

RAPPORT D'INSPECTION

Pour la propriété située au :
2130, King Edward
Beaconsfield, QC



Préparé pour : M. Client Satisfait
Date de l'inspection : jeudi, 9 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	8
5- Section Système Électrique.....	14
6- Section Chauffage et Climatisation	16
7- Section Plomberie	19
8- Section Intérieur	23
9- Section Isolation et Ventilation	26

1. Sommaire

Le bâtiment inspecté est de type bungalow détaché, reposant sur une fondation en béton coulé. La structure est à ossature en bois avec revêtement en maçonnerie de pierre/brique et d'aluminium sur les murs extérieurs. Le toit est à pignon et l'année de construction déclarée est 1960. 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 bon soigné du bâtiment. Tous les systèmes accessibles ont été vérifiés et nous avons observé quelques défauts ou anomalies visibles, principalement celles-ci sont :

- Fissures de fondation à réparer et/ou sceller
- Conduite d'évacuation principale à inspecter
- Drainage autour de la maison
- Fissures de dalle au garage

Vous trouverez les détails concernant ces défauts 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 ou expertises 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 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 Senior

RZ/jf

2. Section Structure

Fondation : fondation en béton coulé

Restrictions : une portion des murs intérieurs de fondation ne sont pas visibles en raison de recouvrements muraux

Condition : quatre fissures observées

Tâche : réparation des fissures par un entrepreneur spécialisé

Délai : d'ici un an

Commentaires : une des fissures observées est de nature retrait et ne montre aucun signe de mouvement de la structure, les autres fissures ont occasionné un léger mouvement de la structure causant des ouvertures aux joints de brique.

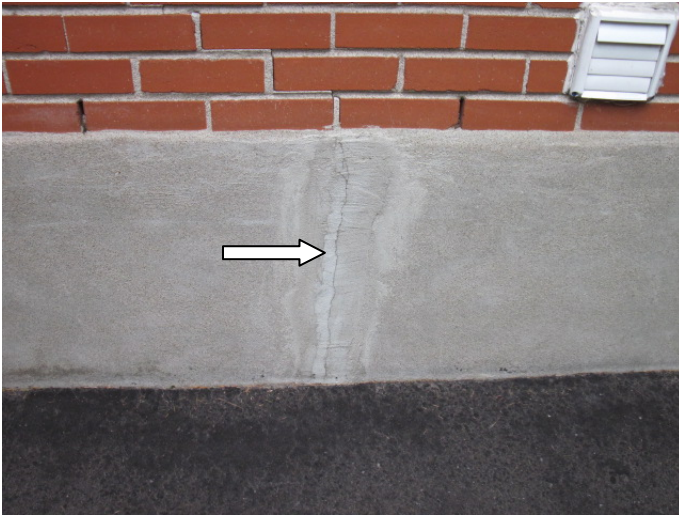


Figure 1- Fissure au centre du mur droit



Figure 2- Fissure au mur arrière



Figure 3- Fissure au mur arrière



Figure 4- Fissure au mur droit avant

Murs : non visible

Poutre : mur porteur au sous-sol

Solives : en bois solide

Support de plancher : en planches

Fermes de toiture : solives en bois solide

Support de toiture : en planches

Condition : bonne, toutes les composantes visibles apparaissent bien installées et en bon état, aucune défectuosité ou anomalie observée



Figure 5- Vue partielle de la structure de plancher au sous-sol



Figure 6- Vue partielle de la structure aux combles



Figure 7- Vue partielle de la structure aux combles

3. Section Toiture

Toiture : à pignon avec membrane de bardeaux d'asphalte

Solins : en métal

Restrictions : inspection faite en marchant sur le toi

Condition : bonne, accumulation de matière organique à certains endroits

Tâche : nettoyer

Délai : annuellement

Commentaires : le vendeur a remis à l'acheteur des documents démontrant que la membrane de toiture a été changée en 2006 et porte une garantie de 10 ans. L'installation semble avoir été faite selon les règles de l'art et nous n'avons détecté aucune anomalie/ ou défektivité. Par contre nous avons noté la présence de matière organique accumulée dans les joints de bardeaux. Celle-ci provient probablement des arbres à proximité et devrait être enlevée de façon régulière.



Figure 8- Vue de la toiture côté avant



Figure 9- Vue de la toiture côté avant



Figure 10- Vue de la toiture côté arrière



Figure 11- Matière organique entre les joints de bardeaux



Figure 12- Matière organique entre les joints de bardeaux

4- Section Extérieur

Recouvrements de murs: recouvrements extérieurs en maçonnerie de pierre et brique et d'aluminium aux pignons

Condition : briques et joints de mortier à réparer

Endroit : variés

Tâche : faire réparer par un maçon

Délai : d'ici deux ans



Figure 13- Briques et joints de mortier à réparer mur arrière



Figure 14- Joints de mortier à réparer au mur avant

Solins, fascia et joints d'étanchéité: fascia en métal
Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible

Drainage du terrain:

Condition : affaissement causant une pente vers le bâtiment

Endroit : côtés gauche et arrière

Tâche : corriger en ajoutant du remblai ou requis

Délai : d'ici un an

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 sur la tourbe (voir illustration)



Figure 15- Mauvaise pente de terrain côté gauche



Figure 16- Tassement du sol visible sur le côté gauche

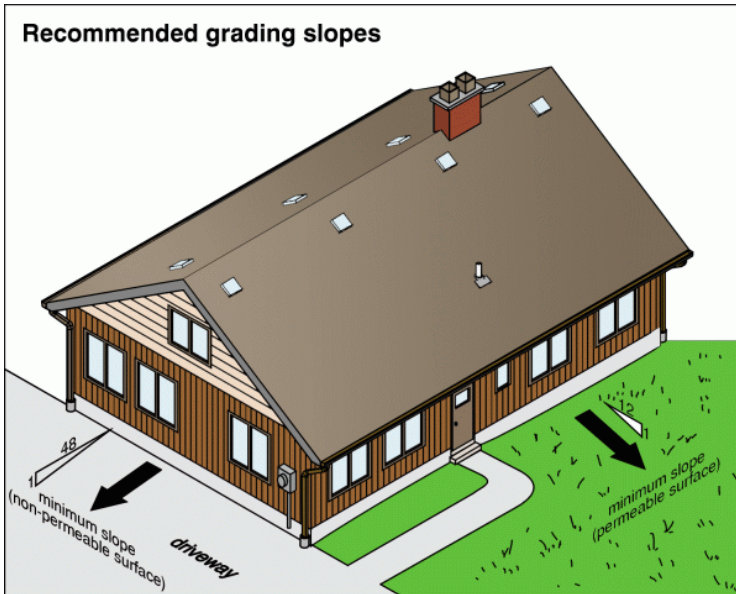


Figure 17- Illustration comment configurer les pentes de terrain

Drainage de la toiture: gouttières en métal

Condition : décharges trop proches de la fondation

Tâche : ajouter des extensions aux décharges de gouttières pour éloigner la décharge d'eau des fondations

Délai : immédiatement

Commentaires : L'utilisation d'extensions aux décharges de gouttières, combiné à des pentes de terrain favorables sont des moyens de gestion efficaces pour réduire les risques d'infiltration d'eau au sous-sol.



Figure 18- Décharge de gouttière avant trop près de la fondation

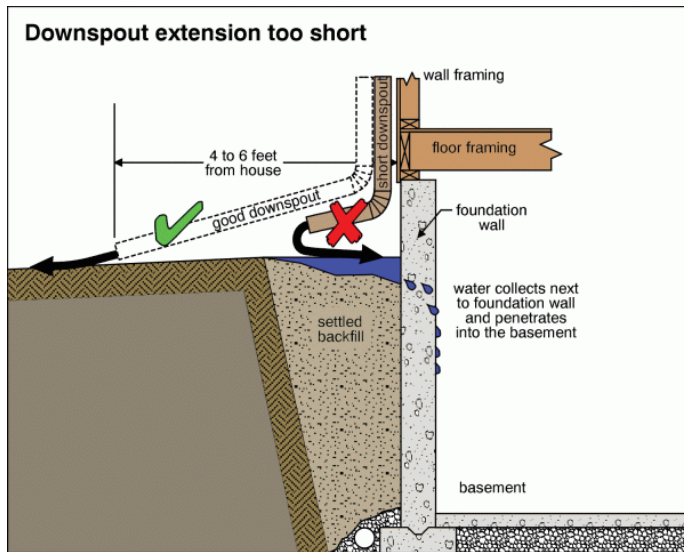


Figure 19- Illustration sur comment assurer un bon drainage des gouttières

Entrée de garage : en asphalte

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible

Trottoir d'entrée : en pavé-uni

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible

Portes : porte principale en bois, porte de garage en bois et porte arrière en métal isolée

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible

Fenêtres : en bois avec et aluminium à guillotine.

Condition : entretien requis, allège fissurée

Endroit : variés

Tâche : entretenir ou remplacer

Délai : immédiatement

Commentaires : certaines fenêtres requièrent un entretien extérieur car le bois est exposé aux intempéries et une des allèges est fissurée. Les fenêtres sont originales (sauf pour celle à la cuisine) et bénéficieraient d'un remplacement.



Figure 20- Bois exposé aux intempéries à la fenêtre arrière



Figure 21- Allège de fenêtre arrière fissurée



Figure 22- Allège de fenêtre arrière fissurée

Terrasse: surélevée en bois

Condition : bonne, balustrade non conforme

Endroit : à l'arrière

Tâche : corriger l'espacement à un maximum de 4"

Délai : immédiatement

Commentaires : la balustrade installée présentement pose des risques de chute, particulièrement pour des enfants.



Figure 23 - Balustrade de terrasse non sécuritaire

Clôture: à maillons d'acier

Condition : aucune défektivité ou anomalie présente

5- Section Systeme Électrique

Entrée électrique : 100 ampères, 2 phases 120v/240v aérienne

Condition : mat en bois détérioré par les intempéries

Endroit : à l'avant côté droit

Tâche : entretien ou remplacement

Délai : immédiatement



Figure 24- Mat en bois d'entrée électrique sur le toit

Panneau électrique principal : 120V/240V - 100 ampères à fusibles

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible

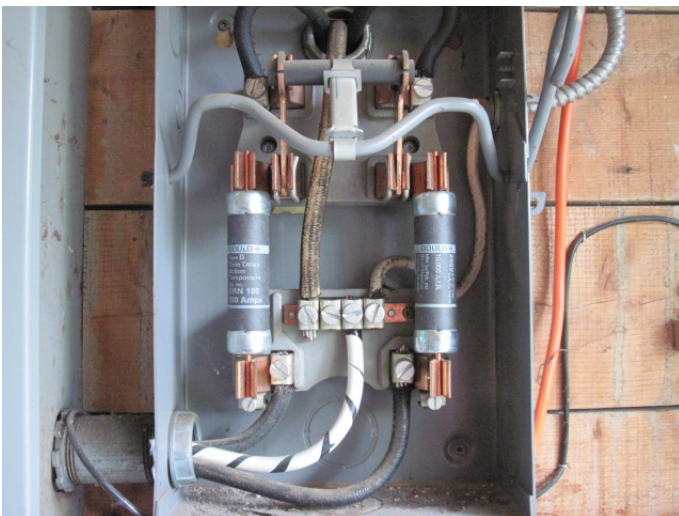


Figure 25- Panneau électrique principal de 100 ampères au garage

Panneau de dérivation : capacité de 24 circuits à disjoncteurs, 8 circuits sont installés avec des disjoncteurs doubles et il reste deux positions ouvertes pour l'ajout de disjoncteurs additionnels

Condition : bonne, aucune défektivité ou anomalie visible



Figure 26- Panneau de dérivation ITE à disjoncteurs

Systeme de mise à la terre

Condition : position de l'embranchement non conforme

Tâche : faire corriger par un électricien

Délai : lors du remplacement de l'entrée électrique

Commentaires : normalement le fil de mise à la terre devrait être fixée au tuyau d'entrée d'eau immédiatement avant la valve



Figure 27- Connexion de la mise à la terre au sous-sol

Systeme de dérivation/prises : fils du système de dérivation en cuivre

Condition : combinaison de prises avec et sans mise à la terre, aucune défektivité ou anomalie visible

Disjoncteurs différentiels:

Condition : présent et fonctionnel à la salle de bain et la salle de lavage

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

6- Section Chauffage et Climatisation

Chauffage principal: fournise de marque Lincoln Barrière LBC125-DA, no de série : K6643-1

Source d'énergie : mazout

Réservoir : 905 litres, fabrication 2001

Capacité: 97,000 à 114,000 BTU/hr, des conduits de chauffage sont présents dans toutes pièces requises

Condition : bonne, aucune défectuosité ou anomalie visible, âge estimé à environ 10-15 ans



Figure 28- Fournise au mazout à air forcé



Figure 29- Plaque d'homologation du réservoir de mazout

Climatisation: thermopompe de marque Amana, modèle : ASZ140301AD, no de série : 0812043495

Source d'énergie : électrique

Capacité : 30,000 btu/hr

Condition : fonctionnel en mode chauffage et climatisation, aucune défectuosité ou anomalie visible

Commentaires : l'appareil a été installé en 2009



Figure 30- Condenseur et compresseur de la thermopompe

Chauffage auxiliaire: foyer

Source d'énergie : bois

Cheminée : en maçonnerie de brique, sans chemisage

Endroit : au salon

Commentaires : les appareils de chauffage auxiliaires au bois sont exclus de la norme de pratique, nous suggérons de vérifier auprès de votre assureur pour déterminer si l'appareil est conforme à leurs exigences.



Figure 31- Foyer en maçonnerie au salon



Figure 32- Absence de chemisage à l'intérieur de la cheminée

7- Section Plomberie

Approvisionnement d'eau potable : (Publique) entrée de cuivre ½"

Condition : accessible, aucune défectuosité ou anomalie visible

Commentaires : la valve est située au sous-sol derrière la fournaise



Figure 33- Valve de contrôle principale pour l'entrée d'eau

Volume d'eau (pression et débit)

Condition : bonne, tuyaux d'approvisionnement en cuivre ½"

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, aucune défectuosité ou anomalie visible

Système d'évacuation des eaux usées : (Publique) acier galvanisé et fonte

Condition : aucune défectuosité ou anomalie visible

Commentaires : nous recommandons de faire inspecter la conduite principale d'évacuation en raison de son âge par une entreprise spécialisée en inspection de drains



Figure 34- Regard de nettoyage de la conduite d'évacuation principale

Avaloir de plancher: dans la salle de fournaise au sous-sol

Condition : scellé avec un capuchon

Tâche : remplacer

Délai : immédiatement

Commentaires : un drain avec capuchon peut empêcher l'évacuation d'eau en cas d'urgence



Figure 35- Drain de plancher fermé avec un capuchon

Clapet anti-refoulement :

Condition : endommagé

Tâche : remplacer

Délai : immédiatement

Commentaires : il n'y a pas de protection contre les refoulements d'égouts présentement



Figure 36- Clapet anti-refoulement endommagé

Bassin de captation et pompe de puisard: absent

Condition : non fonctionnels

Tâche : faire vérifier par une entreprise spécialisée

Délai : immédiatement

Endroit : au sous-sol dans la chambre froide à l'avant

Commentaires : la pompe de puisard n'est plus fonctionnelle et le bassin de captation ne semble plus recevoir d'eau, ceci indique que les drains français sont probablement colmatés et ne fonctionnent plus. Ceci augmente les risques d'infiltration d'eau ou d'humidité au sous-sol qui peut causer des problèmes de moisissure. Il devient encore plus important de bien gérer l'apport d'eau autour du bâtiment (voir commentaires concernant les pentes et le drainage du terrain).



Figure 37- Bassin de captation et pompe de puisard

Chauffe-eau : capacité de 39.8 gallons

Source d'énergie : électricité

Condition : fonctionnel, dispositif de sécurité présent

Endroit : sous-sol

Commentaires : âge approximatif 1 an, l'appareil est en location



Figure 38- Chauffe-eau électrique au sous-sol

Installations pour laveuse/sécheuse: situées dans une salle de lavage à l'étage

Condition : installations requises présentes mais non-vérifiées en opération, aucune défectuosité ou anomalie visible



Figure 39- Installations pour laveuse et sécheuse

8- Section Intérieur

Dalle de béton :

Condition : fissurée et léger soulèvement

Tâche : évaluation plus approfondie

Délai : immédiatement

Commentaires : nous avons observé une fissuration et un soulèvement de la dalle de béton. Ces symptômes sont indicatifs d'une probabilité de gonflement de pyrite. Nous avons examiné les murs de fondation au vide sanitaire attenants au garage et nous n'avons pas noté de fissures ou dommages à cet endroit. La partie visible de la dalle de béton au sous-sol ne démontre aucun soulèvement ou fissure. Nous recommandons par contre une évaluation de pyrite afin de déterminer s'il existe un potentiel pour des risques de dommages supplémentaires. Étant donné que les acheteurs désirent convertir le garage en espace habitable il sera préférable de remplacer la dalle et le remblai avant d'effectuer les travaux.



Figure 40- Fissures de la dalle de béton au garage



Figure 41- Fissures de la dalle de béton au garage

Couvre -planchers : tapis sur dalle de béton au sous-sol, bois franc, céramique, tapis et linoleum à l'étage

Condition : les recouvrements de tapis sont usés

Murs/Plafonds : panneaux de gypse, tuiles acoustiques au plafond

Condition : cerne d'eau au plafond du sous-sol, fissure au plafond de l'entrée

Tâche : réparer

Délai : discrétionnaire

Commentaires : le cerne d'eau au plafond du sous-sol a été vérifié avec un hygromètre afin de vérifier la présence d'humidité, le relevé indique que l'endroit affecté est sec et qu'il n'y a pas de fuite active en ce moment.



Figure 42- Cerne d'eau visible au plafond du sous-sol



Figure 43- Vérification pour présence d'humidité

Portes intérieures

Condition : bonne, aucune anomalie ou défectuosité visible

Armoires de cuisine et comptoirs

Condition : bonne, les tiroirs aucune défectuosité ou anomalie importante visible

Infiltrations d'eau :

Condition : présence d'efflorescence

Endroit : au sous-sol et au garage

Tâche : améliorer le drainage autour des fondations (voir commentaires section extérieure)

Délai : d'ici un an

Commentaires : nous avons observé la présence d'efflorescence à la base des murs de fondation, ceci indique qu'il y a une transmission d'humidité à travers le béton

Détecteur de fumée : Présent

Détecteur de monoxyde de carbone : Absent, recommandé à la salle de fournaise

Rampes et mains courantes:

Condition : rampes manquantes,

Endroit : escalier au sous-sol

Tâche : ajouter une rampe dans la descente d'escalier

Délai : immédiatement



Figure 44- Absence de main courante dans la descente d'escalier

9- Section Isolation et Ventilation

Isolation- Combles: laine minérale et fibre de verre estimé à R-20

Isolation- Murs: non-accessible

Isolation- Murs Sous-sol: les murs de fondation visibles n'ont pas d'isolation

Coupe vapeur : papier kraft aux combles

Condition : aucune défectuosité ou anomalie visible



Figure 45- Vue de l'isolant à l'intérieur des combles



Figure 46- Vue de l'isolant à l'intérieur des combles

Ventilation- Combles: ventilateur de toit de type Maximum

Condition : ventilation restreinte

Tâche : améliorer la ventilation en provenance des soffites

Délai : discrétionnaire

Commentaires : une amélioration de la ventilation aidera à réduire les risques de formation de glace sur les débords de toiture et aidera à réduire la chaleur transmise du toit vers l'intérieur l'été.



Figure 47- Ventilateur de toit de type Maximum

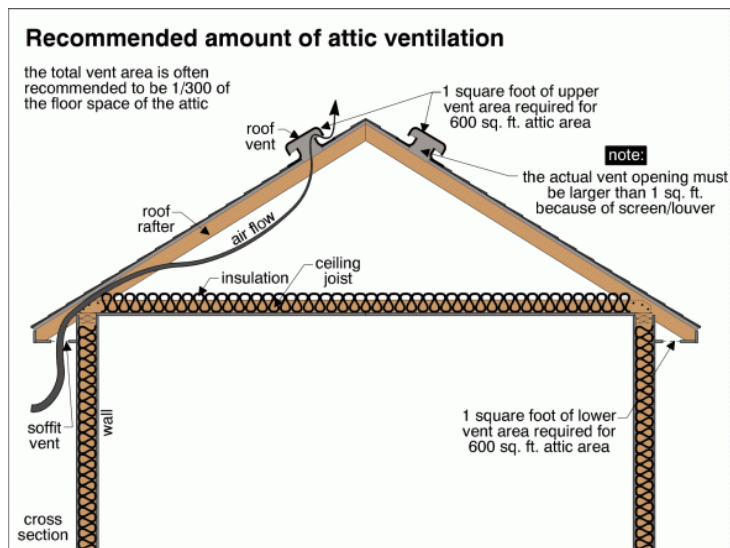


Figure 48- Illustration sur les systèmes de ventilation aux combles

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 : débit d'air restreint, apparence de moisissure au plafond

Tâche : nettoyer et vérifier l'appareil, le remplacer si nécessaire

Délai : immédiatement

Commentaires : l'ajout d'un extracteur aidera à réduire les problèmes de condensation et la formation de moisissure



Figure 49- Grille de ventilateur d'extraction à la salle de bain



Figure 50- Apparence de moisissure au plafond de la salle de bain

FIN DU RAPPORT