

RAPPORT D'INSPECTION

Pour la propriété située au :
6730-6736, boul. Pie IX
Montréal, QC



Préparé pour : Mme. Cliente Satisfaite
Date de l'inspection : vendredi, 3 septembre, 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
2. Section Structure	2
3. Section Toiture	6
4- Section Extérieur	9
5- Section Système Électrique.....	18
6- Section Chauffage et Climatisation	24
7- Section Plomberie	26
8- Section Intérieur	34
9- Section Isolation et Ventilation	37

1. Sommaire

Le bâtiment inspecté est un cinplex, la structure à ossature de bois et maçonnerie repose sur une fondation en béton coulé et le revêtement des murs extérieurs est en brique et pierre. Le toit plat est recouvert d'une membrane multicouche d'asphalte et gravier, l'année de construction déclarée est 1953. 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 construction typique de la période et un bon entretien du bâtiment. Nous avons noté quelques réparations à effectuer ou anomalies à vérifier. Les principales sont:

- Joints de mortier à refaire au mur extérieur côté droit et autres endroits variés
- Inspection du drain principal et des clapets anti-refoulement
- Expertise sur les niveaux d'humidité détectés au 6734
- Remplacement de trois fenêtres

Vous trouverez les détails concernant ces recommandations 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 et/ou réparations suggérées.

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 a été préparé pour l'usage exclusif de l'acheteur dont le nom apparaît 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

RZ/jf

2. Section Structure

Fondation : fondation en béton coulé

Restrictions : la majorité des murs de fondation intérieurs n'étaient pas visibles en raison des murs de finition

Condition : fissures mineures présentes

Tâche : faire colmater les fissures

Délai : d'ici un an

Commentaires : nous avons observé un total de cinq fissures mineures avec peu ou pas d'impact sur la structure du bâtiment. Les fissures détectées présentent une ouverture de 2mm ou moins. Puisque le sous-sol est fini en espace habitable il est recommandé de faire colmater ces fissures afin de réduire les risques d'infiltration d'eau.

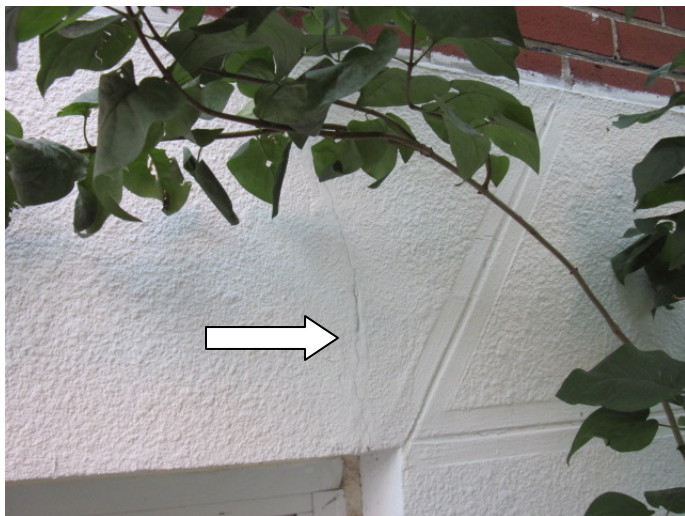


Figure 1- Fissure de fondation au mur droit



Figure 2- Fissure de fondation mur droit



Figure 3- Fissure de fondation mur avant côté gauche



Figure 4- Fissure de fondation mur avant côté droit



Figure 5- Fissure de fondation mur arrière



Figure 6- Joint de brique affecté par la fissure au mur arrière

Murs : ossature de bois et maçonnerie

Poutre : non visible

Solives : en bois

Support de plancher : en planches de bois

Structure de toiture : non visible

Support de toiture : non visible

Condition : la structure du bâtiment ne démontre aucune défectuosité ou anomalie majeure, deux endroits au niveau de la toiture sont à surveiller (voir notes section toiture)



Figure 7- Vue partielle au sous-sol du 6732 de la structure de plancher

3. Section Toiture

Toiture : membrane multicouche d'asphalte et gravier

Solins : en métal

Restrictions : inspection faite en marchant sur le toit

Condition : endroits mous

Commentaires : le vendeur déclare que la toiture a été remplacée en 1999, l'inspection de celle-ci a révélé deux endroits où le support de toiture semble mou. Nous n'avons pas détecté aucune infiltration d'eau en provenance du toit. Nous recommandons de faire une inspection annuelle du toit et une surveillance accrue des endroits identifiés.



Figure 8- Vue de la toiture vers l'avant



Figure 9- Vue de la toiture vers l'avant



Figure 10- Vue de la toiture vers l'arrière



Figure 11- Vue de la toiture vers l'arrière



Figure 12- Support de toiture mou à cet endroit



Figure 13- Support de toiture mou à cet endroit

Drainage de la toiture:

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible

4- Section Extérieur

Recouvrements de murs: revêtement extérieur en brique et pierre

Condition : joints de mortier endommagés

Tâche : réparer

Délai : d'ici un an

Commentaires : nous avons noté des joints de mortier qui sont à refaire à différents endroits

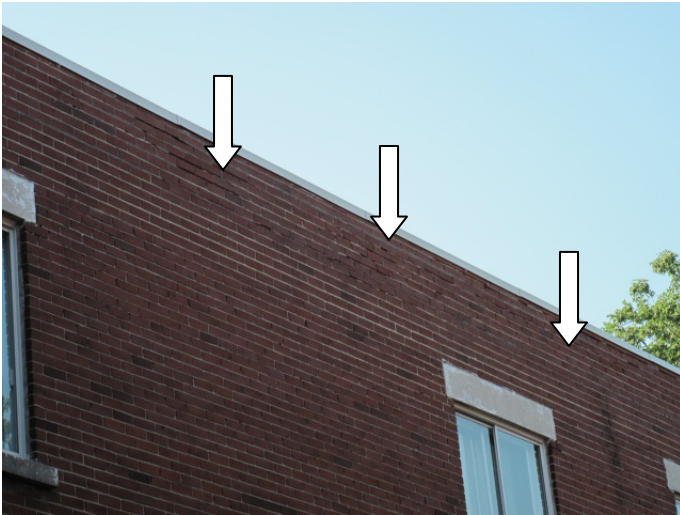


Figure 14- Joints de mortier du mur de brique côté à refaire



Figure 15- Joints de mortier du mur de brique côté droit à refaire



Figure 16- Joints de mortier à refaire au dessus des portes patio avant au 2^e étage



Figure 17- Joints de mortier à refaire au dessus des portes patio avant au 2^e étage



Figure 18- Joints de mortier à refaire à la cheminée



Figure 19- Joints de mortier à refaire à la cheminée



Figure 20- Joints de mortier à refaire à l'entrée avant



Figure 21- Joints de mortier à refaire à l'entrée avant



Figure 22- Joints de mortier à refaire à l'entrée avant

Solins, fascia et joints d'étanchéité: solins de toiture et fascia en métal
Condition : bonne, aucune déféctuosité ou anomalie visible

Drainage du terrain:

Condition : pentes de terrain inadéquates

Tâche : corriger les pentes de terrain de manière à favoriser l'éloignement de l'eau du bâtiment

Délai : dès que possible

Commentaires : corriger la pente de terrain près des fondations de façon à obtenir une pente de 1" pour chaque 12" d'éloignement de la fondation.



Figure 23- Pente de terrain négative côté droit



Figure 24- Pente de terrain négative côté droit

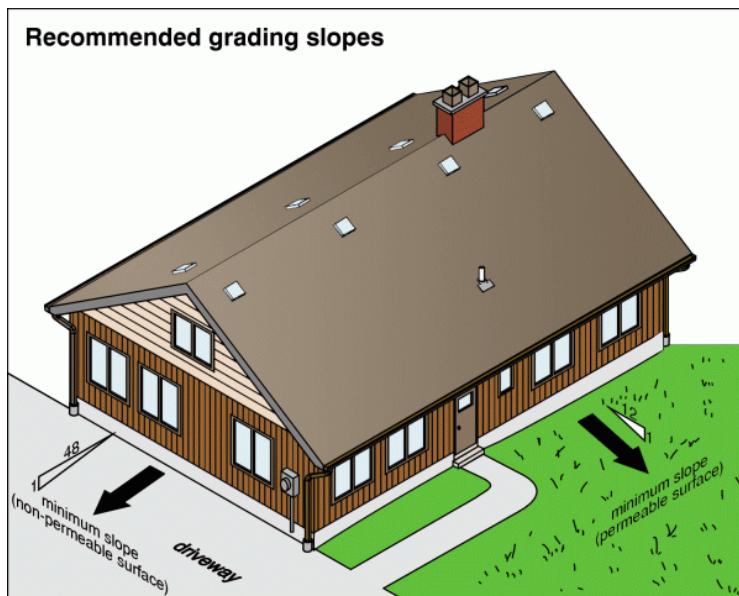


Figure 25- - Illustration comment configurer les pentes de terrain

Entrée principale et stationnement : asphalté

Condition : endommagée, à la fin de sa vie utile

Tâche : réfection complète de l'entrée

Délai : discrétionnaire

Commentaires : l'asphalte est fissuré et s'affaisse à quelques endroits, prévoir refaire



Figure 26- Fissures et affaissement de l'asphalte côté gauche



Figure 27- Fissures et affaissement de l'asphalte côté gauche

Trottoir d'entrée et marches: en béton et maçonnerie de pierre

Condition : fissures

Tâche : réparer

Délai : avant l'hiver si possible

Commentaires : nous avons observé des fissures à quelques endroits au niveau des entrées



Figure 28- Fissure marches arrière côté gauche



Figure 29- Fissure entrée du 6734 côté droit

Balcons : en fibre de verre à l'avant (structure non visible), en bois à l'arrière

Condition : balcons avant en excellente condition, entretien requis sur les balcons arrière

Tâche : protéger contre les intempéries

Délai : d'ici un an

Rampes et balustrades : en aluminium à l'avant, en acier à l'arrière

Condition : entretien requis des balustrades et escaliers en acier

Tâche : protéger contre les intempéries et la corrosion

Délai : d'ici deux ans

Commentaires : les balustrades arrière ne rencontrent pas les nouvelles normes de sécurité pour l'espacement de barreaux (max 4").

Portes : portes d'entrée principales à recouvrement en métal, portes coulissantes en verre double paroi aux balcons avant, portes arrière en bois

Condition : aucune déféctuosité ou anomalie visible

Fenêtres : coulissantes en aluminium

Condition : joints hermétiques endommagés

Tâche : remplacer

Délai : avant l'hiver

Commentaires : nous avons noté trois fenêtres qui ont perdu leur joint hermétique causant la formation de condensation à l'intérieur du panneau thermal.



Figure 30- Condensation à l'intérieur d'un fenêtre au 6732



Figure 31- Condensation à l'intérieur d'une fenêtre au 6732



Figure 32- Condensation à l'intérieur d'une fenêtre au 6732

5- Section Systeme Électrique

Entrée électrique :

Endroit: mur arrière côté gauche

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible

Commentaires : nous avons noté quatre entrées électriques, les logements 6430, 6434 et 6436 sont munis d'entrées de 100 ampères avec disjoncteur principal situé au sous-sol, les logements 6432 et 6432A sont sur une même entrée électrique de 200 ampères dont le disjoncteur et le panneau de dérivation sont également au sous-sol.



Figure 33- Entrées électriques

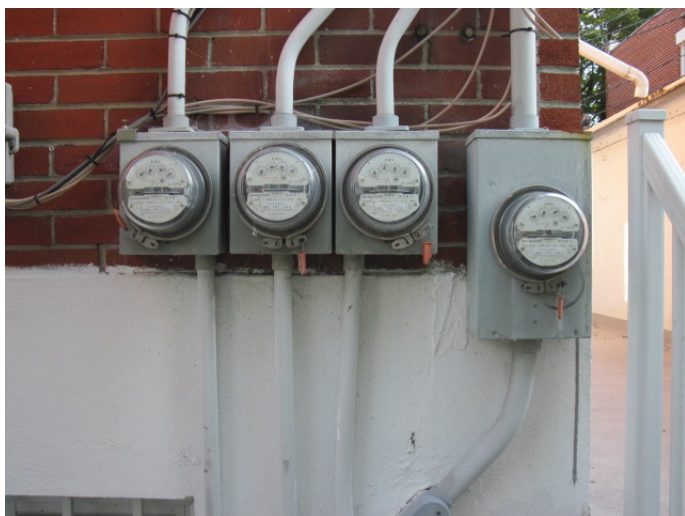


Figure 34- Compteurs électriques

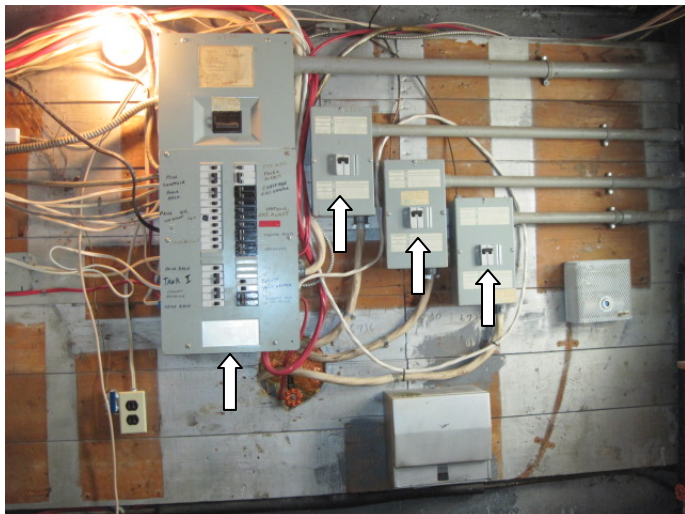


Figure 35- Panneau électrique du 6732 et disjoncteurs principaux du 6730/6734/6736

Panneaux de dérivation: les logements 6430, 6434 et 6436 sont munis d'un panneau de dérivation à disjoncteurs à 24 circuits, 14 disjoncteurs installés laissant de l'espace pour l'ajout de circuits additionnels si requis.

Condition : bonne, aucune déféctuosité ou anomalie visible



Figure 36- Panneau de dérivation électrique au 6730

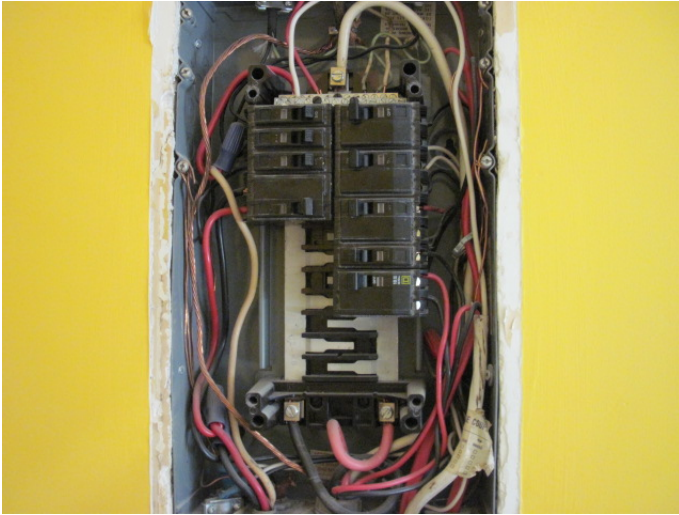


Figure 37- Vue intérieure du panneau de dérivation au 6730



Figure 38- Panneau de dérivation électrique au 6736



Figure 39- Vue intérieure du panneau de dérivation au 6736



Figure 40- Panneau de dérivation électrique au 6734

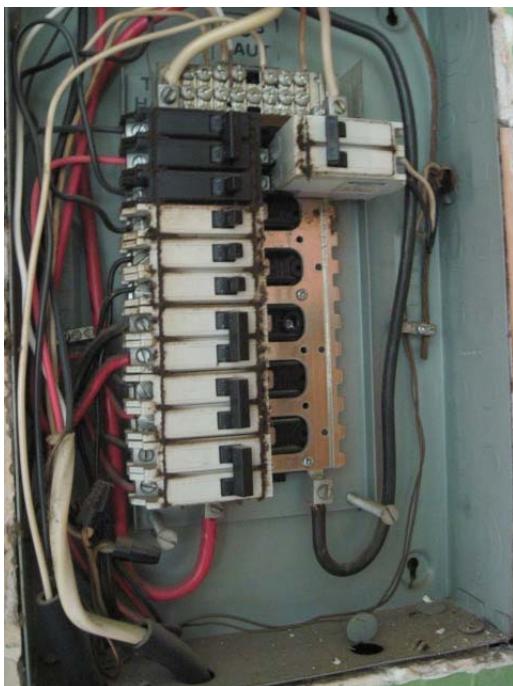


Figure 41- Vue intérieure du panneau de dérivation au 6734

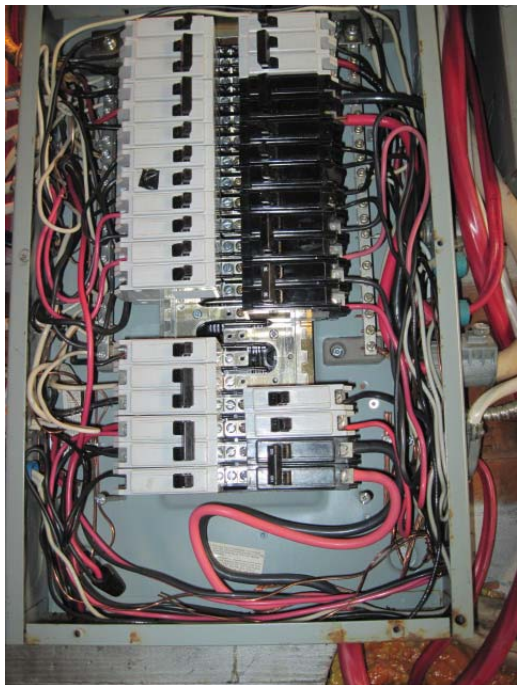


Figure 42- Vue intérieure du panneau de dérivation au 6732

Système de mise à la terre

Condition : fixé au tuyau d'entrée d'eau municipal

Alimentation pour cuisinières: la source d'énergie pour les cuisinières est l'électricité

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie observée

Système de dérivation :

Condition : en cuivre sans fil de mise à la terre, aucune défectuosité ou anomalie visible

Systeme de dérivation/prises :

Condition : disjoncteur différentiel défectueux ou absent

Tâche : remplacer et/ou ajouter

Délai : immédiatement

Commentaires : nous avons noté que les prises extérieures ne sont pas protégées par un disjoncteur différentiel (DDFT) et que la prise DDFT dessous le comptoir de lavabo à la salle de bain du 6732 est défectueuse.



Figure 43- Prise extérieure non protégée

6- Section Chauffage et Climatisation

Chauffage principal: plinthes et chaudière électrique

Source d'énergie : électricité

Capacité: source de chauffage présente dans chaque pièce

Condition : tous les logements sauf le 6732 sont chauffés à l'aide de plinthes électriques et une vérification confirme qu'elles sont toutes fonctionnelles, le logement 6732 est chauffé à l'aide d'une chaudière électrique et de radiateurs, celle-ci est fonctionnelle, aucune défectuosité ou anomalie visible

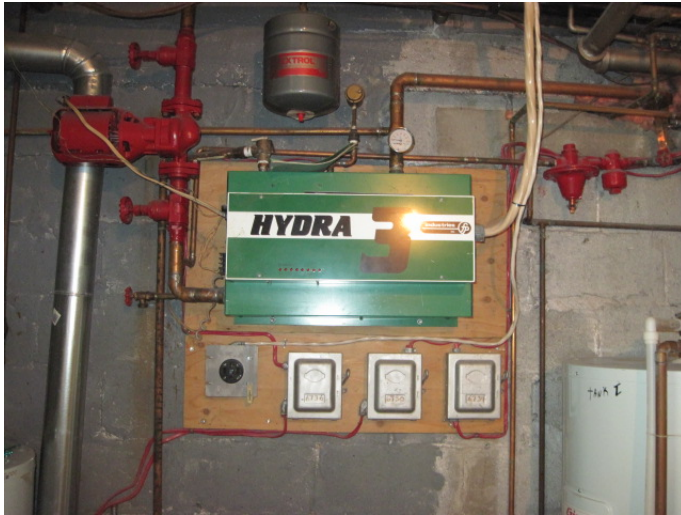


Figure 44- Chaudière électrique Hydra3, modèle 20, no série :26804, capacité 20Kw, 68,240/BTU/hr

Climatisation: Thermopompe

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible, âge 9 ans

Commentaires : la thermopompe a été mise en opération en mode climatisation étant donné la température élevée à l'extérieur ainsi qu'à l'intérieur du bâtiment. Il est recommandé de mettre le compresseur de niveau pour éviter l'usure prématurée. La durée de vie moyenne est de 12 à 15 ans.



Figure 45- Thermopompe modèle BHRS0301BD, no série : 01061442, capacité 30,000BTU/hr



Figure 46- Système de ventilation pour la thermopompe

7- Section Plomberie

Approvisionnement d'eau potable : (Publique)

Condition : entrée en cuivre ¾", connections en acier galvanisé,

Commentaires : l'entrée principale pour l'eau est située au sous-sol du 6732 dans la chambre à fournaise.



Figure 47- Entrée d'eau principale au sous-sol du 6732

Volume d'eau (pression et débit)

Condition : bonne, tuyaux d'approvisionnement en cuivre

Commentaires : un test de tous les appareils indique un volume normal avec une pression adéquate, aucune fuite détectée

Système d'évacuation des eaux usées : (Publique)

Condition : corrosion visible des clapets anti-refoulement

Tâche : faire inspecter la conduite principale et les clapets

Délai : immédiatement

Commentaires : le matériel du grand collecteur nous porte à croire que le conduit d'évacuation principal peut approcher la fin de sa vie normale, nous recommandons qu'il soit inspecté par caméra afin d'évaluer sa condition.



Figure 48- Regard de nettoyage du grand collecteur



Figure 49- Clapet anti-refoulement

Drains extérieurs:

Condition : capacité de drainage restreinte

Tâche : améliorer

Délai : immédiatement

Commentaires : nous avons observé que les drains extérieurs aux logements 6732A et 6734 risquent de bloquer ou de ne pouvoir évacuer assez rapidement l'eau en cas de forte pluie.



Figure 50- Drain extérieur au logement 6732A



Figure 51- Un des deux drains extérieurs au logement 6734

Drain de plancher:

Condition : visible à la salle à fournaise au sous-sol du 6732

Clapet anti-refoulement :

Condition : nous avons observé deux clapets installés qui démontrent des signes de corrosion

Bassin de captation et pompe de puisard:

Condition : non présents, il est probable que le bâtiment ne soit pas muni de drains français autour des semelles de fondation

Chauffe-eau :
Source d'énergie : électricité
Logement : 6730
Capacité : 40 gallons
Âge : 10 ans
Condition : fonctionnel, tuyau de décharge pour la soupape de sécurité absent
Endroit : salle de fournaise
Tâche : ajouter
Délai : immédiatement
Commentaires : le chauffe-eau approche la fin de sa vie utile

Logement : 6730
Capacité : 40 gallons
Âge : 10 ans
Condition : fonctionnel, tuyau de décharge pour la soupape de sécurité absent
Endroit : salle de fournaise
Tâche : ajouter
Délai : immédiatement
Commentaires : le chauffe-eau approche la fin de sa vie utile

Logement : 6732
Capacité : 60 gallons
Âge : 1 an
Condition : fonctionnel, aucune défectuosité ou anomalie visible
Endroit : salle de fournaise
Commentaires : le chauffe-eau est en location et sert au logement 6732 ainsi qu'au 6732A

Logement : 6734
Capacité : 40 gallons
Âge : 6 ans
Condition : fonctionnel, tuyau de décharge pour la soupape de sécurité absent
Endroit : salle de fournaise
Tâche : ajouter
Délai : immédiatement

Logement : 6736
Capacité : 40 gallons
Âge : 10 ans
Condition : fonctionnel, tuyau de décharge pour la soupape de sécurité absent
Endroit : salle de fournaise
Tâche : ajouter
Délai : immédiatement
Commentaires : le chauffe-eau approche la fin de sa vie utile



Figure 52- Chauffe-eau pour le 6730 et 6736



Figure 53- Chauffe-eau pour le 6732 et 6734

Appareils de plomberie :

Condition : non fonctionnel

Tâche : réparer ou remplacer

Délai : immédiatement

Commentaires : le robinet de la cuve de lavage au sous-sol est bloqué

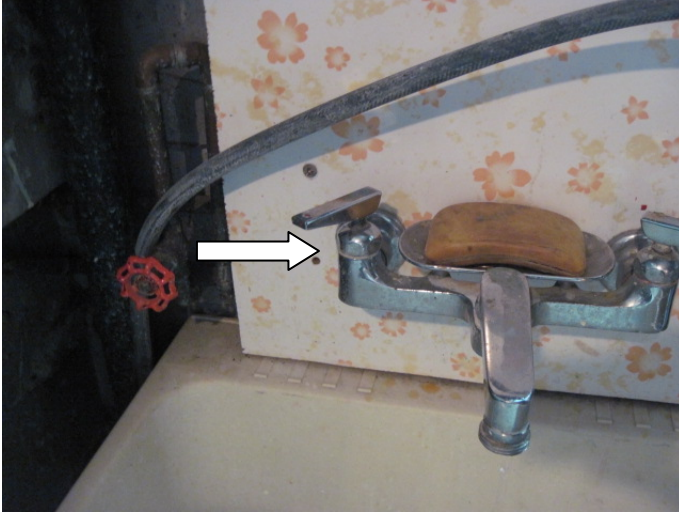


Figure 54- Robinet de cuve de lavage au 6732

Appareils de plomberie :

Condition : toilette

Tâche : réparer ou remplacer

Délai : dès que possible

Commentaires : le mécanisme de remplissage de la toilette au 6736 coule de façon continue



Figure 55- Mécanisme de toilette au 6736 à réparer

Installations pour laveuse/sécheuse:

Condition : aucune défectuosité ou anomalie visible

Restrictions : installations non mises à l'essai

Commentaires : les installations pour laveuse et sécheuse sont situées dans la cuisine au logements 6730/6734/6736 et dans la salle à fournaise pour le 6732. Il n'y a pas d'installations pour le logement 6732A.



Figure 56- Installations de laveuse/sécheuse au 6734



Figure 57- Installations pour laveuse/sécheuse au 6730



Figure 58- Installations pour laveuse/sécheuse au 6736

8- Section Intérieur

Couvre – planchers: lattes de bois franc, céramique, linoleum

Condition : les couvre planchers sont généralement en bon état, présence d'humidité détectée au 6734

Tâche : évaluation plus approfondie nécessaire

Délai : immédiatement

Commentaires : nous avons détecté la présence d'humidité au plancher du logement 6734 près de la porte d'entrée avant. Une mesure a été effectuée avec un Hygromètre Extech M-0290 et les résultats obtenus indiquent une saturation d'eau du couvre plancher de bois franc. La source d'humidité doit être identifiée et un assèchement complet doit être effectué par un entrepreneur spécialisé afin d'éviter la prolifération de moisissures.



Figure 59- Mesure d'humidité près de l'entrée avant du 6734

Murs/Plafonds : recouvrements en plâtre

Condition : en général les recouvrements de murs et plafonds sont en bon état, nous avons observés des dommages au mur gauche de la chambre à coucher au 6730 et des niveaux d'humidité au dessus de la norme aux murs du logement 6734

Tâche : évaluation plus approfondie nécessaire

Délai : immédiatement

Commentaires : nous avons observé des dommages qui semblent avoir été causés par une infiltration d'eau au mur de la c.à c. du 6730, nous avons effectué une lecture avec un hygromètre Extech M-0290, les données n'indiquaient aucune trace anormale d'humidité résiduelle, ceci indique qu'il n'y a pas d'infiltration d'eau active présentement. Pour ce qui est des murs au 6734 nous avons effectué des lectures de façon aléatoire en raison des fortes odeurs dans ce logement. Les lectures obtenues sont au dessus du niveau considéré comme acceptable et pour cette raison nous recommandons une évaluation plus approfondie pour assurer qu'il n'y a pas de problèmes derrière ces murs.



Figure 60- Lecture d'humidité au 6730 indique un niveau normal



Figure 61- Mur avant droit au logement 6734



Figure 62- Lecture d'humidité indiquant un niveau au dessus des normes au 6734

Portes intérieures

Condition : bonne, aucune anomalie ou défectuosité importante visible

Armoires de cuisine et comptoirs

Condition : les armoires de cuisine sont originales, les comptoirs recouverts de laminé sont en bon état

Infiltrations d'eau

Condition : voir commentaires concernant les logements 6730 et 6734

Détecteurs de fumée

Condition : présents dans tous les logements

Restrictions : nous avons noté la présence d'appareils mais nous n'avons pas fait une vérification de leur opération

Couvre sol : terre battue au vide sanitaire

Condition : non couvert

Tâche : corriger

Délai : dès que possible

Commentaires : nous avons noté l'absence d'un coupe vapeur étanche au vide sanitaire, ceci permet à l'humidité de pénétrer la cavité et peut aussi permettre aux gaz naturels tels que le radon de pénétrer l'immeuble. L'ajout d'une membrane étanche est fortement recommandé.

9- Section Isolation et Ventilation

Isolation- espace de toit: non accessible /non visible
Coupe vapeur : non visible

Ventilation- espace de toit:

Commentaires : nous avons observé la présence d'appareils de ventilation adéquate de l'entre-toit

Isolation- Murs: non accessible/non visible

Restrictions : examen non possible en raison des recouvrements

Ventilation- espace de toit:

Commentaires : nous avons observé la présence d'appareils de ventilation adéquate de l'entre-toit

Ventilation mécanique: hottes d'évacuation présentes à la cuisine dans tous les logements

Condition : bonne, aucune anomalie ou défectuosité visible

Ventilation mécanique:

Condition : extracteurs absents aux salles de bain des logements 6730 et 6736

Tâche : ajouter

Délai : discrétionnaire

Commentaires : nous recommandons l'ajout d'extracteurs d'humidité aux salles de bain afin d'éviter les problèmes de condensation et de moisissure.

FIN DU RAPPORT