
<b>Système de production d'eau chaude :</b>	Chauffe-eau (année : 2005).
<b>Appareils et robinets :</b>	Installation standard résidentielle.
<b>Conduits d'alimentation :</b>	Conduits d'alimentation à l'intérieur sont en cuivre et pex.
<b>Robinet d'arrêt d'entrée d'eau principale :</b>	Disponible à côté du mur avant dans le sous-sol.
<b>Conduits d'évacuation et de ventilation :</b>	En plastique ABS, cuivre chromé et fonte.
<b>Pompe submersible :</b>	N'est pas disponible.
<b>Dispositifs anti-refoulement :</b>	N'est pas disponible.
<b>Drain du sous-sol :</b>	Disponible, sur le côté arrière du sous-sol.
<b>Regards de nettoyage :</b>	Disponibles.



**OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ Les installations de la plomberie sont fonctionnelles.
- ✓ Lors d'essais simultanés des manettes de chasse d'eau, des robinets des appareils de plomberie, nous avons constaté que la pression et le débit demeuraient moyens.
- ✓ Nous avons remarqué que chaque canalisation d'alimentation telle qu'une toilette, un lavabo, un évier de cuisine, etc. sont toutes pourvues d'un robinet d'arrêt.
- ✓ Le réservoir du chauffe-eau est dans un état passable/inacceptable (Année : 2005). À savoir la durée de vie de ce type de chauffe-eau est de 10 à 15 ans selon les manufacturières qui dépendent de plusieurs facteurs. Nous vous conseillons de le remplacer dans les plus brefs délais. (photo 36)
- ✓ Le robinet d'arrêt principal est situé à côté du mur avant du sous-sol. (photo 37)
- ✓ Le drain de plancher du sous-sol est disponible. (photo 38)
- ✓ Les conduits d'alimentation à l'intérieur de la maison sont en cuivre et pex. Ils sont fonctionnels et dans un bon état.
- ✓ Nous avons remarqué que l'écoulement du système d'évacuation des eaux est efficace.
- ✓ Nous n'avons pas constaté aucune présence des jonctions fautives.
- ✓ Les conduits d'évacuation et de ventilation sont en plastique ABS, cuivre chromé et fonte, ils sont dans un état passable.
- ✓ La pompe submersible n'est pas disponible.
- ✓ Les clapets anti-retours ne sont pas disponibles au sous-sol, à corriger.
- ✓ Un clapet antiretour est un dispositif qui empêche les eaux d'égout d'un branchement d'égout principal surchargé de refouler dans le sous-sol. Le clapet se ferme automatiquement lorsque les eaux d'égout refoulent.
- ✓ Les robinets d'arrosage à l'extérieur sont antigels. (photo 39)



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

**XII. ÉLECTRICITÉ :**

L'inspection du système électrique consiste à tester les prises et les lumières et à observer le câblage dans les zones accessibles. La nature cachée du système électrique empêche l'inspection de plusieurs composantes.

Les composants électriques peuvent ne pas être examinés si l'accès est bloqué par des meubles et / ou du stockage.

L'inspection du système électrique ne comprend pas: les systèmes à basse tension, le téléphone, le câble ou les systèmes de télévision par satellite, les systèmes de sonorisation, les interphones, les câblage de communication de données, les systèmes de sécurité, les minuteries, les détecteurs, les systèmes de protection contre les surtensions, la foudre ou le fonctionnement des alarmes incendie (les détecteurs de fumée sont conçus de telle sorte que vous pouvez les tester vous-même de façon régulière).

Les systèmes électriques extérieurs des piscines et des cabanons ne sont pas vérifiés.

La plupart des problèmes électriques concernent soit le risque de recevoir une décharge et / ou le risque d'incendie. Les réparations doivent être faites par un électricien qualifié.

**Alimentation principale :** Alimentation par le côté droit de la maison.

**Mise à terre dans les parties visible :** Oui.

**Interrupteur principal :** N'est pas disponible sur le panneau électrique.

**Coffret de branchement principal :** Coffret de branchement : Côté droit du compteur électrique.

Dispositif de protection : Disponible (disjoncteur).

Localisation : Sous-sol.

Été ouvert : Non.

**Panneau de distribution :** Dispositif de protection : Disponible (disjoncteur).

Capacité affichée : N'est pas affichée.

Localisation : Sous-sol.

Été ouvert : Oui.

**La compatibilité entre les câbles et** Vérifié.

**leur dispositif de protection :**

**Câble des circuits de dérivation :** Les câbles des circuits sont en cuivre.

**Interrupteurs et prises de courant :** De type standard résidentiel.

**OBSERVATION ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ Le nombre de prises de courant est suffisant dans chaque pièce et bien réparti dans son ensemble. Ces prises ainsi que les interrupteurs sont placés à la bonne hauteur réglementaire en général.
- ✓ Nous avons ouvert le panneau électrique et nous avons remarqué qu'il est en bonne condition. Les circuits sont bien identifiés et l'accès à l'interrupteur principal est facile et sécuritaire. Aucune information sur la capacité affichée du panneau électrique. (photo 40)
- ✓ Tous des disjoncteurs sont utilisés dans le panneau électrique (panneau trop chargé), voir avec l'électricien pour corriger ce problème.
- ✓ Nous avons utilisé un testeur de polarité sur certaines prises de courant, afin d'établir un échantillonnage représentatif. Les prises de courant sont vérifiées, ils ont la mise à terre. (photo 41)
- ✓ Nous avons observé une mise à la terre du panneau électrique qui sort vers la valve d'eau principale.
- ✓ Nous avons constaté que les prises de courant de la cuisine situées à moins de 5 pieds des sources d'eaux ne sont pas de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuite à la terre), à corriger. (photo 42)
- ✓ Nous avons aussi testé la prise de type DDFT dans la salle de bain, ce dernier était fonctionnel. (photo 43)

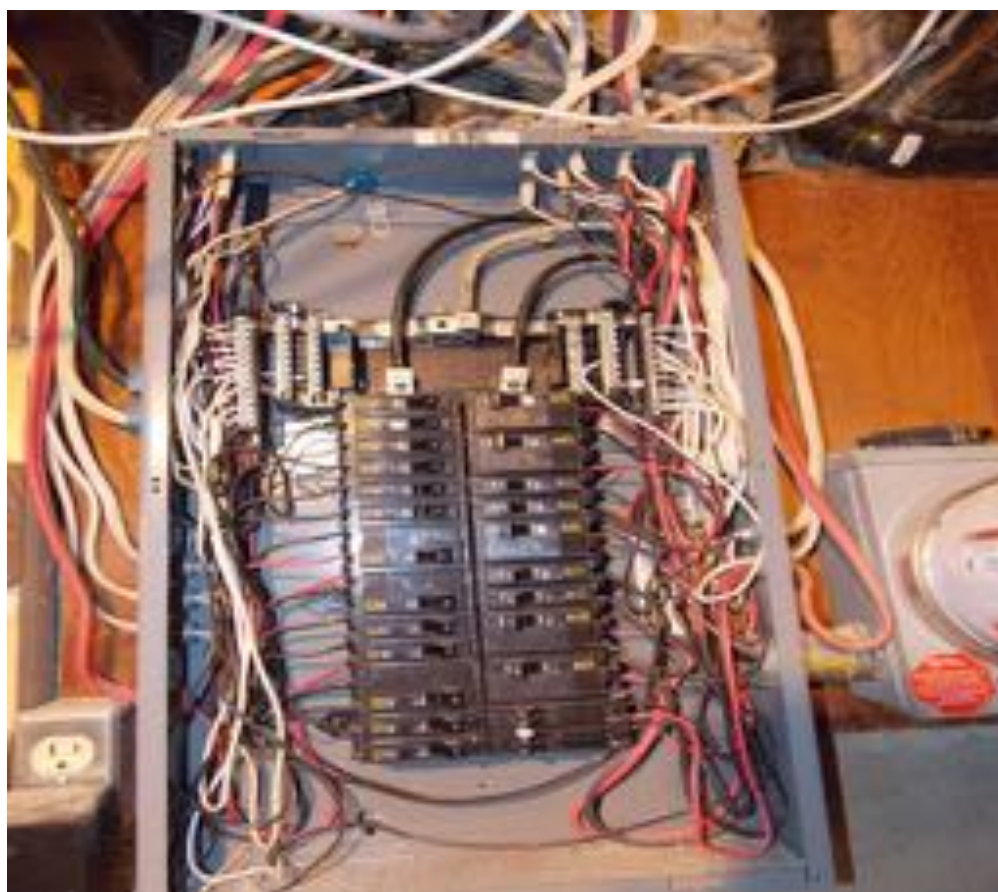


Photo 40

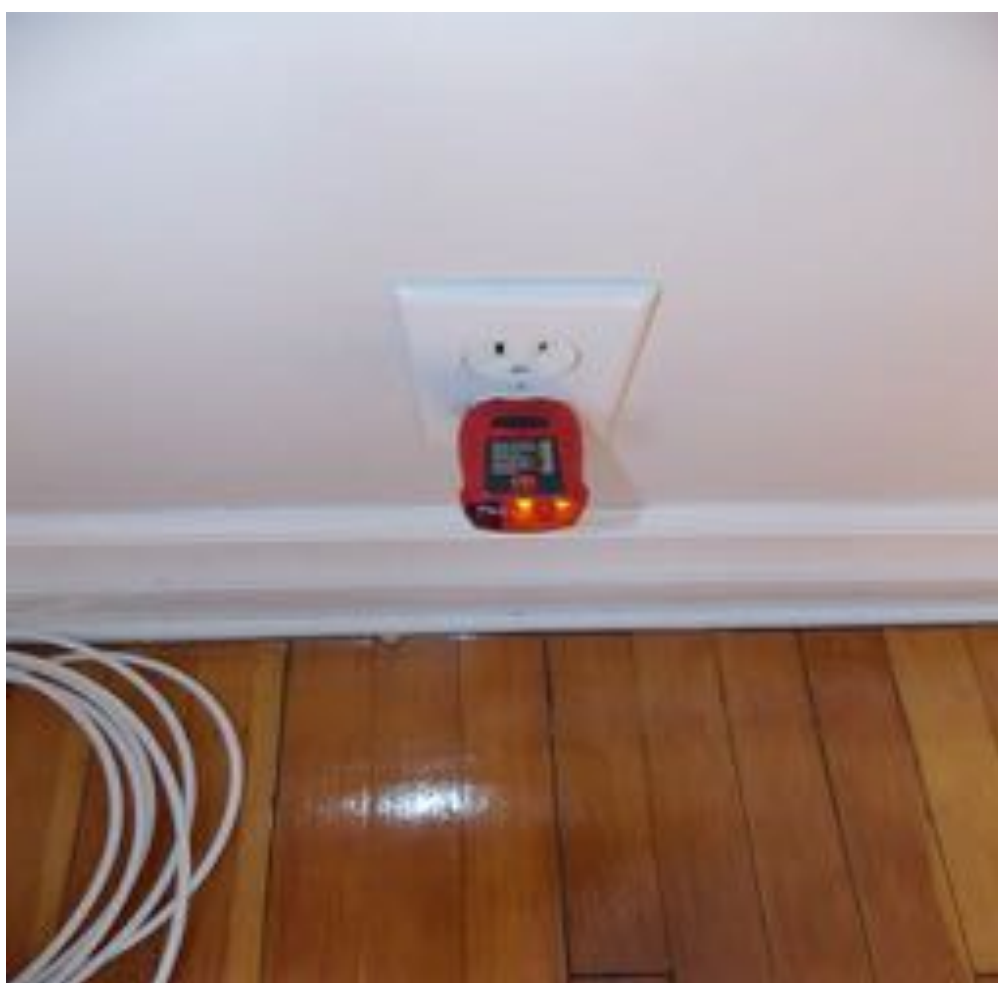


Photo 41



Photo 42



Photo 43

**XIII. CHAUFFAGE :**

L'inspection du système de chauffage consiste en un examen visuel des zones facilement accessibles et à vérifier que le système répond au thermostat.

L'équipement de chauffage peut tomber en panne à tout moment sans avertissement, y compris la journée après l'inspection. Une maintenance régulière est importante pour obtenir un fonctionnement efficace et parvenir à une durée de vie maximale de l'équipement

**Énergie :** Électricité/gaz naturel.

**Système :** Plinthe électrique et système à eau chaude (fournaise au gaz).

**Commandes de mise en marche :** Thermostats.

**OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ La fournaise paraît dans un état satisfaisant au moment de l'inspection, sa date d'installation est 2013 selon la déclaration du vendeur. (photo 44)
- ✓ Chaque partie du logement était munie d'une plinthe électrique/radiateur de capacité visiblement suffisante pour maintenir un confort adéquat.
- ✓ Le radiateur de la chambre à coucher sur le côté avant droit n'est pas placé en bas de la fenêtre, à corriger. (photo 45)
- ✓ Le radiateur de la cuisine bougeait, à corriger.





Photo 44



Photo 45

#### XIV. INTÉRIEUR :

Notre inspection de l'intérieur comprend une inspection visuelle des parties accessibles des murs, plafonds, planchers, portes, armoires, marches, escaliers et balustrades.

Veillez noter que des échantillons représentatifs des fenêtres accessibles sont inspectés.

Toutes ces composantes et leurs les caractéristiques seront examinées afin d'en déterminer le bon fonctionnement, une usure excessive et l'état général. Dans certains cas, tout ou partie de ces composantes peut ne pas être visible en raison de l'ameublement et des objets personnels ce qui fait qu'ils pourraient ne pas être inspectés. L'état des murs derrière les revêtements muraux, boiseries et le mobilier ne peut pas être évalué. Seul l'état général des parties visibles des planchers est inclus dans cette inspection.

L'état des revêtements de sol sous-jacent n'est pas inspecté. Déterminer l'état des fenêtres en verre isolant n'est pas toujours possible en raison de la température, du temps et de l'éclairage. Veuillez vérifier avec le propriétaire pour plus d'informations

Plusieurs fois, des infestations de moisissures se produisent dans les cavités des murs ou dans un sous espace de construction où ils ne peuvent pas être vus sans un désassemblage destructif.

Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des éléments inclus dans l'inspection.

Notre vérification des portes et des fenêtres est portée sur leur fonctionnement et n'est pas sur leurs évaluations esthétiques.

**Planchers :**

- ✓ Le plancher du Deuxième étage est couvert de :

**Les chambres à coucher :** Lattes de bois.

**La salle de bain :** Céramiques.

- ✓ Le plancher du Rez-de-Chaussée est couvert de :

**La cuisine :** Lattes de bois.

**La salle à manger :** Lattes de bois.

**Le salon :** Lattes de bois.

**La salle d'eau :** Lattes de bois.

- ✓ Le plancher du Sous-Sol n'est pas fini. (béton)

**Murs intérieurs:**

- ✓ Le mur du Deuxième étage est couvert de :

**Les chambres à coucher :** Plâtre et de gypse

**La salle de bain :** Plâtre et de gypse

- ✓ Le mur du Rez-de-Chaussée est couvert de :

**La cuisine :** Plâtre et de gypse

**La salle à manger :** Plâtre et de gypse

**Le salon :** Plâtre et de gypse

**La salle d'eau :** Plâtre et de gypse

- ✓ Les murs du Sous-Sol ne sont pas finis.

**Plafonds :**

- ✓ Le plafond du Deuxième étage est couvert de :

**Les chambres à coucher :** Plâtre et de gypse

**La salle de bain :** Plâtre et de gypse

- ✓ Le plafond du Rez-de-Chaussée est couvert de :

**La cuisine :** Plâtre et de gypse

**La salle à manger :** Plâtre et de gypse

**Le salon :** Plâtre et de gypse

**La salle d'eau :** Plâtre et de gypse

- ✓ Les plafonds du Sous-Sol ne sont pas finis.

- ✓ Autres :

**Portes intérieures :** Des portes en bois à âme vide et vitré.

**Escaliers :** L'escalier intérieur, les marches et les balustres sont en bois.

**Isolation des murs :** N'est pas visible.

**Coupe Vapeur/Air :** N'est pas visible.

**OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ En général les murs sont relativement verticaux.
- ✓ Les planchers sont relativement de niveau, Des légères dénivellations/affaissements ont été observées sur les planchers du rez-de-chaussée et du deuxième étage, à vérifier. (photos 46 et 47)
- ✓ Quelques lattes de bois ont été endommagées, à corriger. (photo 48)
- ✓ Des fissures ont été observées sur les murs et les plafonds, à corriger. (photo 49)
- ✓ Lors de notre inspection, nous avons constaté la présence d'une ancienne infiltration d'eau sur le plafond du hall d'entrée, en bas de la salle de bain, à faire vérifier. (photo 50)
- ✓ Les placards et les comptoirs de la cuisine sont dans un état passable.
- ✓ Nous avons fait fonctionner les portes et les fenêtres intérieures, elles sont fonctionnelles et dans un état passable.
- ✓ La fenêtre de la salle d'eau est fixe, elle ne s'ouvre pas, à corriger.
- ✓ L'amiante peut se retrouver dans le plâtre et dans la couche cimentaire qui se situe derrière, avant les lattes de bois qui soutiennent le mur. Nous vous conseillons de consulter un spécialiste pour faire des prélèvements sur les murs et les plafonds et de faire les analyses pour voir s'ils contiennent l'amiante ou non. (photo 51)

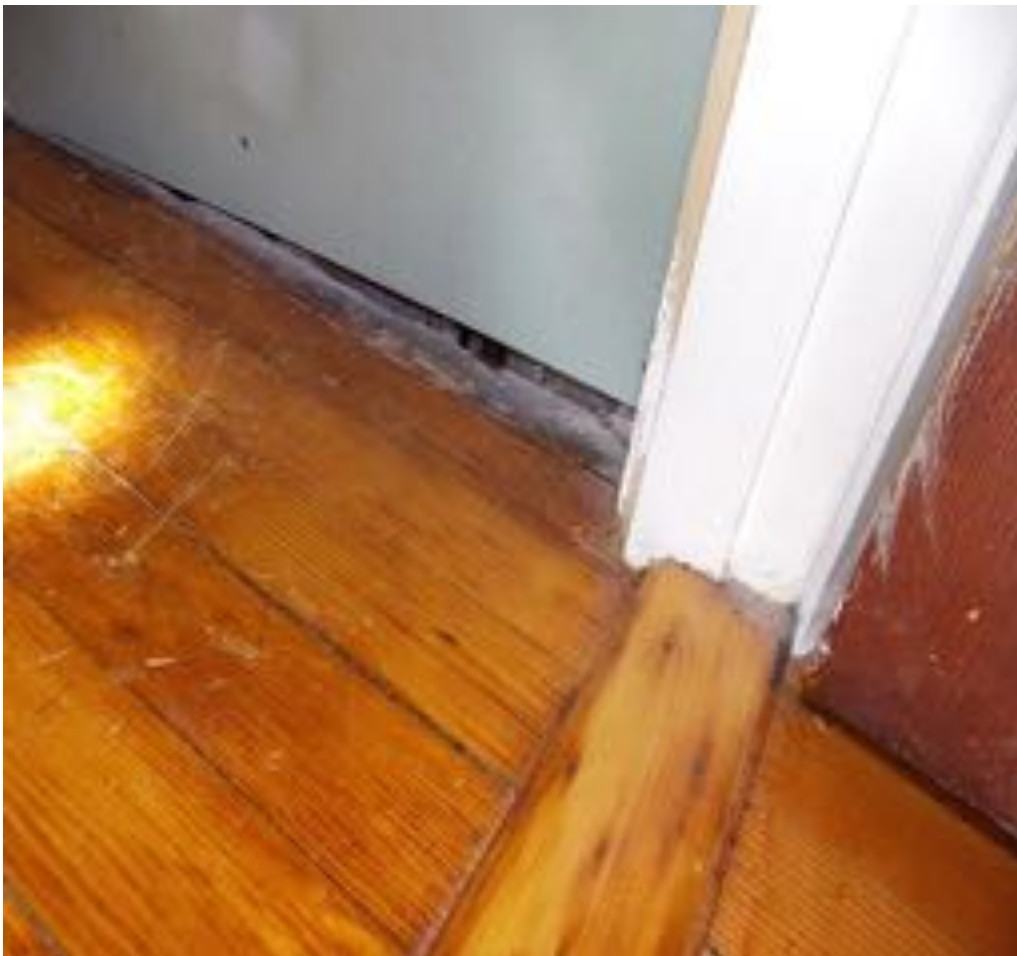


Photo 46



Photo 47



Photo 48

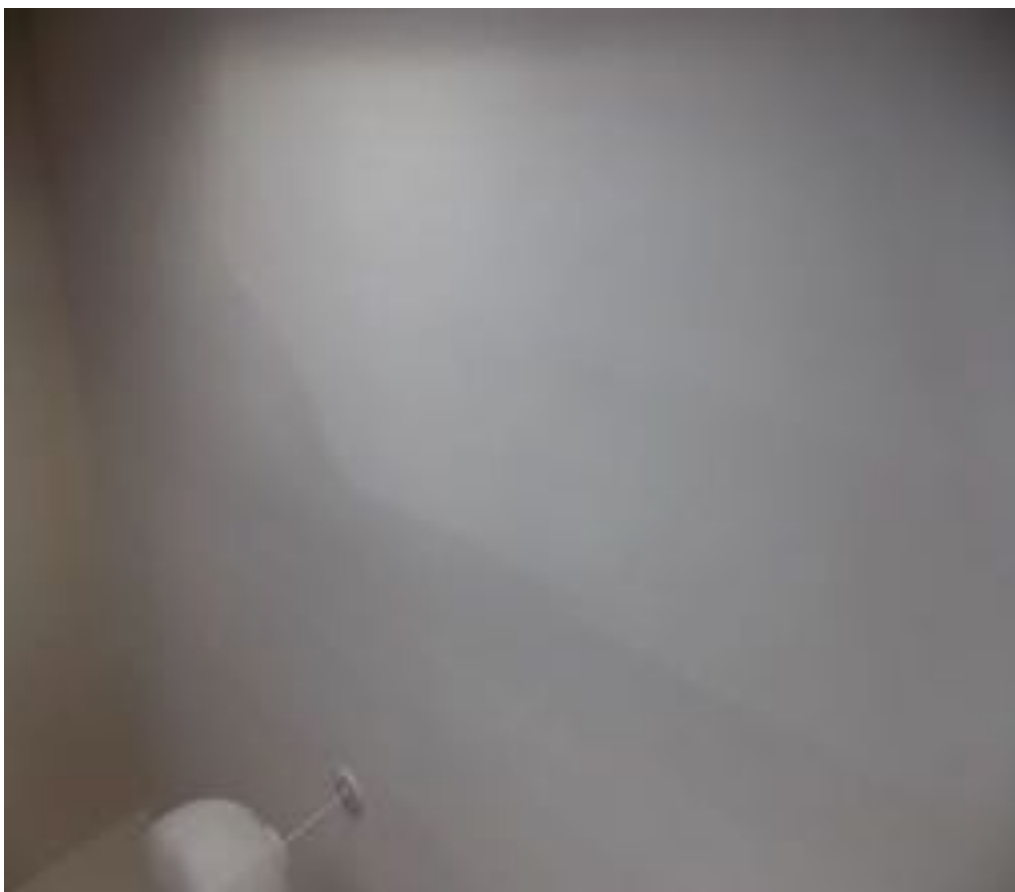


Photo 49



Photo 50



Photo 51



**XV. ISOLATION ET VENTILATION :**

Notre inspection de l'isolation comprend une inspection visuelle des matériaux d'isolation et de pare-vapeur dans les parties non finis tel que : les combles, les murs, les plafonds et les planchers.

Veillez noter que l'inspection ne consiste pas à vérifier si l'isolation est conforme aux normes du bâtiment ou sur son uniformité, sa suffisance ou sa nécessité.

L'inspection de la ventilation consiste à une inspection visuelle de la ventilation des combles, du sous-sol et du vide sanitaire, ainsi que les ventilateurs d'extraction de la cuisine et de la salle de bain et aussi l'évacuation de la sècheuse.

L'inspection englobe aussi la vérification de l'existence d'un échangeur d'air et de son emplacement.

<b>Isolation :</b>	N'est pas visible.
<b>Pare-vapeurs :</b>	N'est pas visible.
<b>Ventilation de la toiture :</b>	Absence des aérateurs de toit.
<b>Ventilateur d'extraction de la cuisine :</b>	Disponible, fonctionnel et connecté jusqu'à l'extérieur.
<b>Ventilateurs d'extraction de la salle de bain :</b>	Disponible, fonctionnel et connecté jusqu'à l'extérieur.
<b>Ventilateur d'extraction de la salle d'eau :</b>	N'est pas disponible.

**OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ La hotte de la cuisinière est disponible, fonctionnelle et connectée jusqu'à l'extérieur. (photo 52)
- ✓ Le ventilateur d'extraction de la salle de bain est disponible, fonctionnel et connecté jusqu'à l'extérieur. (photo 53)
- ✓ Nous vous conseillons d'installer un ventilateur d'extraction dans la salle d'eau.
- ✓ La ventilation de ce bâtiment est faite par la ventilation naturelle qui est assurée par les portes et les fenêtres ainsi que par la ventilation mécanique qui est assurée en partie par la hotte de la cuisinière et le ventilateur d'extraction de la salle de bain.



Photo 52



Photo 53

**XVI. SÉCURITÉ DES PERSONNES :**

Cette partie, consiste à observer et décrire toutes installations non sécuritaires; A moins quelles sont traités dans les sections précédentes du rapport.

Les installations à vérifiés sont : les rampes, balustrades et mains courantes, les éléments sous tension situés à une distance dangereuse d'une source d'eau, les moyens et issues d'évacuation, les accès aux piscines, bains-tourbillons, spas ou autres types de bassins d'eau, les paliers, les fenêtres ouvrantes dont l'appui se trouve à une distance non sécuritaire du côté intérieur de la pièce, les escaliers, les murs de séparation incendie dans les combles, la présence ou absence d'un espace libre de matériaux isolants ou autres matériaux combustibles autour des cheminées qui sont visibles et accessibles, la présence ou l'absence des éléments de sécurité suivants: les détecteurs d'incendie (fumée) et les détecteurs de monoxyde de carbone.

**Les détecteurs d'incendie (fumée) :** Présents en quantité suffisante

**Les prises électriques situées à une distance dangereuse d'une source d'eau :** Oui.

**OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS :**

- ✓ Les détecteurs de fumée sont présents en quantité suffisante. (photo 54)
- ✓ Nous avons constaté que les prises de courant de la cuisine situées à moins de 5 pieds des sources d'eaux ne sont pas de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuite à la terre). Nous vous recommandons pour une raison de sécurité (risque d'électrocution) de les remplacer par d'autres de type DDFT.
- ✓ Nous vous conseillons d'installer des mains courantes/balustres dans l'escalier du sous-sol. (photo 55)
- ✓ Les fenêtres du sous-sol ne sont pas conforme trop petite, à corriger. (photo 56)
- ✓ Nous vous conseillons d'installer un détecteur de monoxyde de Carbone au sous-sol.
- ✓ Nous avons constaté la présence des ampoules exposés, ceci pourrait représenter un risque pour la sécurité des occupants, nous vous recommandons l'installation de protection adéquate. (photo 57)



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57

**XVII. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTAUX :**

Royale Inspection, ne fournit aucun cas de teste biologique afin de déterminer la conformité environnemental selon les normes en vigueur dans les divers organisations. Nous vous conseillons de visiter le site web de santé canada pour en apprendre davantage. A titre d'information seulement, nous avons choisi deux éléments qui pourraient affecter la qualité de vie dans la maison.

**Le radon :**

Le radon est un gaz inodore, incolore, sans goût et la seule façon de mesurer le taux de radon présent dans une maison est de le tester. Le radon résulte de la désintégration naturelle de l'uranium présent dans le sol, les roches et l'aquifère. Le radon libéré librement dans l'atmosphère n'est pas problématique, car la concentration du gaz est diluée dans un volume d'air frais. Cependant, lorsque le radon s'infiltré dans un espace clos la concentration de ce dernier s'accroît et devient susceptible de causer des problèmes de santé, dont le cancer du poumon. Le radon est un gaz chimiquement inerte qui est présent à l'état naturel dans l'environnement. Ce gaz provient de la dégradation de l'uranium 238 ou par la dégradation directe du radium 226. Le radon se dégrade en produits de filiation du radon, dont le Polonium 214 ou le Polonium 218, des particules solides qui peuvent être inhalées. Ces produits sont radioactifs et peuvent émettre des particules alpha, bêta et/ou gamma.

**Le monoxyde de carbone:**

Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz inodore et incolore. Parce qu'on ne peut ni le voir, ni le sentir, ni le goûter, le CO peut avoir un effet sur vous ou sur les autres membres de votre famille avant même que vous n'ayez détecté sa présence. Même une faible exposition au monoxyde de carbone peut causer des problèmes de santé graves. Si le CO est aussi dangereux, c'est qu'il s'accumule rapidement dans le sang, réduisant la capacité de ce dernier de transporter l'oxygène dans l'organisme (Directives d'exposition concernant la qualité de l'air des résidences, Santé Canada, 1989).

**La pyrite :**

Minéral qui se retrouve dans la pierre concassée et qui produit de l'acide sulfurique en s'oxydant au contact de l'humidité et de l'oxygène. Ce phénomène provoque un gonflement du matériau de remblai causant ainsi le soulèvement et la fissuration de la dalle de béton.

**Ocre ferreuse :**

Une bactérie qui s'attaque au fer en présence d'eau et d'air est la cause du développement de l'ocre ferreuse. Cette dernière se manifeste par une boue gélatineuse de couleur orangée. Les conditions propices du développement de l'ocre ferreuse sont un sol ferreux et une nappe phréatique élevée. La boue résultante de l'ocre ferreuse peut obstruer les conduits de drainage des fondations et causer des problèmes importants tels que l'humidité excessive ou les infiltrations d'eau au sous-sol.

**XVIII. CERTIFICAT :**

L'inspecteur soussigné certifie :

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

Vous êtes avisée de devoir prendre votre décision quant à l'acquisition de la propriété seulement si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.

Tarek Guedri - Royale Inspection  
Inspecteur en bâtiment certifié

*Tarek Guedri*

Laval, le 06-04-2016