RAPPORT D'INSPECTION

Pour la propriété située au :

3900, rue Richard

Montréal, QC

Préparé pour : Mme Cliente Satisfaite
Date de l'inspection : jeudi, 4 sept, 2010
Inspecté par : Robert Zbikowski, I.A.B.

ProTech IB

Inspection et expertise en bâtiment

ProTech IB, une division d'Agence Robert Stone Inc.
63 Alie, Bureau 101
Dollard des Ormeaux, QC H9A 1G9
514-992-3537
Fax : 866-812-7689

TABLE DES MATIÈRES

1. Sommaire 1

1- Section Système Électrique 2

2- Section Chauffage et Climatisation 5

3- Section Plomberie 8

4- Section Intérieur 13

5- Section Ventilation 16

1. Sommaire

La propriété inspectée est de type condo en copropriété divise. L'inspection ainsi que le rapport sont limités aux parties privatives du condo et sont produits en conformité avec la norme de pratique de l'Association des Inspecteurs en Bâtiments du Québec, une copie de cette norme de pratique ayant été envoyée à l'acheteur au préalable. Le rapport d'inspection est produit pour l'usage exclusif du client indiqué en rubrique, nous n'assumons aucune responsabilité pour l'utilisation du rapport par une tierce partie.

L'année de construction déclarée est 2004. Les indications de position sont en référence avec le devant du bâtiment qui est considéré comme faisant face au lecteur.

En général nous avons observé une bonne qualité de construction et un entretien acceptable du bâtiment. Tous les systèmes accessibles ont été vérifiés et nous avons observé très peu de défectuosités ou anomalies visibles, principalement celles-ci sont :

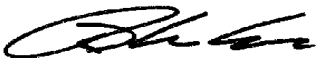
- Toilette mal sécurisée
- Porte patio à la mezzanine mal ajustée
- Poignée de porte de foyer endommagée
- Détecteurs de fumée défectueux/à vérifier

Vous trouverez les détails concernant ces défectuosités ou réparations dans la section correspondante du rapport et nous vous conseillons de lire le rapport en entier pour bien comprendre toutes les observations incluant d'autres améliorations recommandées.

L'inspection et le rapport ont été effectués en respectant la norme de pratique de l'Association des Inspecteurs en Bâtiments du Québec. Le rapport d'inspection est pour l'usage exclusif de l'acheteur dont le nom apparait sur la page couverture. Nous n'assumons aucune responsabilité pour l'usage de ce rapport par une tierce partie.

Pour toute question concernant l'inspection ou le rapport veuillez communiquer avec le soussigné.

Cordialement,



Robert Zbikowski, I.A.B.
Inspecteur Senior

RZ/jf

1- Section Système Électrique

Entrée électrique :300 ampères, 2 phases 120v/240v aérienne
Endroit: mur extérieur avant

Panneau électrique principal: 120V/240V - 100 ampères à disjoncteur
Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible
Endroit: chambre électrique au sous-sol

Figure 1- Chambre électrique au sous-sol avec compteurs

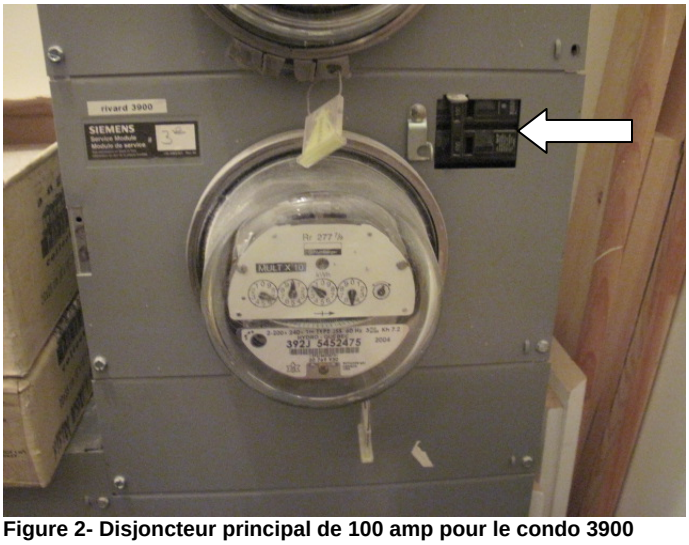


Figure 2- Disjoncteur principal de 100 amp pour le condo 3900

Panneau de dérivation : 25 circuits à disjoncteurs installés, espace disponible pour l'ajout de circuits supplémentaires
Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible

Figure 3- Panneau de dérivation à l'intérieur du condo

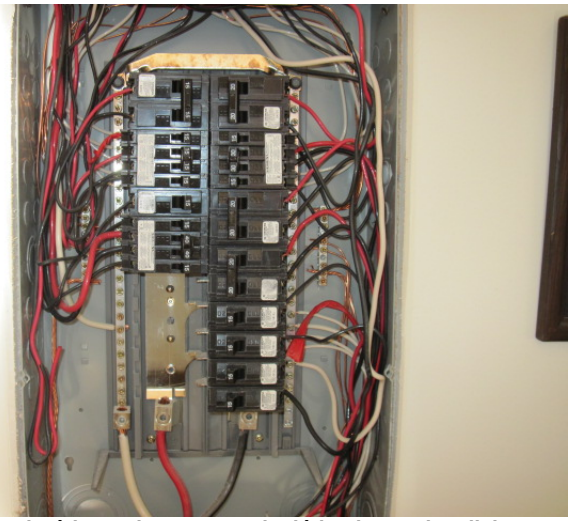


Figure 4- Vue intérieure du panneau de dérivation et des disjoncteurs

Système de mise à la terre
Condition : bonne, fixée au tuyau d'entrée d'eau municipal en cuivre

Système de dérivation/prises : fils du système de dérivation en cuivre, mise à la terre présente
Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie présente

Alimentation pour cuisinière: la source d'énergie actuelle pour la cuisinière est l'électricité

Disjoncteurs différentiels: salle de bain, absent aux prises extérieures
Condition : disjoncteur de la salle de bain fonctionnel, disjoncteur extérieur absent
Tâche : installer une prise DDFT à l'extérieur
Délai : dès que possible

Figure 5- Prise extérieure à l'arrière non protégée

2- Section Chauffage et Climatisation

Chauffage principal: plinthes et convecteur
Source d'énergie : électricité
Capacité: une source de chauffage fonctionnelle est présente dans chaque pièce
Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible
Commentaires : les thermostats installés sont de type analogue, nous recommandons leur remplacement par des thermostats de type électronique offrant une modulation de l'intensité des plinthes. Ceci assurera un meilleur confort et des économies d'énergie.

Figure 6- Thermostat de type analogue présentement installé

Chauffage auxiliaire: foyer pré-fabriqué
Source d'énergie: bois
Cheminée: acier isolée à double paroi
Restrictions : les appareils de chauffage auxiliaires sont exclus de la norme de pratique, consulter avec votre assureur ou les autorités locales afin de déterminer si les installations correspondent à leurs exigences.
Condition : l'appareil est en bonne condition, la poignée de porte du côté droit est mal sécurisée
Tâche : réparer
Délai : avant d'utiliser l'appareil

Figure 7- Foyer préfabriqué de marque Selkirk, homologué WH-876611

Figure 8- Poignée de porte de foyer mal sécurisée

Climatisation: climatiseur de type mural sans conduit
Restrictions : le climatiseur ne pouvait être mis en marche en raison de la température extérieure trop basse
Tâche : vérifier l'appareil lorsque la température aura atteint 20+ degrés C pendant 3 jours ou plus
Délai : avant de finaliser la transaction chez le notaire
Commentaires : il est recommandé de mettre le compresseur de niveau

Figure 9- Climatiseur Climatshi modèle : KF-35WG/b, no de série : C1G3600623

Figure 10- Compresseur de climatiseur à remettre de niveau

3- Section Plomberie

Approvisionnement d'eau potable : (Publique) entrée de cuivre 1''
Condition : accessible, aucune défectuosité ou anomalie visible
Commentaires : les valves de contrôle sont situées au dessus du chauffe-eau

Figure 11- Valve de contrôle principale pour l'entrée d'eau froide

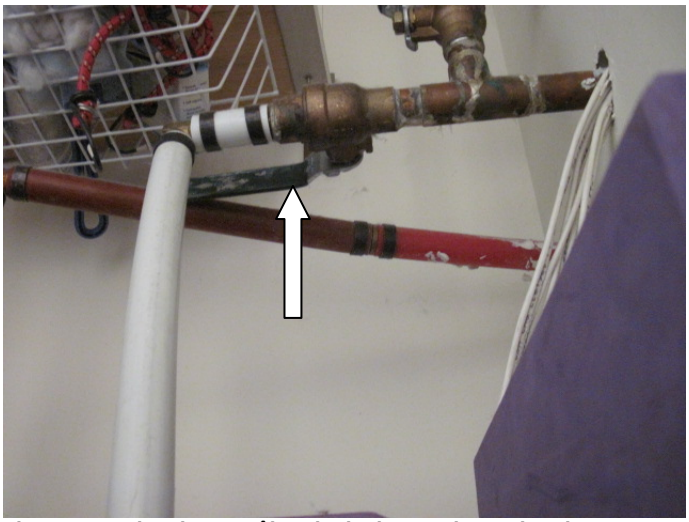


Figure 12- Valve de contrôle principale pour l'eau chaude

Volume d'eau (pression et débit)
Condition : bonne, tuyaux d'approvisionnement en PEX
Commentaires : un test de tous les appareils indique un volume normal avec une pression adéquate, aucune fuite détectée

Appareils de distribution d'eau potable:
Condition : bonne, joints de porte de douche endommagés
Tâche : réparer ou remplacer
Délai : dès que possible

Figure 13- Joint de porte de douche détaché

Figure 14- Joint de porte de douche détaché

Système d'évacuation des eaux usées : (Publique) ABS
Condition : bonne, toilette mal sécurisée
Tâche : faire réparer par un plombier et verifier s'il ya eu des fuites d'eau sous le plancher
Délai : immédiatement
Commentaires : il est important d'effectuer les réparations sans délai car des fuites d'eau non-visibles peuvent causer des dommages importants

Figure 15- Toilette mal-sécurisée

Figure 16- Signes de fuites possibles

Chauffe-eau : appareil de marque Giant, capacité de 38.5 gallons
Source d'énergie : électricité
Condition : fonctionnel, dispositif de sécurité présent, tube de décharge branché sur le système d'évacuation
Endroit : passage
Commentaires : âge approximatif 6 ans

Figure 17- Chauffe-eau dans le placard au passage

Installations pour laveuse/sécheuse: conçu pour appareils superposés
Condition : installations requises présentes mais non-vérifiées en opération
Endroit : au sous-sol, aucune défectuosité ou anomalie visible

Figure 18- Installations pour laveuse et sécheuse

Figure 19- Installations pour laveuse et sécheuse

4- Section Intérieur

Couvre -planchers : céramique, lattes de bois
Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie importante visible
Murs/Plafonds : panneaux de gypse
Condition : bonne, fissure au mur gauche (mitoyen) entre le premier étage et la mezzanine
Tâche : réparer
Délai : avant de peindre
Commentaires : nous avons observé une fissure horizontale au mur gauche, un test avec avec un hygromètre Extech M-0290 pour vérifier si une infiltration d'eau est présente a été effectuée. Nous n,avons détecté la présence d'humidité accrue. La fissure est probablement due à l'assèchement du bois de la structure et/ou un léger affaissement.

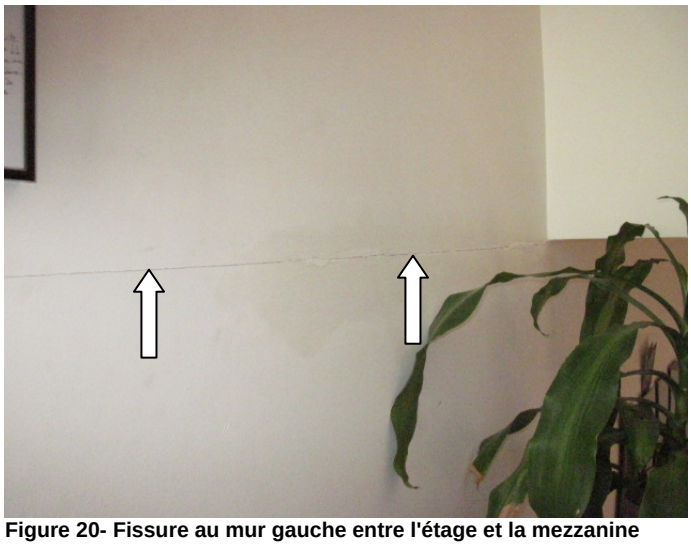


Figure 20- Fissure au mur gauche entre l'étage et la mezzanine

Figure 21- Test pour détecter la présence d'humidité

Portes
Condition : bonne, porte patio mal ajustée
Endroits : à la mezzanine côté avant
Tâche : ajuster
Délai : dès que possible
Commentaires : nous avons noté que la porte de patio extérieure côté avant à la mezzanine ne ferme pas correctement. Celle-ci requiert un ajustement.

Figure 22- Porte patio ne ferme pas complètement

Armoires de cuisine et comptoirs
Condition : bonne, les tiroirs et portes fonctionnent normalement, les comptoirs sont en bon état

Infiltrations d'eau :
Condition : aucune trace ou signe d'infiltration d'eau active

Détecteurs de fumée : non installés
Endroits : à l'étage et à la mezzanine
Tâche : vérifier, remplacer si nécessaire et installer
Délai : immédiatement
Commentaires : les locataires ont retirés les détecteurs car ils semblent être défectueux, faire vérifier les unités avant d'installer. Ces détecteurs fonctionnent sans batteries et sont alimentés par le système électrique à 120V.

Figure 23- Détecteur de fumée absent à l'étage

Figure 24- Détecteurs à faire vérifier

5- Section Ventilation

Ventilation mécanique: appareil présent à la cuisine qui évacue à l'extérieur
Condition : bonne, l'appareil a été mis à l'essai, aucune défectuosité ou anomalie observée

Ventilation mécanique: extracteur présent à la salle de bain
Condition : l'appareil présent a été mis à l'essai, aucune défectuosité ou anomalie observée
Commentaires : l'extracteur de salle de bain est aussi activé par un contrôle au passage. Celui-ci a un contrôle d'humidité, lorsque le degré d'humidité relative dépasse le niveau sélectionné l'extracteur à la salle de bain est activé.

Figure 25-Extracteur d'humidité à la salle de bain

Figure 26- Contrôle d'humidité au passage

FIN DU RAPPORT