

PROPRIÉTÉ SITUÉE AU  
1234, Avenue de la réussite  
Volle de la Prospérité  
Québec, G1B 1BB

Dossier: 2303  
Inspecté le: 23 mai 2023

# Rapport d'inspection préreception

## Plan de garantie GCR



PRÉPARÉ POUR  
**Yvon Lacheter**

PRÉPARÉ PAR  
Simon-P Rochette  
Inspecteur en bâtiment  
SPR Service-conseil  
114, rue Lacasse  
Saint-Gilles, Québec  
G0S 2P0  
(581) 748-1920  
19 juin 2023

# LETTRÉ D'INTRODUCTION

Yvon Lacheter  
/

19 juin 2023

Cher client(e),

Vous trouverez ci-joint le rapport d'inspection de la propriété dont vous nous avez confié le mandat. Tel que stipulé dans notre convention de service, l'inspection préachat a été effectuée en fonction des règlements, du code national de construction, des normes en vigueur et des règles d'installation des manufacturiers. Ce rapport est un complément à la formule d'inspection proposée par la Garantie Construction Résidentielle. GCR. Votre déclaration de réception du bâtiment devra porter la mention suivante; RÉCEPTION - AVEC RÉSERVE

Le rapport peut comporter plusieurs observations et recommandations faites par l'inspecteur dont il est important que vous preniez connaissance. Certaines de ces observations nécessitent un suivi qui demande correction ou parachèvement de travaux de la part de l'entrepreneur constructeur.

Nous vous recommandons de lire avec attention votre rapport . Nous vous invitons à nous contacter afin de revoir les détails du rapport ou d'obtenir des clarifications si requises. Il nous fera plaisir de préciser ou de clarifier nos explications aux besoins.

Notez que ce rapport doit être acheminé à l'entrepreneur constructeur dans les trois jours suivant l'inspection afin qu'il puisse exécuter les corrections requises dans les délais prévus.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.



Simon-P Rochette  
Inspecteur en bâtiment  
SPR Service-conseil  
114, rue Lacasse  
Saint-Gilles, Québec  
G0S 2P0  
(581) 748-1920

# TABLE DES MATIÈRES

<b>LETTRE D'INTRODUCTION</b> .....	<b>2</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	<b>3</b>
<b>CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES</b> .....	<b>5</b>
<b>SOMMAIRE DU BÂTIMENT</b> .....	<b>6</b>
<b>ÉNONCÉS GÉNÉRAUX</b> .....	<b>7</b>
<b>STRUCTURE</b> .....	<b>8</b>
Fondations	
Dalles de béton	
Plafonds et planchers	
Murs porteurs	
Poutres et colonnes	
Structure du toit	
<b>EXTÉRIEUR</b> .....	<b>18</b>
Revêtements extérieurs	
Solins et scellants	
Portes permanentes	
Stationnement et trottoirs	
Puits de lumières (margelles)	
Terrasses, balcons et porches	
Entrée et portes de garage	
Avant-toits, fascias et sous-faces	
Aménagements et terrassements extérieurs	
Évacuation des eaux	
<b>TOITURE</b> .....	<b>31</b>
Revêtements de toit	
Gouttières et descentes pluviales	
Émergences de toit	
<b>PLOMBERIE</b> .....	<b>37</b>
Valve principale	
Appareils et robinets	
Conduits de distribution	
Conduits d'évacuation et de ventilation	
Drain de plancher	
Dispositif antirefoulement	
Puisards et fosses de retenue	
Système de chauffe eau	
<b>ÉLECTRICITÉ</b> .....	<b>44</b>
Alimentation principale	
Mise à la terre	
Panneau de distribution	
Câbles et circuits de dérivations	
Interrupteurs et prises de courant	
<b>CHAUFFAGE</b> .....	<b>50</b>

Équipements et source d'énergie	
Contrôle de la température	
Système de distribution de la chaleur	
<b>INTÉRIEUR.....</b>	<b>53</b>
Revêtement de finition des murs	
Revêtement de finition des plafonds	
Revêtement de finition des planchers	
Escaliers, marches et balustrades	
Armoires et comptoirs	
Portes et fenêtres	
Murs mitoyens du garage	
<b>ISOLATION ET VENTILATION.....</b>	<b>59</b>
Isolation des combles	
Ventilation de la toiture	
Isolation des fondations	
Ventilateurs de plafond	
Hotte de cuisinière	
Sortie de sècheuse	
Système d'échangeur d'air	
Autre	
<b>CERTIFICAT.....</b>	<b>63</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>64</b>

## CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

L'inspection de votre bâtiment a été effectuée conformément à la norme d'inspection de l'AIBQ. Tel que mentionné à l'article 6 de cette norme, une inspection visuelle a pour but de donner à un client les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état du bâtiment principal décrit à la convention de service d'inspection, tel que constaté au moment de l'inspection. De plus, l'inspection de bâtiments consiste à faire un examen visuel de l'état physique des systèmes et des composantes installés, facilement accessibles et prévus à la Norme de pratique, et à en faire rapport. Nous vous recommandons d'obtenir tous les plans, devis, garanties relatifs aux travaux et au bâtiment, et de faire exécuter la correction ou le parachèvement des travaux avant de faire la réception finale sans réserve de votre nouvelle propriété

L'inspection de bâtiments effectuée selon la présente Norme est une inspection visuelle et attentive, qui n'est cependant pas techniquement exhaustive. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment. L'inspecteur n'a pas l'obligation de soulever tous les défauts mineurs qui ont pu être observés lors de l'inspection, cependant, les déficiences et les non-conformités au code du bâtiment du Québec et aux anomalies visibles qui peuvent avoir une incidence sur la qualité des matériaux ou des travaux seront mentionnées au rapport.

Vice caché : Selon l'article 1726 du code civil (CCQ), « le vendeur ou l'entrepreneur constructeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acquéreur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus... »

Un vice caché ou un défaut caché (non apparent) est une déficience qu'un examen visuel et sommaire (non approfondi), sans déplacement d'objet, sans excavation, sans prélèvement et analyse, sans calcul ou sans test, ne permet pas de détecter ou de soupçonner.

Vice apparent : ces vices sont garantis par le vendeur. L'inspecteur vous aide à identifier les vices apparents avant la réception sans réserve et émet ses recommandations pour que les corrections ou les parachèvements soit effectués par l'entrepreneur dans les délais requis.

Il est important que vous preniez connaissance de la norme de pratique et que vous preniez note des limitations de l'inspection. Étant donné que nous effectuons une inspection visuelle, nos constats et commentaires ne peuvent être utilisés pour commenter les éléments cachés. Par conséquent, le rapport ne constitue pas une garantie de l'absence de défauts cachés.

Certaines informations peuvent avoir été mentionnées par les intervenants présents lors de l'inspection. L'inspecteur n'a pas à valider ou infirmer les informations ou en assurer la véracité.

# SOMMAIRE DU BÂTIMENT

Nom(s) du requérant(s): Yvon Lacheter,  
Date: 23 mai 2023      Heure de l'inspection: 16:00      Durée de l'inspection: 2 h  
Conditions climatiques: Partiellement nuageux      Température: 0°C , 50% d'humidité  
Intervenants présents: Yvan Leneuf (vendeur);

## Coordonnée de la propriété

Adresse: 1234, Avenue de la réussite  
Volle de la Prospérité, Québec  
G1B 1BB  
Année de construction: 2021

## Description du bâtiment inspecté

Le bâtiment est un bungalow plain-pied dont les murs de fondation sont en béton coulé et le revêtement extérieur est en clin de fibre de bois (type Canexel). La propriété comporte un garage intégré au bâtiment. La propriété est pourvue d'une toiture à quatre versants. En référence au contrat de construction, la résidence est livrée clé en main avec le sous-sol sur le rough. La parité de la fondation apparente doit contenir du crépi, les gouttières doivent être installées ainsi que la galerie arrière. L'aménagement du terrain est exclu du contrat.

Le bâtiment est couvert par la garantie de maison neuve. Assurez-vous d'obtenir auprès de l'entrepreneur les documents relatif à la couverture GCR. Assurez-vous aussi d'en prendre connaissance immédiatement afin de bien comprendre les limites de la garantie et les échéances applicables. Aussi étant donné que la propriété est vendue avec la garantie GCR, il est vital de procéder aux vérifications visant la correction de non-conformité soulevées lors de l'inspection préreception. Étant donné que vos recours se limitent à la garantie GCR en cas de problématiques, il vous appartient de faire les vérifications avant de finaliser l'acceptation de travaux auprès de l'entrepreneur.

Prenez note qu'après vérifications visuelles de composantes facilement observables, nous avons identifié des déficiences pouvant entraîner des modifications et des travaux de finition. Certains problèmes sont mentionnés et ce pour la sécurité des occupants et pour l'intégrité du bâtiment. Les recommandations sont inscrites, à l'intérieur du présent rapport. Nous vous recommandons de faire immédiatement appel à l'entrepreneur constructeur puisque c'est lui qui a la responsabilité de l'achèvement et de la qualité de l'entièreté des travaux incluant l'électricité et la plomberie.

Assurez-vous également qu'aucun acte de vandalisme n'a été commis sur l'immeuble entre le moment de l'inspection et celui ou vous en prendrez possession.

# ÉNONCÉS GÉNÉRAUX



Bâtiment couvert par le plan de garanti des bâtiments résidentiels neufs

## LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Type de dommages	Délai
Le parachèvement des travaux, la réparation des malfaçons et vices apparents.	Au moment de la réception
La réparation des malfaçons et vices existants, mais non apparents au moment de la réception.	1 an <sup>1</sup>
La réparation des vices cachés	3 ans <sup>1</sup>
La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol	5 ans <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Dénoncés dans un délai raisonnable qui ne devrait pas dépasser 6 mois.

Vice caché: vice qui rend le bien (et ses accessoires) **impropre à l'usage** auquel on le destine ou qui **diminuent** tellement **son utilité** que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Vice de conception, de construction ou de réalisation et des vice de sol: vice qui entraîne la **perte** de l'ouvrage.

La maison est livré avec les inclus suivants :

- . Clé en main
- . Crépis
- . Galerie arrière
- . Goutières

Exclus :

- . Finition du sous-sol
- . Aménagement du terrain

## Fondations

Les fondations du bâtiment sont faites de béton coulé. Aucun crépi n'est présent à la surface de la fondation.

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle.

### Méthode d'inspection

De l'extérieur, nous avons pu observer la fondation tout autour du bâtiment. Avec le manche d'un tournevis, nous avons frappé légèrement à quelques endroits pour vérifier l'adhérence du crépi (s'il y en a) à la fondation.

De l'intérieur, nous n'avons pas pu examiner la fondation sur l'ensemble de la surface puisque celle-ci est recouverte d'un revêtement. Là où elle est visible, nous vérifions s'il y a présence de fissures, cambrure, écaillage, cernes d'eau et efflorescence.



### Neige sur les murs de fondation extérieurs

Lors de notre inspection, nous n'avons pu évaluer et inspecter la totalité des murs de fondation hors terre puisque ceux-ci étaient recouverts par une accumulation de neige de  $\pm 25$  cm à la base des murs.

Tel que mentionné plus haut, nous vous recommandons d'obtenir une copie de la facture de l'imperméabilisation de fondation auprès de l'entrepreneur constructeur afin de vous assurer que l'imperméabilisation a bien été effectuée.





## Imperméabilisant non visible

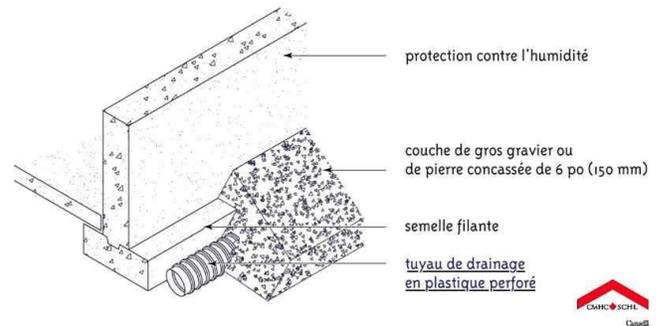
L'inspecteur n'a pas observé la présence d'un imperméabilisant à fondation

Cette composante doit normalement être présente sur le côté extérieur de la fondation partie dans le sol afin d'offrir à cette dernière une protection hydrofuge contre l'humidité présente dans le sol avoisinant. Il est cependant possible qu'elle soit située un peu plus bas que le niveau du sol.

Tel que mentionné plus haut, nous vous recommandons d'obtenir une copie de la facture de l'imperméabilisation de fondation auprès de l'entrepreneur constructeur afin de vous assurer que l'imperméabilisation a bien été effectuée. Si cette composante est manquante, il faudrait en appliquer une, afin d'éviter des problèmes d'humidité au sous-sol.

Il peut être dommageable pour la fondation d'être soumise à l'humidité du sol adjacent et à l'effet du gel sur celle-ci. (Voir illustration type, information générale)

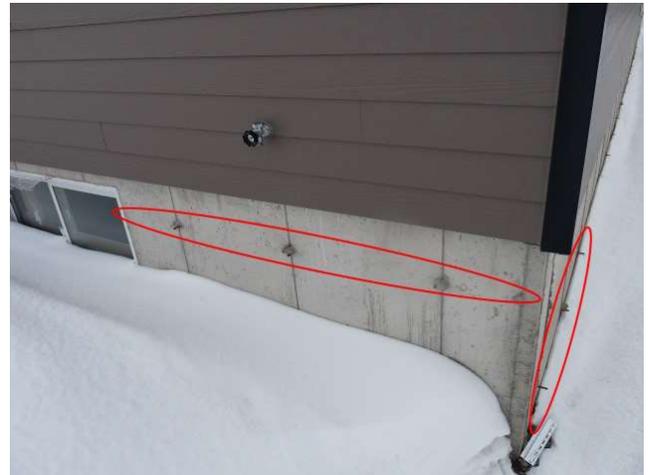
Priorité des travaux: Immédiate



Imperméabilisant non visible



## Tiges métalliques qui dépassent de la fondation (préréception)



Lors de notre inspection, nous avons noté la présence de tiges de métal qui dépassent et qui sont visibles à la partie hors terre des murs de fondation.

Ces tiges de métal sont utilisées lors de la construction de la fondation afin de retenir les formes servant au coulage du béton. Elles doivent être coupées et recouvertes d'un scellant afin de les protéger de la corrosion avant le remblayage des fondations.

Au-dessus du sol, les tiges représentent un risque de blessures pour les personnes qui circulent le long de la fondation. Aussi, lorsqu'elles sont exposées aux intempéries, elles peuvent se corroder et permettre à l'eau de s'infiltrer à l'intérieur des fondations et ainsi dégrader le béton par l'effet de gel/dégel. Si la coupe des tiges provoquent des trous dépassant un diamètre de 2" et de 1" de profondeur, ces trous devront être colmatés à

l'aide d'un matériau bitumineux ou à l'aide du crépi de ciment.

Au-dessous du sol, l'entrepreneur apportera les correctifs nécessaires de façon à éliminer toute infiltration au niveau des attaches de coffrage et nids d'abeille, par exemple en colmatant à l'aide d'un matériau bitumineux. (texte tiré du Guide de performance APCHQ, section 1.11)

Priorité des travaux: Immédiate



Présence de "nid d'abeille et effritement dans la fondation"



Nous avons noté la présence d'un nid d'abeille dans le béton et d'effritement des coins de béton sur l'ensemble des murs de fondation.

Dans la plupart des cas, les conséquences seront seulement esthétiques, cependant les trous peuvent causer des infiltrations d'eau, ce qui peut constituer un risque d'infiltration pour votre construction.

Au-dessus du sol, si les trous dépassant un diamètre de 2" et de 1" de profondeur, ces trous et les coins devront

être colmatés à l'aide d'un matériau bitumineux ou à l'aide du crépi de ciment. (Guide de performance APCHQ 1.11 Correctif à apporter)

Nous recommandons d'apporter les correctifs nécessaires requis en fonction des règlements, des codes, des normes et de règles de l'art.

Priorité des travaux: Immédiate



Absence de crépis



Absence de crépis côté droit du bâtiment



Absence de crépis côté gauche du bâtiment

Nous avons noté l'absence de crépis sur les fondations.

Le crépis fait partie des inclusions au contrat de construction.

Nous recommandons le parachèvement des travaux conformément au contrat de construction et en suivant les normes d'installation.

Priorité des travaux: Immédiate



Absence de crépis arrière du bâtiment

## Dalles de béton

Le bâtiment comporte une dalle de béton au sous-sol.



Aucun dommage observé dalle du sous-sol



Une dalle de béton doit normalement être lisse et sans fissure et ne pas comporter de signes d'infiltration ou d'humidité. Celle-ci doit être d'une épaisseur suffisante et installée sur un lit de pierre nette recouvert d'un pare-vapeur afin de favoriser le drainage et de réduire l'effet d'humidité et de gel (le cas échéant).

Aucun dommage n'a été observé sur les sections visibles de la dalle de béton.



Dalle de béton non observé sur dans le garage

Aucunes photo n'apparait pour démontrer la qualité du béton de la dalle du garage.

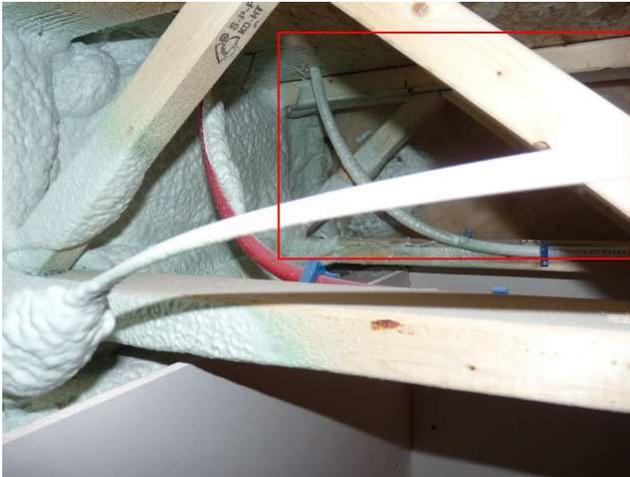
## Plafonds et planchers

La structure du plancher est faite en bois d'oeuvre. Les solives du plancher sont espacés d'environ 16" entre elles.

Lorsque visible, nous vérifions les composantes structurales des planchers (solives ou poutrelles) et s'assurons que ceux-ci ne soient pas sectionnées, tordues, fissurées, percées, pourries ou affaissées. Nous veillons à ce que les appuis soient solidement fixés aux poutres ou sur la lisse d'assise au-dessus de la fondation. Au RDC, nous portons attention aux vallonements des planchers et vérifions si ceux-ci grincent ou craquent. Le support du plancher est composé de panneaux de particules orientées.



### Solive de rive mal isolée



Solive de rives non isolée



Bris thermique isolation

Lors de l'inspection, nous avons noté que les solives de rive du plancher du sous-sol sont isolées. Cependant, l'isolation est insuffisante ou manquante par endroit.

Les solives de rive du plancher bordent celui-ci et supportent les solives et les poutrelles qui y sont fixées. Elles doivent être isolées afin d'éliminer le pont thermique qui pourrait survenir et engendrer de la condensation.

Les solives humides risquent de se détériorer et de pourrir. En conséquence, elles peuvent affaiblir la structure du plancher, offrir une rigidité moins importante et occasionner l'affaissement du plancher. Cette faiblesse peut aussi occasionner des bris au revêtement du plancher et occasionner des coûts pour le propriétaire.

La solive de rive doit être isolée de manière à posséder une valeur de résistance thermique totale équivalente à celle exigée pour un mur au-dessus du niveau du sol autre qu'un mur de fondation. (CNB Division B - 11.2.3.1-4)

Nous recommandons les corrections qui s'imposent pour que l'isolation soit en continue avec les éléments de structure, que les épaisseurs soient respectées afin de rencontrer le facteur isolant nécessaire (R-6 / pouce d'isolant - R-27 nécessaire) et pour de satisfaire à la norme pour que l'isolant serve de pare-vapeur.

Priorité des travaux: Immédiate



P3. L'isolant manquante

## Murs porteurs

Les murs porteurs du bâtiment sont en bois d'œuvre. La structure n'était cependant pas visible puisqu'elle était en majorité recouverte d'un revêtement de finition.



Aucun dommage observé

Notez que lors de notre inspection des sections visibles, aucune anomalie (fissures, flambage, contraintes, etc.) n'a été observée sur les murs porteurs.

## Poutres et colonnes

Les poutres structurelles du bâtiment sont faites de bois d'œuvre. Les colonnes du bâtiment sont faites d'acier. Elles sont ajustables.



## Poutre sectionnée



Poutre sectionnée

L'une des poutres du sous-sol a été entièrement sectionnée.

La poutre est un élément structural qui a pour fonction de soutenir les solives de plancher du bâtiment. À moins de s'assurer d'apporter les correctifs requis, recommandés par un expert en charpente ou un ingénieur en structure, des entailles ou sectionnements de la poutre sont à proscrire. De plus, dans la section B, article 9.23.8.3, du code du bâtiment, il est recommandé que les matériaux utilisés pour la construction des poutres soient en bois massif, en bois composé de trois éléments de bois d'une épaisseur de 2" chacun et cloué ensemble ou d'acier.

La présente, représente une non-conformité majeure de la structure du bâtiment et l'entrepreneur doit effectuer les correctifs nécessaires.

Priorité des travaux: Immédiate

## Structure du toit

Le bâtiment possède un toit à quatre versants. Le platelage du toit est composé de panneaux de particules orientées (OSB). Le platelage du toit est maintenu par des attaches en "H".

La structure du toit est faite de fermes de toit artisanales.

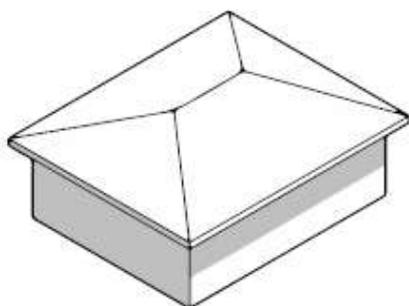
### Méthode d'inspection

Nous avons procédé à l'inspection des combles en y accédant par l'entremise de la trappe d'accès et conforme au norme. Nous avons circulé dans l'entretoit là où l'espace de dégagement était suffisant pour permettre de circuler de façon sécuritaire. Notre inspection est par conséquent limitée à ces endroits.

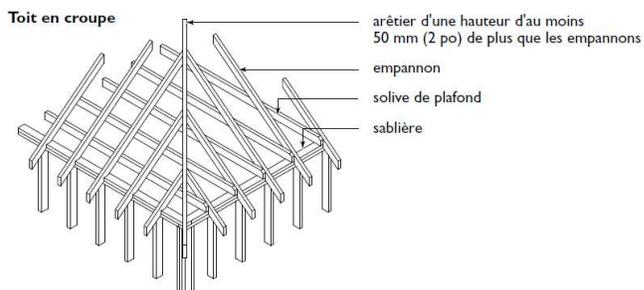
Là où cela est possible et observable, nous vérifions que les composantes structurales soient saines, sans aucun fléchissement, torsion ou ne soient fissurées ni sectionnées.



## Énoncés généraux



Toit en croupe



Aucun calcul de la structure du toit 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.



## Structure représentant une malfaçon importante



Empançons fixés à plat



Clous de charpente dépassant le support

Nous avons observé que la structure représente une malfaçon importante et ne respecte en rien les règles de construction précisées dans la publication de la SCHL « Construction de maison à ossature de bois – chapitre II, charpente du plafond et toit.

Nous noterons que certains empançons servant de support à la toiture sont installés et cloués à plat et d'autres sont installés et cloués sur le côté. Cette manière de faire rend la capacité de la structure du toit instable non homogène.

Nous avons observé à plusieurs endroits des clous de charpente qui sont mal encrés et dépasse le support de 2 x 4. Ceci pourrait occasionner une infiltration d'eau dans la structure.

Nous avons également noté que certains contreventements semblent être fabriqués en 2 x 3. Ceci représente une contrefaçon importante mettant en péril la rigidité et la solidité de la structure du toit autant d'autant plus que la pente structure a une faible pente 3 :12 – 4 :12.

Nous recommandons qu'une expertise de la capacité portante soit effectuée par un ingénieur pour que les

correctifs requis soient exécutés en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.

Priorité des travaux: Urgente



Contreventement en 2 x 3

## Revêtements extérieurs

La façade avant du bâtiment est partiellement recouverte d'un revêtement de pierre. Toutes les façades du bâtiment sont recouvertes d'un revêtement de fibres de bois (Canexcel)

### Méthode 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.

Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur les quatre(4) faces du bâtiment, à partir du niveau du sol.



### Revêtement de Canexcel mal imperméabilisé



Scellement coin extérieur inapproprié



Extrémité exposant les fibres de bois

Pour le clin d'aggloméré (de type Canexcel), nous avons noté la présence de joints exposés sur les quatre faces du bâtiment, des extrémités de clins exposant la fibre de bois et le scellement des coins extérieurs inapproprié.

Laissez toujours un espace de 5 mm (3/16 po) à la rencontre du revêtement et d'une moulure ou d'autres matériaux afin de permettre la dilatation. Employez un scellant ou une moulure en j dans l'interstice de 5 mm. Utilisez le scellant seulement où cela est nécessaire. L'utilisation inappropriée du scellant peut bloquer le drainage de l'eau. (Tiré de la fiche d'installation de Maibec :chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://maibec.com/wp-content/uploads/2022/04/CanExel-GI\_D5-VStyle-UltraPlank-FR-v6.pdf).

Nous recommandons d'apporter les correctifs requis en fonction des instructions d'installation contenus sur les fiches d'installation du fabricant.

Priorité des travaux: Immédiate



Jointes exposées sur le revêtement de Canexel



#### Mauvaise pose du clin de Canexel



Clous apparents dans le clin de Canexel

Priorité des travaux: Immédiate

Pour le clin d'aggloméré (de type Canexel), nous avons observé des clous visibles.

Ainsi, l'étanchéité à l'eau du revêtement est compromise. Cette situation est à risque d'infiltration d'eau et de dégradation pour le revêtement.

Nous recommandons que la planche de départ doit être remplacé afin de corriger la non-conformité et installée selon les recommandation du manufacturier. (Lien fiche d'installation du manufacturier : [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/](https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/) [https://maibec.com/wp-content/uploads/2022/04/CanExel-GI\\_D5-VStyle-UltraPlank-FR-v6.pdf](https://maibec.com/wp-content/uploads/2022/04/CanExel-GI_D5-VStyle-UltraPlank-FR-v6.pdf))



## Installation des murs de briques non conforme



Fissure à réparer dans le mortier de la pierre



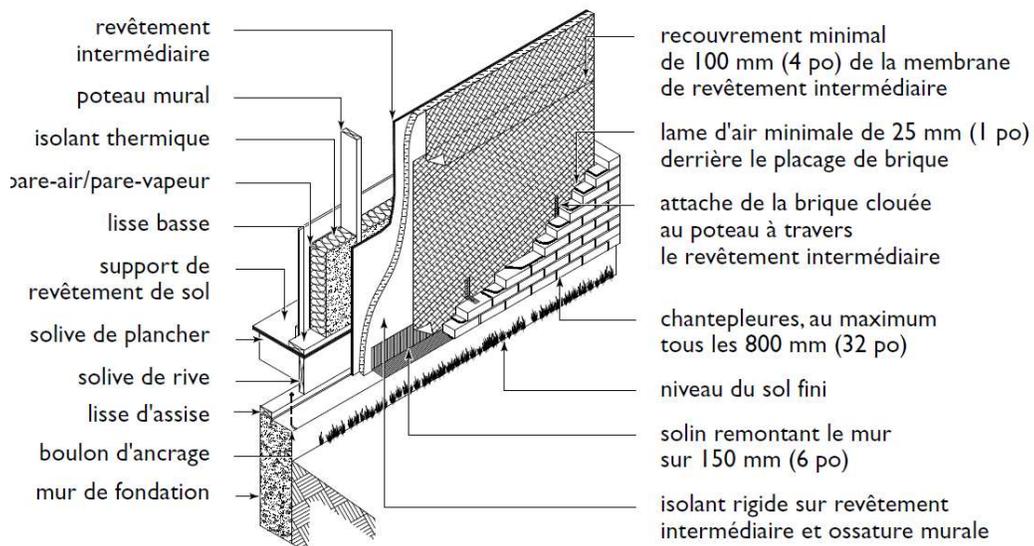
Nous observons d'une fissure dans le mortier de la brique. De plus, nous ne percevons pas de solin entre le mur de fondation et la brique.

La distance entre chaque chanterelle doit être de 32" (800mm). Un solin remontant de 6" (150mm) doit être installé entre le mur de fondation et la brique. (voir document de la SCHL : Construction de maison à ossature de bois)

Nous recommandons d'apporter les correctifs requis en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.

Priorité des travaux: Immédiate

### Appui du placage de brique sur un mur de fondation





## Absence de joint de dilatation à la jonction entre deux matériaux



Absence de joint de dilatation à la jonction entre deux matériaux



Absence de joint de dilatation à la jonction entre deux matériaux

Nous avons noté l'absence de joint de dilatation à la jonction entre le revêtement de briques et le béton du porche et de ses escaliers.

Un joint de dilatation est requis à la jonction entre deux matériaux différents afin de permettre son mouvement lors des changements de température.

La dilatation thermique des matériaux, c'est l'augmentation en longueur ou en volume d'un corps suite à une élévation de la température, sans entraîner de changements dans sa nature. Au Québec, les cycles de gel et dégel amplifient l'importance de ce phénomène. Le frottement occasionné par la dilatation des matériaux (pierre et béton) peut créer une fissure à la jonction des deux matériaux et parfois même le détachement de petits morceaux de mortier aux coins des murs.

L'ouverture créée par le phénomène peut permettre le passage de l'eau, être la source d'une infiltration ou provoquer des bris des matériaux.

Nous recommandons d'apporter les correctifs requis en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles d'installation du manufacturier.

Priorité des travaux: Immédiate



Absence de joint de dilatation à la jonction entre deux matériaux

## Solins et scellants

Le revêtement extérieur, les fenêtres, les portes et les autres ouvertures du bâtiment sont scellés avec du scellant synthétique flexible. Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être en bon état.

Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés. Les solins sur le pourtour des ouvertures et à la jonction du toit et des murs sont en tôle métallique.



### Scellant manquant



Nous avons noté l'absence de scellant à la base des ouvertures.

Cette situation constitue un risque d'intrusion de vermines, d'insectes nuisibles et d'humidité dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

Installer le scellement où requis.

Priorité des travaux: Immédiate



Scellant manquant



Nous avons noté un défaut dans la finition du cadre extérieur gauche au bas de la fenêtre côté ...I du bâtiment.

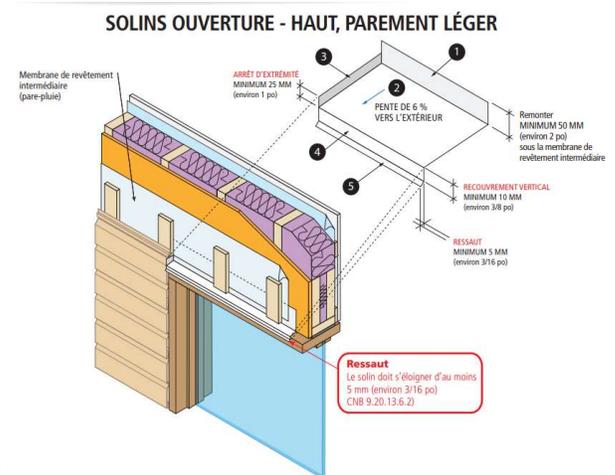
Cette situation constitue un risque d'intrusion d'humidité dans le cadrage de la fenêtre conduisant à une détérioration des composantes internes de la fenêtre et de la structure du bâtiment.

Installer les solins et scellements où requis.

Priorité des travaux: Immédiate



## Larmier du haut des portes et des fenêtres sont manquants



Nous avons noté que les larmiers, au haut des fenêtres et des portes sont manquants.

Le solin et larmier supérieur d'une porte et fenêtre permet de dévier l'eau et l'empêche de s'infiltrer derrière le revêtement de finition. Lorsqu'il est absent, mal scellé ou mal installé, l'eau peut endommager les composantes de bois ou putrescibles et même être la cause de moisissures ou de pourriture.

Nous recommandons la correction par un entrepreneur selon la norme 9.20.13.2 du BNQ.

Priorité des travaux: Immédiate



### Portes permanentes

La propriété possède deux portes extérieures en acier avec un cœur en bois. La propriété possède une porte patio en PVC.

---

## Méthode d'inspection

Les portes permanentes extérieures ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des portes et de leurs mécanismes. Nous les ouvrons, s'assurons qu'il n'y a aucun frottement, aucune résistance et aucun jeu d'air.

Nous vérifions les coupe-bises, la quincaillerie (les poignées, les loquets et les pentures).

## Stationnement et trottoirs

Lors de l'inspection, le stationnement et les trottoirs du bâtiment n'étaient pas visibles compte tenu de l'accumulation de neige au sol. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de nous prononcer sur la nature de ceux-ci.

## Puits de lumières (margelles)

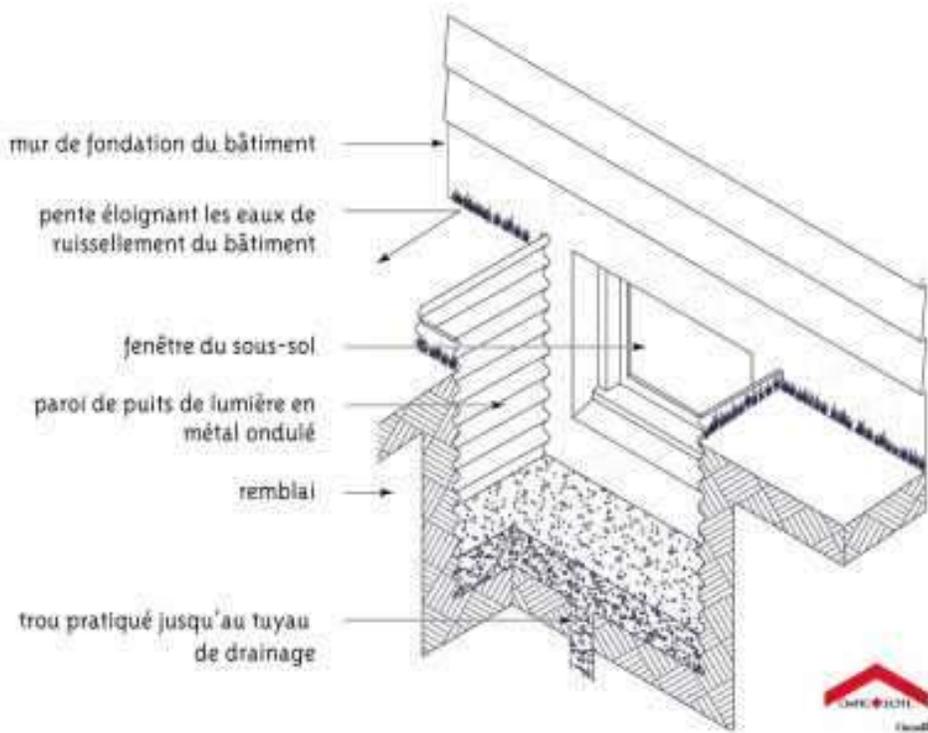


### Énoncé général



Les fenêtres du sous-sol sont un endroit stratégique, car l'eau de pluie peut y entrer facilement et abondamment. Pour éviter que l'eau ne s'infilte par les fenêtres du sous-sol, on s'assure d'avoir un dégagement d'au moins 20 cm (8 po) entre le terrain fini à l'extérieur et le dessous de la fenêtre du sous-sol.

Lorsque cette distance ne peut être respectée, une margelle doit être ajoutée afin de dégager le cadrage du sol humide.



Installation type de la margelle

## Terrasses, balcons et porches

En façade arrière la terrasse du bâtiment n'est pas construite. Le bâtiment comprend un porche avant et des escaliers monobloc en béton non recouvert.



Surface du perron comportant une pente négative vers le bâtiment



Pente négative



Pente négative

Nous avons noté que la pente du perron ne permet pas l'écoulement de l'eau en périphérie du bâtiment.

Les terrasses, balcon et perron extérieurs sont généralement construits avec un angle afin de permettre l'écoulement de l'eau à leur surface et éviter les accumulations qui pourraient engendrer la dégradation de leur structure. L'angle d'écoulement doit être mis en place afin d'éloigner l'eau de la fondation.

Nous recommandons que l'entrepreneur corrige la pente conformément

Priorité des travaux: Immédiate



### Terrasse non construite



Terrasse inexistante

Nous avons constaté que contrairement à l'entente contractuelle visant les inclus à la construction, la terrasse arrière n'a pas été construite.

Nous recommandons la construction de la terrasse afin de respecter l'entente contractuelle intervenue entre l'acheteur et l'entrepreneur constructeur. Cette construction devra être parachevée en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.

Priorité des travaux: Immédiate

## Entrée et portes de garage

La porte du garage est faite d'acier. Elle est munie d'un mécanisme d'ouverture et de fermeture électrique ainsi que d'un dispositif d'arrêt de sécurité. Un système de ressorts sous tension facilite son fonctionnement.

### Méthode d'inspection

La porte du garage a été opérée afin de confirmer le bon fonctionnement de la porte pour son ouverture et sa fermeture. Nous avons testé le dispositif d'ouverture automatique de la porte ainsi que le dispositif d'arrêt de sécurité.



### Barrure de la porte de garage mal ajustée



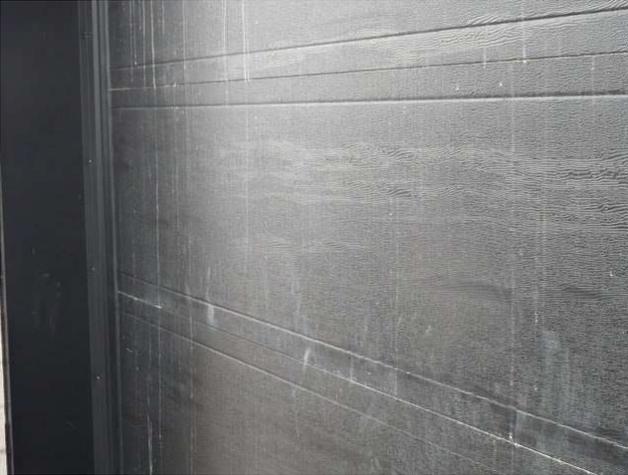
Nous avons noté que la barrure de la porte de garage est mal ajustée.

Nous recommandons l'ajustement de la barrure de porte selon les indications du fabricant.

Priorité des travaux: Immédiate



## Tâches et coulisses sur le revêtement de la porte de garage



Nous avons noté que la porte est couverte de salissures.

Nous recommandons un nettoyage de la porte et une vérification devra être faite après le nettoyage afin de confirmer que le fini de la porte n'est pas endommagée.

Priorité des travaux: Immédiate

### Avant-toits, fascias et sous-faces

Les avant-toits, fascias et sous-faces du bâtiment sont en bois.

Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs. À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.

#### Méthode d'inspection

Les avant-toits, fascias et sous-faces du bâtiment sont en tôle. Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs.

À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.



### Soffite d'aluminium déformé



Lors de l'inspection, nous avons noté que le soffite d'aluminium situé au-dessus de la porte de garage est déformé.

Le soffite d'aluminium est un revêtement de finition qui, en plus d'avoir une fonction esthétique, protège le bâtiment contre les infiltrations d'eau et de vermine à l'intérieur de la structure du bâtiment.

Nous recommandons les correctifs requis en fonction des règlements, des codes en vigueur et des règles de l'art.

Priorité des travaux: Immédiate

## Aménagements et terrassements extérieurs

Lors de l'inspection, nous n'avons pu observé l'état du terrain compte tenu de la neige au sol. Les travaux d'aménagement du terrain de la propriété n'était pas inclus au contrat et seront de la responsabilité de l'acquéreur.



### Terrassement caché par la neige

Lors de l'inspection, une importante couche de neige recouvrait le terrain du bâtiment. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de nous prononcer sur cette composante et d'identifier les problématiques qui pourraient être présentes sous la couche de neige.

## Évacuation des eaux

Nous ne sommes pas en mesure de constater si le drainage s'effectue par écoulement naturel.



### Terrassement caché par la neige



Une importante couche de neige recouvrait le sol lors de l'inspection. Il ne nous a par conséquent pas été possible d'inspecter le terrain extérieur. Notre inspection de son intégrité se trouve par conséquent limitée.

Nous vous recommandons d'en prendre connaissance ou de vérifier auprès de l'entrepreneur les caractéristiques du terrain. Même si l'aménagement du terrain ne fait pas partie du contrat de base, une attention aurait dû être portée par l'entrepreneur afin de prévenir que l'eau s'infilte dans le bâtiment.

À la fonte des neiges, assurez-vous que les pentes du sol, au pourtour du bâtiment, favorisent l'éloignement de l'eau de la maison.



## Revêtements de toit

La toiture est de bardeaux d'asphalte. Le revêtement de toit est d'origine et date de l'année de la construction soit 2011. Nous avons noté la présence d'une membrane de départ en bordure de toiture.

---

### Méthode d'inspection

La toiture est de bardeaux d'asphalte. Le revêtement de toit, la cheminée et les émergences de toit ont été observés à partir du toit. Nous avons accédé à celui-ci par une échelle appuyer sur le pourtour de la toiture.

Nous avons circulé sur la majeure partie de la toiture.

---



Toiture recouverte partiellement de neige



Neige recouvrant le toit



Neige recouvrant le toit

Compte tenu de la présence de neige, l'observation s'est limitée aux endroits libre de neige. Les émergences ont quand même été observées.

L'inspection du toit est une partie importante de l'inspection préachat car elle peut révéler des déficiences



Neige recouvrant le toit



#### Revêtement de bardeaux d'asphalte endommagé



Bardeaux endommagés

Priorité des travaux: Immédiate

Nous avons noté quelques faïtières de la toiture relevés.

Nous vous recommandons d'apporter les correctifs requis en fonction des recommandations d'installation du manufacturier ou d'effectuer la réparation selon les règles de l'art.



## Revêtement de bardeaux d'asphalte endommagé



Bardeaux à remplacer immédiatement



Bardeau endommagés

Nous avons observé sur le coin avant droit de la toiture que le revêtement de bardeaux d'asphalte est endommagé.

Nous recommandons que les bardeaux endommagés soient changés en respectant les instructions d'installation du manufacturier et les règles de l'art.

Priorité des travaux: Immédiate



Bardeau endommagés



## Absence de larmier sous le revêtement de toit

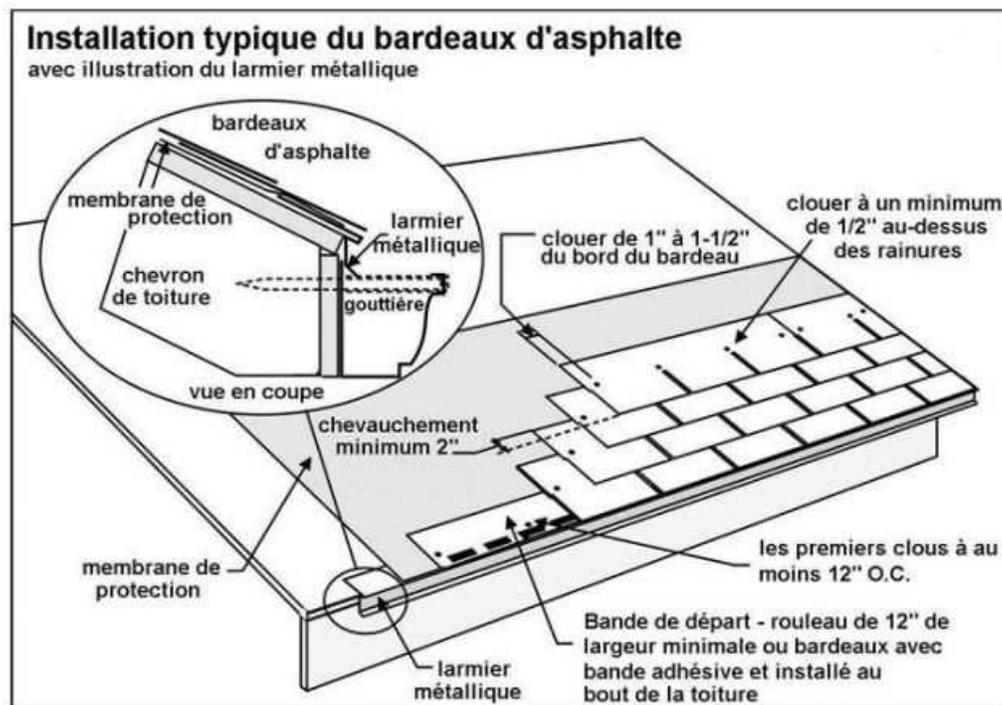


Lors de l'inspection de la toiture et de son revêtement, nous avons noté l'absence de larmier au pourtour de celle-ci.

Au niveau de l'avant-toit, le larmier doit être posé par-dessus la sous-couche ou directement sur le support de couverture. Au niveau de la rive, la bordure doit être posée par-dessus la sous-couche (texte tiré de la fiche technique #25 de CASMA - Bien poser les larmiers et les bordures de rives).

Nous recommandons d'apporter les corrections requises en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.

Priorité des travaux: Immédiate



Installation typique du larmier

## Gouttières et descentes pluviales

Les descentes pluviales s'évacuent dans un conduit souterrain dont la nature est indéterminée.

Méthode d'inspection

Le bâtiment n'est pas équipé d'un système de gouttières et de descente pluviales.



## Absence de gouttières et descentes pluviales



Nous avons noté l'absence de gouttières et de descentes pluviales sur les façades du bâtiment.

Bien que le code du bâtiment n'exige pas l'installation de gouttière, il est de bonne pratique d'en installer afin de favoriser l'éloignement des eaux de pluie des murs de fondation.

Nous vous recommandons d'installer des gouttières sur les façades du bâtiment et d'aménager des descentes pluviales qui éloignent l'eau du bâtiment.

Priorité des travaux: Recommandation



## Émergences de toit

Le bâtiment est pourvu d'un ventilateur vertical, de type Maximum sur la toiture.

---

## Méthode d'inspection

Le bâtiment est pourvu d'un ventilateur vertical, de type Maximum sur la toiture. Le bâtiment est pourvu d'une sortie d'évent de plomberie sur la toiture.

---



Aucune déficience observée sur le ventilateur de toit



Aucune déficience n'a été observée sur le ventilateur de toiture.

Notez que des défauts pourraient être présents et ne pas avoir été vus en raison de l'angle d'observation puisque la neige sur le toit n'a pas permis de marcher sécuritairement jusqu'à proximité de l'élément.



Évent de plomberie sans couvercle



Évent sans couvercle

Le système de plomberie d'une maison comprend généralement un système d'aération. Pour qu'il soit efficace, il importe d'avoir un événement de plomberie fonctionnel et de bonne dimension.

Un événement de plomberie doit apporter un bon apport d'air sans quoi, la tuyauterie risque de se boucher ou de ne pas évacuer l'eau de façon efficace.

Il arrive parfois que l'évent soit bloqué par des débris, de la glace ou même un nid d'oiseau. Une inspection annuelle de l'évent d'aération de plomberie, lors du nettoyage des gouttières, vous sauvera bien des tracas.

Un couvercle d'évent peut réduire les risques de formation de glace dans son ouverture et éviter qu'il ne s'obstrue.

Nous recommandons l'installation d'un couvercle d'évent afin de réduire le risque que l'évent ne se bloque.

Priorité des travaux: Recommandation

## Valve principale

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau en laiton, située sur le mur extérieur du bâtiment, au sous-sol. La valve principale est de type « à levier ».

Notez que nous n'avons pas pu confirmer le raccord de la mise à la terre car l'ouverture pratiquée dans le mur ne permet pas de voir le conduit en amont de la valve.

### Méthode d'inspection

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau en laiton, située sur le mur extérieur du bâtiment, au sous-sol. La valve principale est de type « à levier ».



### Inspection limitée du système de plomberie

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments de plomberie ou les systèmes qui sont cachés derrière les revêtements, enfouis, fermés ou hors d'usage. Il n'évalue pas non plus les réseaux privés ou publics d'alimentation et d'évacuation, la qualité ou le système de traitement de l'eau et les fuites possibles des bains ou des douches. Dans le cadre d'une inspection visuelle, la qualité de l'eau n'est pas évaluée et une analyse d'eau devra être effectuée afin de confirmer celle-ci.

L'inspecteur n'évalue pas la pression ou la capacité du système, ni la présence ou l'absence de robinet d'urgence.

L'inspecteur ne manipule pas les valves, la valve d'entrée d'eau principale et les robinets d'urgence des appareils ménagers, de la toilette et ceux sous les éviers et les lavabos ne sont pas manipulés afin de prévenir les risques de bris ou de fuite qui pourraient être occasionnés par ces opérations.

Aucune valve ou robinet des appareils ménagers présents ne sera vérifié lors de l'inspection. L'inspection de la plomberie est par conséquent limitée.



### Aucune déficience apparente

Aucune déficience n'a été notée sur la valve principale d'entrée d'eau.

Tous les occupants de la maison devraient connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir l'opérer rapidement en cas d'urgence. En effet, en cas de bris ou de fuite, celle-ci devra être actionnée rapidement afin de limiter les dégâts causés par l'eau.

Notez que dans le cadre de notre inspection, la valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée afin d'éviter le risque d'occasionner des fuites.

## Appareils et robinets

Dans le cadre de l'inspection, l'inspecteur met à l'essai les chasses d'eau des toilettes, les robinets intérieurs et les robinets des bains et des douches, et ce, par l'entremise de leur robinetterie usuelle.

Dans le cas présent, les vidéos et les photos n'ont pas démontrés l'essai des sanitaires et de la robinetterie à l'exception de la cuve de lavage dans le garage.

Le robinet extérieur n'a pas été mis en fonction.

---

#### Méthode d'inspection

Dans le cadre de l'inspection, l'inspecteur met à l'essai les chasses d'eau des toilettes, les robinets intérieurs et les robinets des bains et des douches, et ce, par l'entremise de leur robinetterie usuelle.

Dans le cas présent, les vidéos et les photos n'ont pas démontrés l'essai des sanitaires et de la robinetterie à l'exception de la cuve de lavage dans le garage.

Le robinet extérieur n'a pas été mis en fonction.

---



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



Inspection limitée sur les robinets de plomberie



Inspection limitée sur les robinets de plomberie

Lors de l'inspection, seul le robinet de la cuve de lavage dans le garage a été mis en fonction. Son fonctionnement était conforme. Certaines conditions peuvent cependant ne pas être décelables par la simple mise en marche ou peuvent se manifester qu'occasionnellement ou après un certain délai.

Notre inspection est par conséquent limitée.

---



Aucun dommage observé sur les appareils et robinets

Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur le robinet d la cuve. L'écoulement de la cuve était fluide et efficace.

## Conduits de distribution

Le bâtiment est muni de conduits de distribution d'eau en polyéthylène réticulé, souvent appelé PEX.

---



Inspection limitée - Qualité de l'eau

Lors de l'inspection visuelle, la qualité de l'eau n'est pas vérifiée, ainsi que la détérioration graduelle provoquée par les produits ou minéraux présents dans l'eau sur les composantes des conduites et des renvois d'eau.

La présence de produits toxiques tel que le plomb dans les conduites de distribution n'est pas vérifiée dans le

cadre de cette inspection et exigera une analyse d'eau.



## Installation artisanale des conduites de distribution



Installation artisanale des conduites de distribution

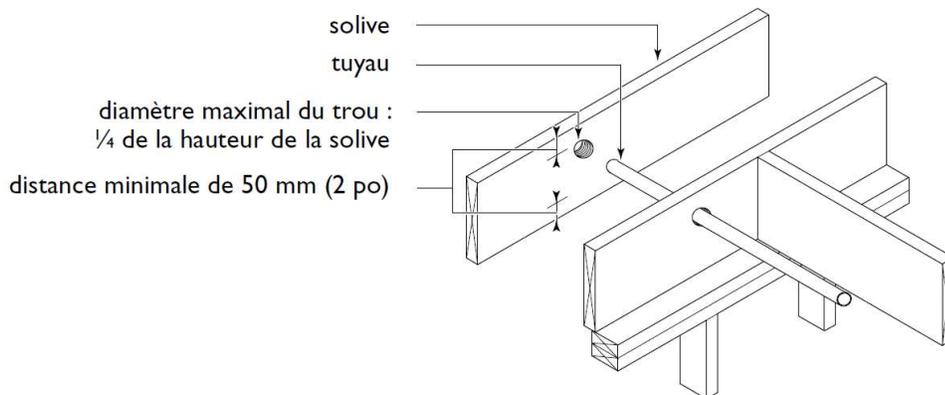
Au sous-sol, nous avons noté la présence de plusieurs conduites mal fixées à la structure du bâtiment.

Les conduites de distribution d'eau doivent être installées par des plombier licenciés. Une mauvaise installation peut résulter en des dégâts d'eau ou des fuites. Dans le cas présent, lors de l'installation de panneaux de gyproc au plafond, les risques de perforation des tuyaux est grand.

Nous recommandons d'apporter les correctifs requis en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur en vous référant à la documentation de la SCHL - Construction de maison à ossature de bois.

Priorité des travaux: Immédiate

### Diamètre maximal des trous percés dans les solives



## Conduits d'évacuation et de ventilation

Le bâtiment est muni de conduits d'évacuation des eaux et de ventilation du système de plomberie en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styrène).



Aucun dommage ou fuites apparentes

Lors de notre vérification, aucun dommage ou fuite d'eau n'a été observé sur les conduits d'évacuation et de ventilation, et sur les événements de plomberie. Nous n'avons observé aucune problématique apparente avec l'efficacité de l'écoulement du système d'évacuation des eaux.

## Drain de plancher

Sur la vidéo, nous n'avons pas pu observer le drain de plancher.



Drain de plancher non visible



Sur la vidéo, nous n'avons pu observer un drain de plancher dans la dalle du sous-sol.

## Dispositif antirefoulement

Le regard de nettoyage du clapet antiretour a été localisé au sous-sol. Lors de l'inspection, le regard n'est pas ouvert. Le système est fait en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styrène).

Un second clapet antiretour a été observé en bordure de la fournaise au sous-sol.



Aucune déficience observée



Aucune déficience n'a été notée sur le regard de nettoyage du clapet antirefoulement. Celui-ci est accessible et

dégagé.

## Puisards et fosses de retenue

Dans la fosse du garage, nous avons noté la présence d'un Té sanitaire à l'intérieur de la fosse et d'un regard de nettoyage. Le puisard est recouvert par un couvercle perforé qui n'est pas scellé et qui n'est pas fixé.

Dans le bassin de captation au sous-sol, nous avons noté la présence d'une pompe submersible. La pompe a été mise en marche par l'inspecteur par l'entremise de son flotteur. Le bassin comporte un couvercle en plastic au densité sur le dessus.

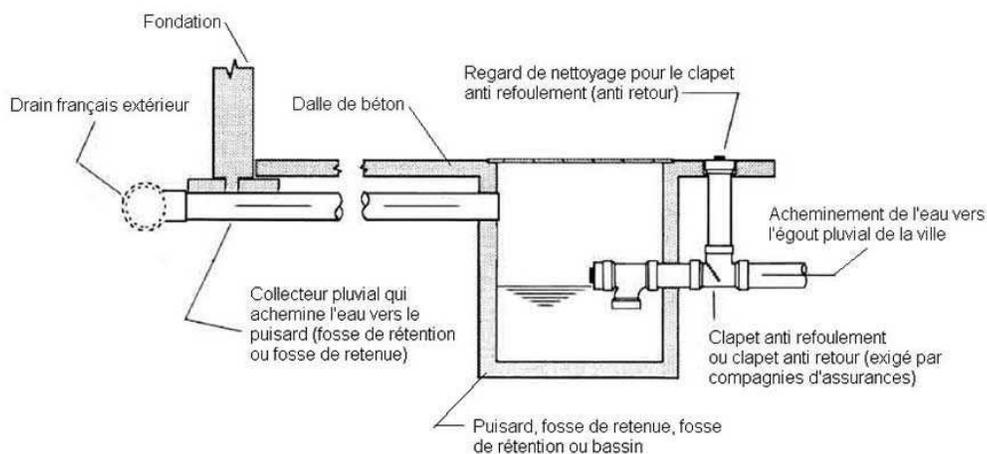


Aucune déficience observée sur le bassin de captation du garage



Lors de l'inspection du bassin de captation du garage, nous n'avons noté aucune déficience.

Le bassin était exempt de dépôt et l'eau contenue dans le bassin était claire et propre. Nous avons aussi noté la présence d'un Té sanitaire, cependant le bassin n'est pas relié au drain, car aucun conduit n'était visible dans celui-ci.



Installation type du bassin de captation du garage



Aucune déficience observée à la pompe submersible et son bassin



Lors de l'inspection du bassin de captation et de la pompe submersible, nous n'avons noté aucune déficience.

Nous avons mis en fonction la pompe et confirmé que l'interrupteur à flotteur était fonctionnel. Nous avons noté la présence du clapet antiretour sur le conduit d'évacuation, mais il ne nous a pas été possible de confirmer son bon fonctionnement, car le bassin ne contenait pas suffisamment d'eau.

Le bassin était exempt de dépôt et l'eau contenue dans le bassin était claire et propre.

Nous avons noté la présence d'un tuyau d'évacuation des eaux de condensat provenant du VRC s'égouttant dans la fosse.

Étant donné que notre inspection est une inspection visuelle, il ne nous est pas possible de confirmer la présence d'un drain, et notre inspection se trouve par conséquent limitée.



## Système de chauffe eau

Le système de chauffe-eau est de type électrique. L'âge du chauffe-eau n'a pas pu être confirmé car la plaque signalétique de l'appareil n'est pas visible. Il est d'une capacité de 60 gallons. Le système de chauffe-eau est localisé au sous-sol. Aucune cuvette de récupération n'est présente sous le réservoir.

Le système est alimenté par le haut et comporte une soupape de sécurité Température et Pression (TP) et un conduit d'évacuation en plastique dirigé vers sa base. Une valve d'arrêt est présente sur l'amenée d'eau froide. Une soupape brise vide est présente.



### Chauffe-eau sans conduit d'évacuation vers le drain



Nous avons noté que le chauffe-eau ne comporte pas de conduit d'évacuation d'eau vers un drain.

Le tuyau d'évacuation d'une soupape de décharge, d'une soupape de sécurité thermique ou d'une soupape de décharge et de sécurité thermique combinée :

- a) doit avoir un diamètre au moins égal à celui de l'orifice de sortie de la soupape;
- b) doit être rigide, incliné vers le bas et déboucher indirectement au-dessus d'un avaloir de sol, puisard ou autre endroit sécuritaire de manière à former une coupure antiretour d'au plus 300 mm;
- c) ne doit pas avoir d'orifice de sortie fileté; et d) doit pouvoir fonctionner à une température d'au moins 99 °C. (texte tiré du CCQ-Chapitre III- Code national plomberie Canada 2015 (modifié -) - 2.6.1.7.5).

Nous recommandons d'apporter les corrections requises en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur.

Priorité des travaux: Immédiate

# ÉLECTRICITÉ

## Alimentation principale

L'alimentation principale du bâtiment est encore connectée au poteau temporaire. L'alimentation du bâtiment est de type «souterrain» et s'effectue par l'entremise d'une arrivée souterraine située sur la façade gauche du bâtiment. Le compteur est de type électronique (intelligent).

L'embase présente est d'une capacité de 200 ampères.



### Entrée électrique temporaire



Nous avons constaté qu'un poteau électrique temporaire situé dans le fond de la cours arrière alimente toujours le bâtiment.

Nous recommandons que l'alimentation électrique soit reliée directement au réseau conventionnel d'Hydro Québec. La demande de raccordement doit être effectuée par le maître électricien (information tirée du lien d'Hydro Québec :<https://www.hydroquebec.com/affaires/espace-clients/demandes-travaux/faire-demande-raccordement.html>)

Priorité des travaux: Immédiate

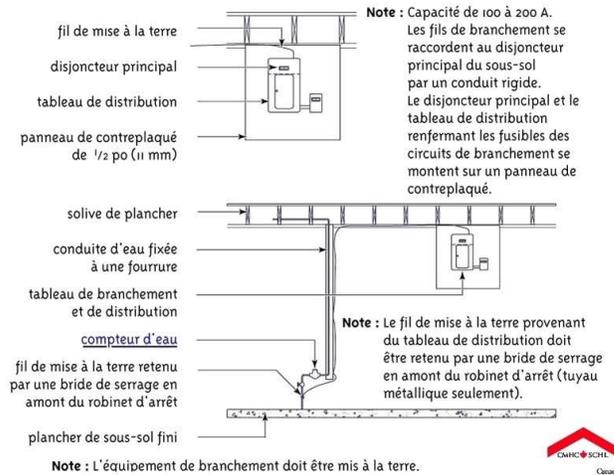
## Mise à la terre

Nous n'avons pas pu observer le branchement de la mise à la terre dans le panneau électrique car celui-ci est encastré dans le mur et ne permet pas de vérifier son branchement.

Une mise à la terre a été observé sur l'entrée électrique à l'extérieur.



## Mise à la terre mal fixée

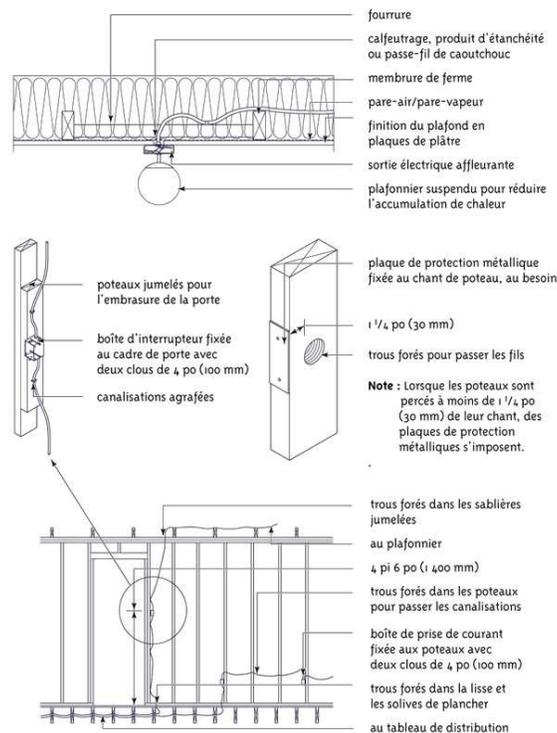


Nous avons observé que le fil de mise à la terre en périphérie de l'entrée électrique extérieure est mal fixée.

Cette situation comporte des risques potentiels d'arrachement ou d'endommagement du fil de mise à la terre.

Nous recommandons d'apporter les correctifs requises en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.

Priorité des travaux: Immédiate



## Panneau de distribution

Le coffret de branchement est intégré à même le panneau de distribution (Type combiné). Il est muni d'un dispositif de protection disjoncteur dont la capacité du disjoncteur principal est de 200 Ampères (120-240V).

Le panneau de distribution est lui aussi d'une capacité de 200 Ampères selon sa plaque signalétique. La

protection des circuits de dérivation se fait par des disjoncteurs sur chacune des dérivations.

---

### Méthode d'inspection

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible de procéder à l'ouverture du panneau électrique par mesure de sécurité. Seul l'inspection des éléments visibles du panneau a été effectuée.

---



Panneau électrique qui ne peut être ouvert



Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible de procéder à l'ouverture du panneau électrique par mesure de sécurité.

Cette situation constitue une limitation à notre inspection.

Des dommages peuvent exister sur ces éléments que nous ne sommes pas en mesure d'inspecter. Nous vous recommandons d'obtenir une copie de la facture d'installation effectuée par le maître électricien afin de prendre connaissance des déclarations qui concernent ces éléments.



## Câbles et circuits de dérivations

Nous n'avons pas été en mesure de confirmer la nature du câblage électrique du bâtiment puisque nous n'avons pas procédé à l'ouverture du panneau.



Nature du câblage électrique non confirmé

Étant donné que nous n'avons pas été en mesure d'ouvrir le panneau de distribution du bâtiment, nous ne sommes pas en mesure de confirmer si les câbles desservant le bâtiment sont en cuivre ou en aluminium.

Cette situation constitue donc une limitation à notre inspection.

Compte tenu que le bâtiment date de 1968 et qu'il était commun à cette époque d'installer du câblage d'aluminium dans les bâtiments résidentiels, nous vous recommandons de contacter un maître électricien afin de confirmer la nature du câblage des dérivations se terminant dans le panneau électrique.

## Interrupteurs et prises de courant

Le bâtiment inspecté comporte des interrupteurs et des prises de courant standard avec mise à la terre. Des prises DDTF (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) ont été observées à l'extérieur du bâtiment.

### Méthode d'inspection

Dans le cadre de notre inspection, nous n'avons pas procédé à la vérification et à la mise à l'essai de toutes les prises munies d'un dispositif DDTF (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) dans la cuisine, les salles de bain et à l'extérieur.

Nous n'avons pas procédé à la vérification des prises de courant, sur un nombre représentatif, afin de valider la polarité des prises, la mise à la terre et leur bon fonctionnement. Nous n'avons pas procédé à la vérification du fonctionnement d'un nombre significatif d'interrupteurs et de luminaires (intérieur et extérieur).



## Prise de courant extérieure mal installée



Nous avons constaté une prise de courant extérieure avec DDFT mal installée et contenant une visse de fixation non appropriée.

Nous recommandons d'apporter les correctifs requises en fonction des recommandations du manufacturier Leviton (Lien fiche installation <https://www.leviton.com/fr/docs/PK-A3097-10-05-2A-W.pdf>)



## Prises de courant extérieures sans DDFT



Prises de courant extérieures sans DDFT



Exemple d'une prise DDFT

Nous avons constaté la prise de courant extérieure qui n'est pas protégées par des Dispositifs de Détection de Fuite à la Terre (DDFT).

Toutes les prises de courant installées à l'extérieur et à moins de 2,5 m du niveau du sol fini doivent être protégées par un disjoncteur différentiel de classe A. Texte tiré du code de construction, chapitre V, électricité (2018).

Ce dernier protège les usagers contre les risques d'électrocution et d'électrification qui peuvent causer des blessures importantes et même la mort.

Nous recommandons d'apporter les correctifs requis en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.

Priorité des travaux: Immédiate

# CHAUFFAGE

## Équipements et source d'énergie

Le sous-sol du bâtiment est aussi chauffé grâce à un système par plinthes électriques. Le bâtiment est muni d'un système central de chauffage électrique à air pulsé. L'appareil est équipé d'un filtre électrostatique.

Nous avons noté la présence d'un dispositif de sécurité et de mise hors service d'urgence pour la fournaise.

Aucune déficience apparente aux plinthes électriques



Aucune déficience n'a été observée sur le système de plinthes électriques et de convecteurs.

Aucune déficience apparente sur la fournaise



Aucune déficience n'a été observée sur le système de fournaise. Les filtres sont propres et accessibles. Le système est muni d'un conduit de condensat relié à un drain et comporte un interrupteur d'urgence facilement accessible.



**i** Positionnement du dispositif d'arrêt d'urgence de la fournaise



Vous trouverez sur l'image la position du dispositif d'arrêt de sûreté de la fournaise. Ce dernier peut être coupé en situation d'urgence afin de couper l'alimentation électrique à la fournaise.

## Contrôle de la température

Le système de contrôle de la température est de type électronique. Lors de notre inspection, les systèmes de contrôle ont été mis en marche afin de confirmer leur bon fonctionnement.



Aucune déficience observée



Aucune déficience n'a été observée sur le système de contrôle du chauffage.

## Système de distribution de la chaleur

Le bâtiment est muni de conduits de ventilation et de distribution de la chaleur en acier. Nous avons noté la présence de registres de ventilation métallique dans chaque pièce et des grilles de prise d'air sur chacun des étages.



Aucune déficience observée



Aucune déficience n'a été observée sur le système de distribution de la chaleur. Aucune fuite, perforation ou déformation n'a été observée sur les conduits. Finalement, les joints et connexions étaient bien scellés.

## Revêtement de finition des murs

La finition intérieure des murs est en placoplâtre (gypse).

---

### Méthode d'inspection

Notre examen de l'intérieur se limite à une inspection visuelle et nous l'évaluons en comparant à des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent.

L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous empêcher de déceler une défektivité. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des items inclus à l'inspection.

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

Notre méthode d'inspection, sur les revêtements de sol, les murs et plafonds se limite à une vérification détaillée mais aux endroits accessibles et visibles. En présence de cernes d'eau ou lorsque l'inspecteur le juge utile, un détecteur d'humidité sera utilisé afin de confirmer la présence ou non d'humidité derrière les composantes de finition.

Notez toutefois que ce détecteur comporte certaines limites. En absence de signes d'infiltrations d'eau derrière les murs, plafonds et planchers, ce détecteur pourrait ne pas les détecter. Il est donc important de comprendre qu'il pourrait y avoir présence d'eau ou de condensation derrière des éléments de finition qui ne peuvent malheureusement pas être détectées. Vous devez questionner les propriétaires sur toutes intrusions d'eau pouvant avoir été observées durant la prise de possession et vous assurer de la véracité des informations transmises, à l'intérieur du formulaire intitulé "Déclarations du vendeur sur l'immeuble".

---



Composante sans défivité observée

Aucun dommage (ou défivité) significatif n'a été observé sur les revêtements de murs et de plafonds du bâtiment.

## Revêtement de finition des plafonds

La finition intérieure plafonds est en placoplâtre (gypse). Le plafond du sous-sol n'arbore pas de revêtement puisqu'il était exclu du contrat.

---



Aucune défivité observée aux plafonds

Aucun dommage significatif n'a été observé sur les revêtements de plafonds.

## Revêtement de finition des planchers

Des revêtements de plancher en latte de bois sont présents au rez-de-chaussée. Les revêtements de sol de la cuisine et des salles de bain sont fait de carreaux de céramiques ainsi qu'au pied des escaliers du sous-sol.

---

## Méthode d'inspection

Des revêtements de plancher en latte de bois sont présents au rez-de-chaussée. Les revêtements de sol de la cuisine et des salles de bain sont fait de carreaux de céramiques ainsi qu'au pied des escaliers du sous-sol.

Pas de revêtement de plancher au sous-sol puisqu'il était exclu du contrat.

---



Composante sans déficience significative



La partie visible des revêtements de plancher ne présente pas de déficience significative.

Prenez note que l'inspecteur n'est pas tenu de commenter l'usure normale des prélaris, des moquettes et des tapis qui recouvrent des planchers ou associée à l'utilisation normale des lieux. Seule la qualité des recouvrements est commentée.



Escaliers, marches et balustrades

Les escaliers intérieurs, les marches et la main-courante menant au sous-sol sont en bois.



Aucune déficience sur l'escalier intérieur



Aucune déficience n'a été observée sur l'escalier du sous-sol et celui menant à l'étage. Ils comportent une main-courante sur la longueur de l'escalier.

## Armoires et comptoirs

Les armoires de la cuisines et des salles de bains sont faite en mélamine. Les comptoirs sont en stratifié.



Aucune déficience apparente

Lors de notre vérification, nous n'avons décelé aucune déficience ou anomalie significative sur les comptoirs ou sur les armoires et sur leur quincaillerie.

Notez toutefois que des dommages, découlant de l'usure des armoires au fil du temps, ont été observés. À votre convenance, contacter un entrepreneur licencié afin de corriger les défauts et les dommages observés.

## Portes et fenêtres

Les fenêtres de la maison sont en PVC. Elles sont de type à battants. Les fenêtres du sous-sol sont en PVC. Elles sont de type coulissante.

### Méthode d'inspection

Les fenêtres ont été inspectées et mais pas opérées afin de confirmer leur fonctionnement, la condition des fenêtres et de leurs mécanismes.

L'inspection des fenêtres n'a pas été faite sur un nombre représentatif de fenêtres, tel que prescrit par la Norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ). L'observation s'est fait, de l'extérieur, par une inspection visuelle des fenêtres, des cadres, des solins et des scellants, puis de l'intérieur en vérifiant seulement la finition et l'aspect esthétique.

Nous procédons à une vérification des portes intérieurs par un échantillonnage représentatif. La vérification comporte entre autres la vérification du bon fonctionnement des poignées, des loquets, des serrures, de

l'absence de frottement ou de coincement, et une opération facile des portes. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections. Notez que chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.



Limitation à l'inspection

La vidéo n'a pas permis l'inspection d'un nombre suffisant de portes et fenêtres.

Par conséquent, les constat toucheront les unités qui auront été observés.



Cadres de la fenêtre et porte patio exposés



Nous avons observé des replis des cadrages de la fenêtre et de la porte patio en façade arrière du bâtiment.

Le pliage des coins est exposé aux intempéries et peuvent engendrer de la corrosion.

Nous recommandons d'apporter les correctifs requises en fonction des fiches techniques et du manuel d'installation du manufacturier. L'étanchéité et la protection des coins doivent être assurés.

Priorité des travaux: Immédiate



Aucune déficience observée portes intérieurs

Nous avons inspecté un nombre représentatif des porte intérieur et aucune déficience n'a été constatée.

### Murs mitoyens du garage

Le garage est intégré au bâtiment. Le revêtement de finition du garage est en placoplâtre. La porte intérieure, donnant accès à l'aire habitable à partir du garage est à âme pleine, en acier.

Les pentures de la porte sont du type à fermeture automatique.

Aucune déficience observée



L'étanchéité entre le garage et la maison doit être optimale afin qu'aucun gaz d'échappement ne puisse pouvoir se transporter dans la maison. Aucune déficience ou élément pouvant compromettre l'étanchéité du garage avec la maison n'a été observé.



# ISOLATION ET VENTILATION

## Isolation des combles

L'isolation des combles est constituée de laine soufflée. Lors de l'inspection, nous avons noté la présence d'une membrane plastique, pare-vapeur, sous l'isolant.

### Méthode d'inspection

Nous avons procédé à l'inspection des combles en y accédant par l'entremise de la trappe d'accès. Nous avons observé l'entretoit à partir de la trappe car les membrure du toit sont cachées par l'isolant et ne permettent pas de circuler de façon sécuritaire.

Nous avons vérifié la condition de la structure du toit, recherché des indices d'infiltrations sur l'isolant, les fermes ou les autres structures du comble. Nous avons inspecté l'isolant, le pare-vapeur et la ventilation à partir de l'ouverture de la trappe. Notre inspection est par conséquent limité.

Là où cela est possible et observable, nous vérifions que l'isolation, la présence d'un pare-vapeur et son intégrité et la ventilation de la toiture et des soffites. Notez que la nature et les caractéristique de l'isolation peuvent varier d'un endroit à l'autre de l'entretoit et que certains éléments pourraient avoir été omis compte tenu de l'angle d'observation de la trappe.



Aucune anomalie sur l'isolation

Aucune déficience ou anomalie n'a été décelée sur l'isolation ou sur le pare-vapeur là où nous avons pu l'observer. L'isolation était uniforme et sans tache ou cerne. Notez cependant que l'angle d'observation peut ne pas nous permettre d'observer certaines déficiences.

## Ventilation de la toiture

Le bâtiment comporte un ventilateur de type Maximum permettant de ventiler l'entretoit. L'entrée d'air se fait par les avant-toits (soffites).

Nous avons aussi noté la présence de déflecteurs entre l'isolant et le platelage du toit garantissant une entrée d'air dans les combles.



Aucune déficience observée sur la ventilation du toit

Aucune déficience apparente n'a été observée sur la ventilation de la toiture là où celle-ci a pu être observée.

## Isolation des fondations

L'isolation des murs de fondation n'est pas visible car ces derniers sont recouvert d'un revêtement de finition. Nous n'avons pas noté la présence d'une membrane pare-vapeur.



## Isolation et pare-vapeur des murs non visibles

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'isolation et le pare-vapeur sur les murs du sous-sol.

En effet, les murs intérieurs du bâtiment sont recouverts de gypse et nous ne sommes pas en mesure de vérifier les éléments qui sont cachés.

Nous ne pouvons, par conséquent, fournir d'appréciation sur l'isolant ou le pare-vapeur de ces composantes.

## Ventilateurs de plafond

Tous les ventilateurs de salle bain sont intégré au VRC.



### Limitation au fonctionnement du ventilateur



Lors de notre inspection, nous avons vérifié la présence du ventilateur de salle de bain. Nous n'avons pas vérifié son fonctionnement puisque ce ventilateur est intégré au système VRC.

La vérification d'usage n'est incluse sur les photos ou sur les vidéos. Nous aurions dû nous assurer du tirage de l'appareil en faisant le "test du papier mouchoir". Nous aurions aussi vérifié que les registres ne soient pas obstrués.

Ceci représente une limitation importante visant le fonctionnement du système. Cependant, aucune anomalie visuelle ne fut constatée.

## Hotte de cuisinière

Le ventilateur d'extraction de la cuisine est de type "Cheminée" et est situé au dessus de la cuisinière. Le ventilateur n'a pas été mis en fonction lors de l'inspection.



### Aucune déficience apparente à la hotte du poêle

Aucune déficience n'a été observée sur la hotte du poêle. Celle-ci a été mise en marche et nous avons confirmé qu'elle évacuait l'air efficacement.

## Sortie de sècheuse

La sortie de sècheuse est constituée d'un conduit rigide en acier galvanisé.



Aucune déficience observée



Un tuyau de sècheuse doit être en aluminium flexible ou en métal rigide. La course de la conduite doit être la plus courte et la plus directe possible vers le clapet. Il est important de garder le clapet propre.

Aucune déficience n'a été observée lors de notre inspection.

## Système d'échangeur d'air

Le bâtiment est équipé d'un système d'échangeur d'air avec un noyau de récupération de la chaleur. Le système est installé sous-sol. Il possède un tuyau de condensât.

Ce dernier est équipé d'une boucle à 360 degrés afin de limiter la remontée du liquide ou des vapeurs afin de protéger la salubrité de l'appareil. Le conduit se déverse dans le bassin de la pompe submersible qui est situé à proximité. L'échangeur d'air a été manufacturé par Valdes. Les filtres sont neufs.



Aucune déficience apparente sur le système d'échangeur d'air



Nous n'avons noté aucune déficience apparente au système d'échangeur d'air. Les filtres étaient propres et le drain d'évacuation était dirigé vers le drain de plancher.



## Autre

Nous avons remarqué la présence d'une sortie d'évacuation installée dans les soffites ventilés.



### Conduit d'évacuation mal installé dans les soffites



Nous avons observé qu'une sortie d'évacuation est installé de manière inapproprié dans les soffites.

Le Code indique que les conduits d'extraction ne doivent pas déboucher sur des espaces fermés, chauffés ou non.

Donc il n'est pas interdit d'installer la sortie d'un extracteur dans un débord de toit, mais il serait une bonne pratique d'installer des soffites fermés sur une distance de 24" autour de la sortie afin de réduire au minimum les refoulements d'air chaud et humide et du même coup éliminer les risques de condensation à l'intérieur du vide sous toit.

(Tiré du lien : [https:// www.apchq.](https://www.apchq.com/)

[com/ entrepreneurs/ technique/ chroniques-techniques/ questions-et-reponses-techniques/ sortie-de-ventilation-dans-un-soffite](https://www.apchq.com/entrepreneurs/technique/chroniques-techniques/questions-et-reponses-techniques/sortie-de-ventilation-dans-un-soffite))

Nous recommandons d'apporter les correctifs requises en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des bonnes pratiques.

Priorité des travaux: Immédiate



19 juin 2023

Adresse de la propriété: 1234, Avenue de la réussite  
Volle de la Prospérité, Québec  
G1B 1BB

L'inspecteur déclare:

- n'avoir aucun intérêt sur la propriété inspectée dans le cadre de la présente transaction;
- n'avoir aucun lien familial ou sentimental ou toutes autres relations ou intérêt communs avec l'entrepreneur ou son courtier;
- n'a pas consenti, recherché, cherché à obtenir, ou accepté, d'avantage financier ou autre, en faveur ou de la part d'une quelconque personne constituant une pratique illégale ou relevant de la corruption, directement ou indirectement, en tant qu'incitation ou récompense liée à l'acceptation finale des travaux ;
- avoir déclaré l'ensemble des éléments qu'il juge important ou qui, à sa connaissance, peuvent faire l'objet de reprise, de correction ou de parachèvement des travaux.

Tel que mentionné lors de l'inspection, vous êtes avisés de prendre connaissance de l'ensemble des observations et des éléments formulés dans le rapport avant de faire la réception sans réserve des travaux.

Simon-P Rochette  
Inspecteur en bâtiment  
SPR Service-conseil  
114, rue Lacasse  
Saint-Gilles, Québec  
G0S 2P0  
(581) 748-1920

# CONCLUSION

Cher client(e),

Vous nous avez récemment mandaté afin que nous procédions à une inspection visuelle des composantes facilement visibles et accessibles de la propriété située au :

1234, Avenue de la réussite  
Volle de la Prospérité, Québec  
G1B 1BB

Selon l'article 10 de la Norme de pratique de l'AIBQ, « L'inspection faisant l'objet de la présente Norme de pratique n'inclut pas d'Examens techniquement exhaustifs. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment».

Nous vous invitons à nous contacter afin de revoir les détails du rapport ou d'obtenir des clarifications si requises. Il nous fera plaisir de préciser ou de clarifier nos explications aux besoins.

Il est de la responsabilité de l'entrepreneur de donner suite aux recommandations formulées dans le présent rapport et à consulter un spécialiste lorsque stipulé. Dans l'éventualité où vous notez des divergences entre le contenu du rapport et les commentaires émis par l'inspecteur lors de l'inspection, assurez-vous de contacter l'inspecteur afin de clarifier la situation avant l'acceptation de réception sans réserve du bâtiment.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la norme de pratique de l'association des inspecteurs en bâtiment du Québec et à bien en comprendre la portée et les limites.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et nous espérons que votre expérience et nos conseils vous ont été bénéfiques.

Pour toutes questions ou clarifications, n'hésitez pas à nous contacter au 581-748-1920 ou par courriel au [spr@service-conseil.ca](mailto:spr@service-conseil.ca). Il nous fera plaisir de vous assister.



Simon-P Rochette  
Inspecteur en bâtiment  
SPR Service-conseil  
114, rue Lacasse  
Saint-Gilles, Québec  
G0S 2P0  
(581) 748-1920