

Laval, 21 avril 2021

M. Jean Sébastien Rivard É.A
325, Rue Guillaume
Longueuil, (Québec) J4H 1S4

Tel que demandé, nous vous remettons le rapport d'inspection pour la propriété dont vous nous avez confié le mandat d'inspection. Vous y trouverez plusieurs informations concernant les conditions de l'inspection, les observations faites par notre inspecteur et un certain nombre de recommandations et de notes relatives à ladite propriété.

Les limites de la portée d'une inspection visuelle et de la responsabilité du Groupe Civitas sont également résumés dans ce présent rapport. Nous espérons que le tout sera à votre entière satisfaction.

Nous vous prions de nous aviser immédiatement si vous notez des divergences entre le contenu de ce rapport et les informations que nous vous avons transmises pendant ou après l'inspection.

Nous profitons de l'occasion pour vous remercier de nous avoir choisis. Si vous avez besoin d'informations complémentaires, n'hésitez surtout pas à communiquer avec nous.

Nos salutations les meilleures.



Yassine Kourti
Inspecteur en bâtiments

RAPPORT D'INSPECTION

PROPRIÉTÉ SISE AU
114, Avenue Duke-of-Kent
Pointe-Claire, (Québec) H9R 1X9

Dossier : ILAV-210426-2



CLIENT

M. Jean Sébastien Rivard É.A
325, Rue Guillaume
Longueuil, (Québec) J4H 1S4



Groupe Civitas Inc.

2500, boulevard Daniel-Johnson, bureau 600
Laval, (Québec) H7T 2P6

Téléphone : 888-399-6767, Télécopieur : 450-665-8840

Inspection réalisée le : 19 avril 2021

Rapport imprimé le : 21 avril 2021

TABLE DES MATIÈRES

AVIS AU LECTEUR.....	4
SOMMAIRE	5
COMMENT LIRE LE RAPPORT	6
EXTÉRIEUR.....	7
TOITURE.....	16
STRUCTURE.....	17
PLOMBERIE	24
ÉLECTRICITÉ.....	26
CHAUFFAGE	28
CHAUFFAGE D'APPOINT.....	29
CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR	30
ISOLATION ET VENTILATION	31
INTÉRIEUR.....	32
CONCLUSION	34
CERTIFICAT	35

AVIS AU LECTEUR

Cette inspection est effectuée selon les normes nationales reconnues et a pour but de détecter et de divulguer les défauts majeurs apparents tels que constatés au moment de l'inspection et qui pourraient influencer votre décision d'acheter (selon le cas). Même si des défauts mineurs peuvent être mentionnés, ce rapport ne les identifiera pas nécessairement tous.

Il est très important que vous sachiez ce que votre inspecteur professionnel peut faire pour vous et quelles sont ses limites du point de vue inspection et analyse. 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.

Le but d'une inspection est d'aider à évaluer la condition générale d'un bâtiment. Le rapport est basé sur l'observation de la condition visible et apparente du bâtiment et de ses composantes visitées au moment de l'inspection. Les résultats de cette inspection ne doivent pas être utilisés pour commenter les défauts cachés ou non apparents qui peuvent exister et aucune garantie n'est exprimée ou supposée.

S'entend par défauts cachés ou non apparents tout défaut qu'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. À titre d'exemple, un défaut qui ne saurait être découvert à la suite de l'exécution de tests de nature destructive, ou requérant l'exploration, le prélèvement ou le calcul des composantes de l'immeuble est un défaut non apparent. Également tout défaut découvert à la suite d'un dégât ultérieur à l'inspection ou à la suite du déplacement, à l'enlèvement de meubles, d'objets, de neige ou tout autre obstacle est aussi un défaut non apparent. Certains indices ne révèlent pas toujours l'étendue et la gravité des lacunes ou des déficiences non visibles.

Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si un tel défaut survient et que vous croyez que votre inspecteur ne vous a pas suffisamment prévenu, appelez-le. Un appel téléphonique peut vous aider à décider quelles mesures prendre pour corriger ce défaut et votre inspecteur pourra vous conseiller dans l'évaluation des corrections ou moyens proposés par les entrepreneurs.

Le rapport d'inspection ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit. Le rapport d'inspection reflète une observation de certains items énumérés de la propriété à la date et l'heure de l'inspection et n'est pas une énumération exhaustive des réparations à faire.

Le rapport d'inspection n'a pas pour objectif premier de fournir un guide à la renégociation du prix de la propriété et ne doit pas être interprété comme une opinion de la valeur marchande de celle-ci. Le propriétaire peut vouloir ou ne pas vouloir procéder aux correctifs des déficiences notées dans ce rapport.

L'inspecteur n'a pas à vérifier ni à contre-vérifier les informations données et indiquées, par toute personne, lors de l'inspection. L'inspecteur présume de la véracité de ces informations et ne met pas en doute la bonne foi de la personne dont il reçoit cette information.

SOMMAIRE

CLIENT : M. Jean Sébastien Rivard É. A
DATE ET HEURE : 19 avril 2021, 11:30 DURÉE : 1:30
INSPECTEUR : Yassine Kourti
CONDITION MÉTÉO : Généralement ensoleillé, 12°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE : 114, Avenue Duke-of-Kent, Pointe-Claire (Québec) H9R 1X9
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ : Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1952
ORIENTATION DE LA FAÇADE : Nord-Ouest

PORTÉE DU MANDAT

Le Groupe Civitas a été mandaté par Bourassa Jodoin, Groupe d'évaluateur immobilier, afin d'effectuer l'inspection visuelle de la propriété sise au 114 Avenue Duke-of-Kent (Pointe-Claire), H9R 1X9. Selon notre compréhension du mandat et compte tenu que la propriété sera démolie prochainement, l'objectif de l'inspection est de déterminer l'état des composantes visibles du bâtiment et identifier les conditions pouvant représenter un risque pour l'environnement et/ou les travailleurs. Dans l'exécution de ce présent mandat, une inspection visuelle sommaire de la propriété a été effectuée lundi le 19 avril de 11:30 à 13:00. Ce rapport d'inspection n'est pas techniquement exhaustif et doit être considéré comme une description de l'état de composantes visibles.

CONDITION GÉNÉRALE

La présence d'amiante dans le bâtiment est la principale condition observée pouvant avoir un impact sur les coûts de démolition et/ou sur la santé/sécurité des travailleurs :

- Le revêtement extérieur est en partie composé de bardeaux de fibres compressées. Le type de panneau du revêtement extérieur est susceptible de contenir de l'amiante.
- Considérant l'année de construction (1952), le plâtre utilisé pour les cloisons sèches est également susceptible de contenir de l'amiante.
- L'inspecteur n'a pas été en mesure d'accéder à l'entretoit à cause de l'entreposage de marchandise du vide sous-toit et de l'état de détérioration avancée du plafond.
- Il se peut qu'un réservoir de mazout soit présent ou enfuit ou sous-sol.
- Considérant l'état intérieur de la propriété et la présence de signes d'humidité excessive, l'inspecteur recommande de faire un test de la qualité d'air (moisissures) avant d'entamer des travaux.









L'inspecteur recommande que des échantillons soient prélevés et analysés en laboratoire.

COMMENT LIRE LE RAPPORT

Pour les orientations mentionnées dans ce rapport, considérez que vous êtes dans la rue, face à l'édifice ou à la pièce concernée. Cette façade est l'AVANT; les murs opposés qui délimitent l'immeuble ou la pièce forment l'ARRIÈRE. Vous regardez la façade de l'extérieur, le CÔTÉ DROIT est à votre droite, à gauche, le CÔTÉ GAUCHE. Si vous vous placez à l'intérieur de l'édifice ou de la pièce, votre côté droit est donc à votre droite quand vous faites dos à la façade.

Description des symboles

Afin de faciliter la lecture du rapport, des symboles ont été placés en marge des commentaires, ceux-ci servent à indiquer le niveau de gravité des énoncés de l'inspecteur. Cependant, cette évaluation du niveau de gravité peut varier d'une personne à l'autre selon différents facteurs subjectifs.

<u>Symbole</u>	<u>Description</u>
Aucun	Note ou simple commentaire ayant peu d'incidence sur l'intégrité du bâtiment.
 Avertissement	Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.
 Défaut à corriger	Problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.
 Information	Information complémentaire sur une composante afin de prévenir une détérioration prématurée ou s'assurer du bon fonctionnement d'un système (entretien, amélioration etc.).
 Réparation urgente	Problème à corriger immédiatement. Une réparation urgente ou une correction importante est à faire en priorité.
 Expertise recommandée	Une investigation supplémentaire par un spécialiste ou un expert est recommandé afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème ou d'une situation.
 Danger potentiel	Recommandation touchant la santé ou la sécurité des personnes. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident, ou encore des implications négatives sur la santé.
 Surveillance recommandée	Composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière.
 Inspection limitée	Partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (Accessibilité restreinte, neige, etc.)

Lexique

V (Vérifié)	Composante observée par l'inspecteur. La composante est visible en majeure partie.
P/V (Partiellement vérifié)	La composante n'est observable qu'en partie. Son appréciation par l'inspecteur est donc limitée à la partie visible.
N/V (Non vérifié)	La composante n'est pas visible. Elle peut être dissimulée sous des matériaux de finition. L'inspecteur l'a peut-être recherchée sans l'avoir trouvée.
N/A (Non applicable)	Ne s'applique pas dans le contexte de l'inspection. La composante est soit absente ou non requise.

EXTÉRIEUR

Limitations

La présence d'un balcon attaché à la maison a limité l'inspection visuel du mur de fondation à cet endroit.

Méthodes 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.

Revêtements extérieurs

V P/V N/V N/A Panneaux d'amiante-ciment

Constatations



Danger potentiel

Le revêtement extérieur est composé en partie de bardeaux de fibres compressés sur les quatre élévations. Ce type de bardeaux est susceptible de contenir de l'amiante. L'inspecteur recommande que des échantillons soient prélevés et analysés en laboratoire.



Vue du revêtement de bardeaux sur l'élévation arrière



Vue du revêtement de bardeaux sur l'élévation avant



Vue du revêtement de bardeaux sur l'élévation droite



Vue du revêtement de bardeaux sur l'élévation gauche



Aucune ventilation du revêtement extérieur

Maçonnerie

V PV NV N/A Briques

Constatations



Défaut à corriger

L'inspecteur a noté qu'il n'y avait pas de chantpleures. Les chantpleures sont nécessaires pour ventiler et drainer l'espace entre la maçonnerie et la charpente du bâtiment. Il recommande d'ajouter des chantpleures à tous les 2 à 3 pieds en évitant un joint de maçonnerie. Faire attention de ne pas percer le solin en arrière des éléments de maçonnerie.



Avertissement

Au moment de la construction, l'étanchéité des murs extérieurs était assurée par la continuité de la maçonnerie (le principe des écrans pare-pluie était encore inconnu). Comme il n'y a aucune ventilation derrière le revêtement, l'eau qui pourrait s'infiltrer dans le mur pourrait entraîner des dommages importants aux composantes internes. Il est donc important de maintenir l'étanchéité du mur en entretenant les joints de mortier pour éviter que l'eau ne pénètre et ne détériore le mortier lors des cycles de gel et de dégel. S'assurer de maintenir en bonne condition le calfeutrant autour des portes et fenêtres (ou autres ouvertures). Vérifier régulièrement l'état des allèges de fenêtres. L'application d'un imperméabilisant adéquat à base de silicone sur la surface pourrait protéger la surface, retarder la détérioration du mortier et augmenter la longévité du revêtement.



Défaut à corriger

L'inspecteur a noté de la corrosion sur les linteaux des fenêtres. Un linteau est conçu pour distribuer la charge de chaque côté d'une ouverture. Ceux-ci sont en acier.



Solins et scellements

V P/V N/V N/A Scellant rigide et solidifié (de mauvaise qualité)

Constatations

*Défaut à corriger*

L'inspecteur a noté que la plupart des joints d'étanchéité au périmètre des ouvertures sont détériorés ou manquants. L'inspecteur n'est pas en mesure de confirmer l'absence d'infiltration d'eau dans l'enveloppe du bâtiment.



Portes extérieures

V PV NV N/A Portes d'origine en bois

Constatations

*Défaut à corriger*

Compte tenu de l'âge de la propriété, la porte de l'entrée principale est dans un état de détérioration avancée. Les coupes-froid sont détériorés et doivent être remplacés. L'inspecteur a également observé que le cadrage de la porte est détérioré à la base, sur les deux côtés.



Fenêtres et verrières

V PV NV N/A Fenêtres d'origine à glissières (verre sur verre)

Constatations



Défaut à corriger

L'inspecteur a noté que les coupes-froid sont inefficaces ou manquants sur une ou plusieurs ouvertures du bâtiment. Cela permet l'infiltration d'air froid à l'intérieur, génère de l'inconfort et augmente la consommation d'énergie pour le chauffage des espaces en hiver. Installer ou remplacer par un coupe-bise approprié.



Réparation urgente

L'inspecteur n'a pas pu inspecter la quincaillerie des fenêtres de la propriété à cause de l'entreposage excessive dans la propriété. Il a observé les fenêtres de l'extérieur, et a constaté une détérioration importante de plusieurs fenêtres du bâtiment. Ces fenêtres doivent être remplacées en raison de leur état de détérioration. Aussi il a noté que les fenêtres de sous-sol sans condamnées de l'extérieur avec des contreplaqués de bois.



Terrasses, balcons et perrons

V P/V N/V N/A

Constatations



Inspection limitée

L'inspecteur a noté une terrasse en béton sur l'élévation arrière, il n'a pas été en mesure de vérifier sur quoi sa structure repose. Le garde-corps en acier est corrodé.



Avant-toits, fascias et sous-faces

V P/V N/V N/A

Constatations



Défaut à corriger

L'inspecteur a noté que les soffites de l'avant toit de la porte principale sont manquants.



Réparation urgente

L'inspecteur a noté des traces d'infiltration d'eau sous les débords de toit. Ces traces trahissent une déficience de l'étanchéité de la toiture. Consulter la section "Toiture".

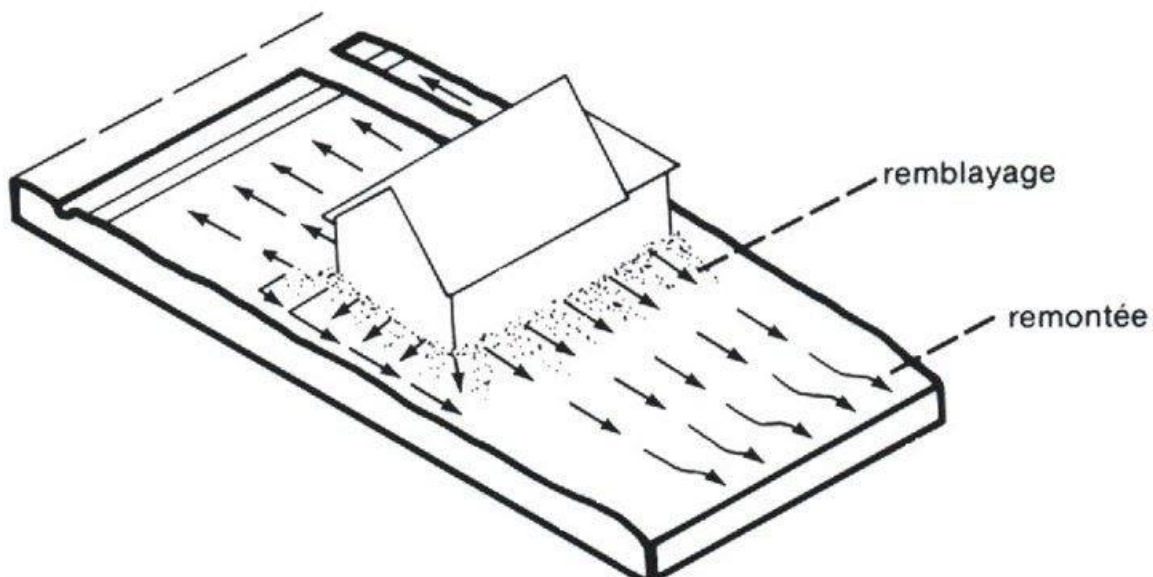


Aménagements extérieurs

V P/V N/V N/A Terrain nominalement plat

Énoncés généraux

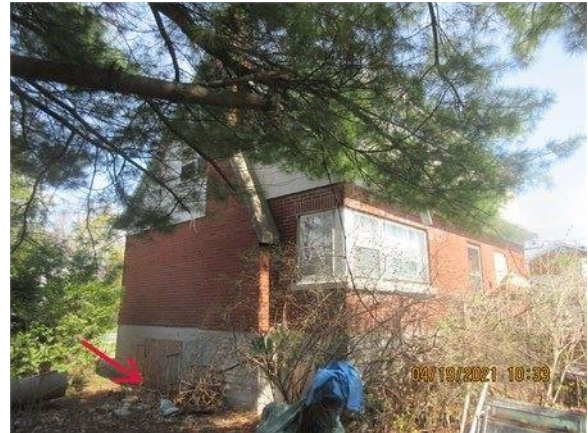
La topographie générale du terrain et des environs de la maison devrait permettre un écoulement des eaux de surface vers les égouts municipaux, vers des fossés ou vers d'autres parties du terrain où elles pourront être absorbées sans problème dans le sol. L'ensemble des composantes formant les aménagements extérieurs d'une propriété sont soumises aux conditions climatiques et subissent les dommages occasionnés par le gel. La qualité générale du drainage d'un terrain aura une incidence déterminante sur la longévité de ces composantes et préviendra les dommages occasionnés par le gel et l'érosion.



Constatations

*Défaut à corriger*

L'inspecteur a constaté qu'à certains endroits le drainage du terrain dirige l'eau vers la maison. Cette situation sollicite anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Évaluer la possibilité de modifier les pentes du terrain et consulter un conseiller en aménagement extérieur au besoin.

*Information*

Il est recommandé de dégager/contrôler la végétation en contact avec le bâtiment afin de favoriser une bonne circulation d'air pour l'assèchement des matériaux du parement extérieur.



TOITURE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE. Nous n'avons pas accédé à la toiture en raison de sa hauteur. Nous avons observé la toiture à partir du sol seulement.

Revêtements de toit incliné

V PV NV N/A Bardeaux d'asphalte

Constatations

**Réparation urgente**

L'inspecteur a observé à partir du sol à cause de sa hauteur. Il a noté l'installation panneaux solaire sur l'élévation arrière ainsi que des infiltrations d'eau à l'intérieur de la propriété au 2^{ème} étage. L'ampleur des dégâts d'infiltration montre à quel point le revêtement de la toiture est endommagé.



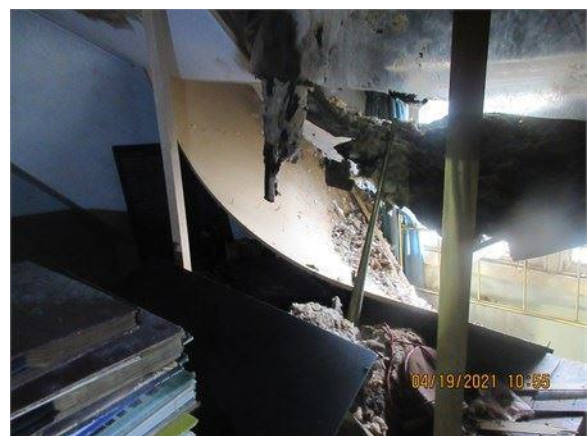
Vue des bardeaux d'asphalte de l'élévation avant



Vue des panneaux solaire installés sur l'élévation avant



Vue des dégâts d'infiltration d'eau de la toiture



Vue des dégâts d'infiltration d'eau de la toiture

Gouttières V PV NV N/A

Constatations

**Défaut à corriger**

L'inspecteur a noté que les gouttières et les descentes pluviales sont manquantes. Cela sollicite habituellement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. Installer les gouttières et les descentes de gouttière manquantes et s'il y a lieu, nettoyer les gouttières existantes. S'assurer que les déversoirs des descentes éloignent l'eau de la maison, et ce, en installant des rallonges ou des dalles de déflexion au besoin. Laisser environ 7 à 8 pouces de dégagement pour éviter des bris causés par le gel en hiver. Les gouttières devraient être inspectées régulièrement pour prévenir les fuites (utiliser un boyau d'arrosage) et nettoyées au moins une fois par année, de préférence à l'automne. Si de nombreux arbres ceignent la propriété, il peut être nécessaire de les nettoyer plus fréquemment.

Solins et parapets V PV NV N/A Solins en acier émaillé

Constatations

**Défaut à corriger**

L'inspecteur a noté que des solins métalliques sont absents à quelques endroits pour les avant-toits. Cette situation risque d'entraîner des dommages aux composantes de bois du débord de toit. Vérifier les autres travaux de salinage et consulter un spécialiste en toiture afin d'apporter les correctifs appropriés.

**STRUCTURE**

Limitations

Notre inspection est de nature visuelle. L'inspecteur recherche des signes d'affaissements, de déformations ou de contraintes à la structure de l'immeuble. Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charge imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître. L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet futur de rénovation.

Fondations

V PV NV N/A Fondations de béton coulé

Énoncés généraux

**Avertissement**

Les fondations des bâtiments âgées sont à risque pour les infiltrations d'eau, puisque souvent celles-ci ne sont pas drainées et dépourvues d'hydrofuge à fondation. De plus, avec le temps le béton s'effrite et devient plus poreux donc plus sensible à l'infiltration. Il n'est pas rare que des travaux d'étanchéité soit nécessaire avant de rendre les sous-sols habitables. Ceci est un facteur important à considérer lors de l'acquisition de ce type de propriété.

Constatations

**Inspection limitée**

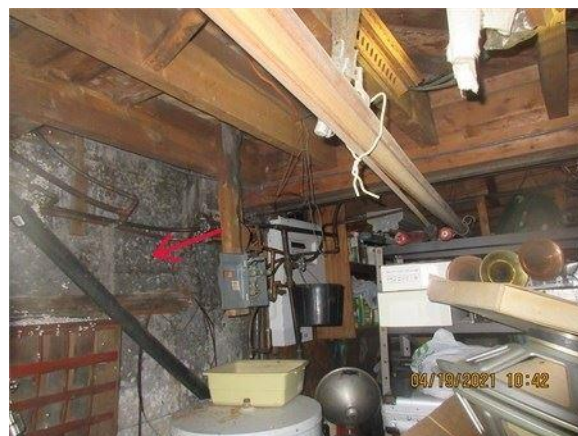
L'entreposage de marchandise excessive au sous-sol au moment de l'inspection a limité l'inspection des murs de fondation.

**Avertissement**

Les fondations de béton coulé sont d'origine, aux endroits visibles de nombreux signes d'humidité ont été observés sur la face intérieure des murs de fondation.



De l'efflorescence a été observée sur la dalle de béton et sur les surfaces verticales



La face intérieure des murs de fondation au sous-sol est très humide

**Défaut à corriger**

L'inspecteur a noté la présence de fissures mineures sur les murs de fondation. Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit, une expertise par un spécialiste doit être réalisée. Nous recommandons de réparer les fissures apparentes pour éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau. Vous pouvez colmater la partie au-dessus du sol d'une fissure à l'aide d'un bouche-fissure composé d'uréthane et de sable ayant l'apparence d'un crépi de ciment gris pâle (ou à l'aide d'un scellant à béton, à base de polyuréthane, recouvert de poudre de crépi). Pour la partie dans le sol, nous vous conseillons de consulter un spécialiste (si des infiltrations d'eau sont notées à l'intérieur).



Exemple de fissures sur le mur de fondation

**Défaut à corriger**

Nous avons remarqué l'absence de crépi sur la fondation. Un béton non protégé absorbe l'eau et risque à long terme une détérioration plus rapide lors des cycles de gel et de dégel. Nous suggérons d'appliquer un crépi ou une peinture 100% acrylique afin de protéger le béton des fondations.

**Dalles de béton**

V PV NV N/A Dalle de béton

Constatations**Avertissement**

Aux endroits visibles l'inspecteur a noté une importante quantité d'efflorescence sur la dalle de fondation au sous-sol. L'efflorescence est le résultat des sels solubles migrant avec l'humidité (dans le béton) et laissent des dépôts blanchâtres en surface. L'humidité du sol peut remonter par capillarité et déclencher le phénomène. Considérant l'année de construction du bâtiment, l'inspecteur est d'avis que la présence d'efflorescence est dû à l'absence d'une membrane coupe humidité (polyéthylène) entre la dalle et le remblai et d'un drainage déficient.



Planchers

V P/V N/V N/A Structure de bois

Limitations

Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.

Constatations



Surveillance recommandée

Des signes d'infiltration ont été observés sur la structure de plancher situé à l'arrière de la propriété. Nous recommandons de surveillez la situation afin de vous assurer qu'aucune infiltration d'eau active n'est présente dans le bâtiment. Tout le bois affecté par l'humidité doit être remplacé.



Information

La structure de plancher est composée de bois d'œuvre; la portion visible semblait en condition acceptable au moment de l'inspection.



Murs porteurs

V P/V N/V N/A Murs porteurs en bois (non visibles)

Limitations

Toute ouverture, que l'on désire pratiquer dans un mur porteur, doit être réalisée en installant une poutre et des colonnes afin de redistribuer les charges. Ces colonnes doivent être convenablement appuyées et supportées. Consulter un spécialiste qualifié en structure avant d'entreprendre des travaux de nature à modifier la structure des murs porteurs. Les murs extérieurs sont généralement des murs porteurs, qui supportent une partie des charges en provenance des planchers aux étages et de la toiture. À l'intérieur, il est plus difficile de les identifier. Pour ce faire, il peut être nécessaire de démanteler une partie des revêtements intérieurs de finition afin de voir les éléments de la structure.

Murs mitoyens

V P/V N/V N/A

Poutres et colonnes

V P/V N/V N/A Charpente de bois

Constatations



Inspection limitée

L'entreposage de marchandise excessive au sous-sol a limité l'inspection de la poutre maitresse au moment de l'inspection.



Structures de toit

V P/V NV N/A Chevrons

Constatations



Expertise recommandée

L'inspecteur a observé de l'humidité élevé entre les planches du panneau de support de toiture. Compte tenu de l'accès limité, il était impossible d'inspecté l'ensemble de la structure. Il est possible que certains éléments de structure soient dégradés et/ou pourris par l'humidité. Il n'est pas possible de certifier l'intégrité de la structure de toiture. Une expertise est recommandée par un spécialiste.



Inspection limitée

Du matériel est entreposer dans le vide sous toit limitant ainsi l'inspection visuel de celui-ci. Cependant, sur la partie apparente, l'inspecteur a noté des infiltrations d'eau qui ont causés des dommages importants aux plafonds des étages.



Vue de l'entreposage dans le vide sous-toit



Vue des dégâts des infiltrations d'eau au 2ème étage



Vue des dégâts des infiltrations d'eau au r.d.c



PLOMBERIE

Limitations

INSPECTION LIMITÉE. L'inspection des composantes de plomberie a été limitée par l'absence d'eau courante dans les conduites d'eau. L'inspecteur ne possède pas l'autorité de remettre en marche le système sans autorisation.

Constatations

*Inspection limitée*

INSPECTION LIMITÉE A cause de l'entreposage de marchandises excessive à l'intérieur de la propriété et de l'absence d'eau, l'inspecteur n'a pas été en mesure d'inspecter la plomberie de la propriété.



Vue de la cuisine



Vue de la salle de bain



Valve principale d'entrée d'eau

V PV NV N/A Non localisée

Constatations

*Information*

Lors de notre visite, l'inspecteur a noté que l'accès à la valve était limité à cause de l'entreposage de marchandises.

Appareils et robinets

V PV NV N/A Appareils d'origine

ÉLECTRICITÉ

Limitations

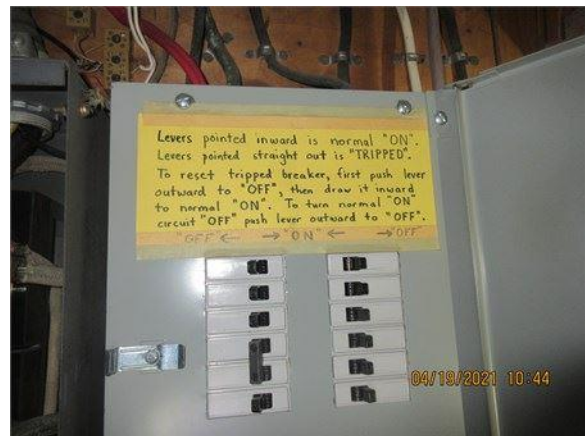
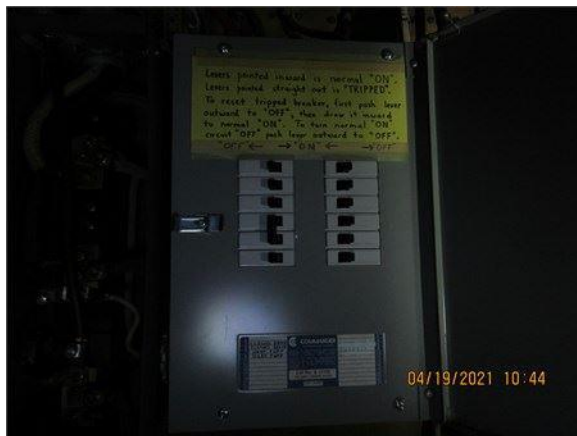
INSPECTION LIMITÉE lors de notre visite, il n'y avait pas d'électricité, ce qui a considérablement limité le travail de l'inspecteur.

Constatations



Expertise recommandée

INSPECTION LIMITÉE A cause de l'entreposage de marchandises excessive à l'intérieur de la propriété et de l'absence d'électricité, l'inspecteur n'a pas été en mesure d'inspecter l'installation électrique de la propriété.





CHAUFFAGE

Méthodes d'inspection

Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection des composantes internes ne peut qu'être effectuée par un technicien muni d'instruments appropriés. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Nous recommandons qu'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre soit acheté pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année.

Constatations



Inspection limitée

INSPECTION LIMITÉE A cause de l'entreposage de marchandises excessive à l'intérieur de la propriété, l'inspecteur n'a pas été en mesure d'inspecter la fournaise. Aussi il a noté l'installation d'une ancienne conduite de mazout située sur l'élévation droite, il se peut qu'un ancien réservoir de mazout soit présent ou enfuit au sous-sol.



Vue de la fournaise électrique



Vue d'ancien conduit d'alimentation pour un réservoir de mazout

CHAUFFAGE D'APPOINT

Méthodes d'inspection

Notre vérification du système ne doit pas être considérée comme une attestation de conformité de l'installation. Les foyers, les poêles à bois ainsi que leur cheminée sont des appareils spécialisés et exclus de la norme de pratique en inspection préachat. La mauvaise installation, les dommages et/ou la détérioration ne peut pas être déterminés par un simple examen visuel.

Appareil de production de chaleur

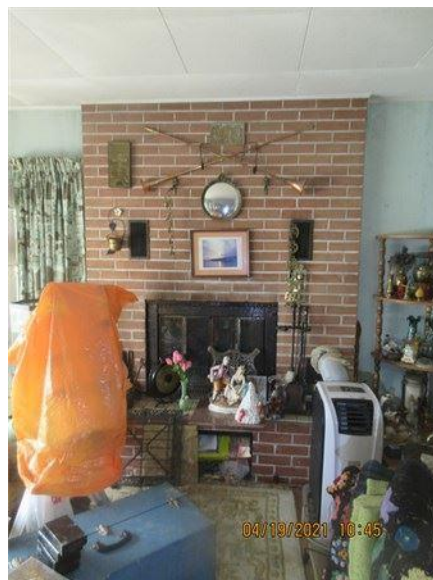
V PV NV N/A Foyer de maçonnerie

Constatations



Inspection limitée

L'inspecteur a noté l'installation d'un appareil de chauffage à combustion solide au salon.



CLIMATISATION ET POMPE À CHALEUR

Méthodes d'inspection

Les systèmes d'air climatisé ou de thermopompe sont vérifiés et opérés aux conditions climatiques présentes durant l'inspection et ils seront indiqués comme étant opérationnels ou non. Il n'y a pas d'inspection en profondeur des composantes du système. Une inspection en profondeur ne peut qu'être faite par un technicien spécialisé en climatisation. Si une panne survient après l'inspection, l'acheteur devra être averti ou une inspection pré-notariale pourrait être fixée par l'acheteur. Il est toujours recommandé qu'un plan d'assurance pièces et main-d'œuvre soit maintenu en vigueur pour le nettoyage annuel et le service d'urgence durant l'année. Les unités de climatisation et les thermopompes, comme tout appareil mécanique peut faire défaut en tout temps.

Constatations



Inspection limitée

Au moment de l'inspection aucun système de climatisation n'a été observé.

ISOLATION ET VENTILATION

Méthodes d'inspection

Nos commentaires sur l'isolation et la ventilation d'un vide sous le toit ne peuvent qu'être préliminaires. Si un désordre à ce niveau est détecté, un spécialiste doit être consulté afin de déterminer les correctifs exacts. L'efficacité énergétique n'est pas évaluée lors d'une inspection préachat. Afin d'obtenir les données pertinentes sur le sujet, des tests spécifiques, nécessitant l'utilisation d'instruments de mesure sont requis.

Isolation des combles non finis

V PV NV N/A Isolant en matelas (laine minérale)

Constatations



Réparation urgente

Aux endroits visibles, l'inspecteur a noté que l'isolant de l'entretoit est endommagé par les infiltrations d'eau par la toiture.



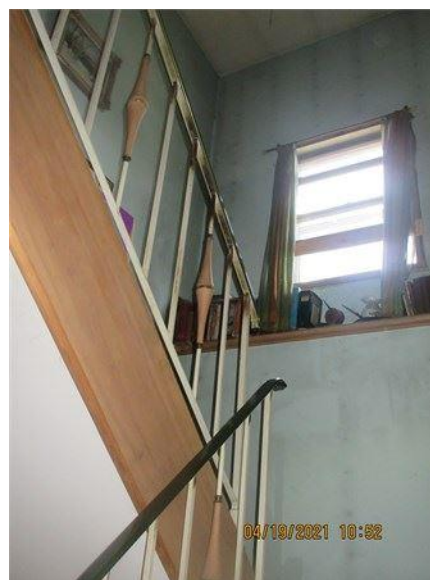
INTÉRIEUR

Constatations



Danger potentiel

L'inspecteur a constaté la présence de moisissures. Les moisissures sont dommageables pour la santé et doivent être nettoyées. Il recommande de bien inspecter les lieux pour identifier toute trace de moisissure et d'humidité excessive. Assurer une meilleure ventilation des lieux et corriger les infiltrations d'eau au besoin. Si le problème persiste, une expertise devra être effectuée.





Revêtements des murs et plafonds

V PV NV N/A Finition intérieure en placoplâtre (gypse)

Constatations



Avertissement

L'inspecteur soupçonne que le plafond au r.d.c contient de la fibre d'amiante. Il recommande l'analyse de celui-ci pour vérifier s'il contient de l'amiante. S'il s'avère après l'analyse, qu'il y a de l'amiante, il recommande de consulter une compagnie spécialisée pour obtenir des informations précises sur les interventions à faire.



CONCLUSION

L'inspecteur est d'avis que la propriété est affectée de nombreuses déficiences réduisant de façon significative son usage, et que certaines conditions représentent un danger pour les occupants.

L'inspecteur recommande que des échantillons soient prélevés et que ceux-ci soient analysés en laboratoire

CERTIFICAT**ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ**

114, Avenue Duke-of-Kent
Pointe-Claire (Québec) H9R 1X9

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite 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 avisé(es) de ne prendre aucune décision si vous n'avez pas clairement compris les observations de ce rapport



Yassine Kourti
Inspecteur en bâtiments

Si vous désirez un complément d'information, n'hésitez pas à nous contacter :



Groupe Civitas inc.
2500, boulevard Daniel-Johnson, bureau 600
Laval, (Québec) H7T 2P6
Téléphone : 888-399-6767
Télécopieur : 450-665-8840