

PROPRIÉTÉ SITUÉE AU
82 Rue Desjardins
Magog
Québec, J1X 5X8

Dossier: MGB45946-1547B
Inspecté le: 18 avril 2025

Certificat d'immeuble: Parties Communes



PRÉPARÉ POUR
**SDC du Pavillon 120
du club azur**
Représentée par:
Yves Martineau

PRÉPARÉ PAR
Diego Aubin
Inspecteur
Mon Génie en Bâtiment
3135 boul. moïse-vincent
Bureau 102, Saint-Hubert, Québec
J3Y 8Y5
(514) 333-8668
5 mai 2025

LETTRÉ D'INTRODUCTION

SDC du Pavillon 120
du club azur
Représentée par:
Yves Martineau
(450) 587-3430

5 mai 2025

Objet: Inspection du 82 Rue Desjardins, Magog, J1X 5X8

Cher client,

Vous trouverez ci-joint le Certificat d'immeuble: Parties Communes de la copropriété dont vous nous avez confié le mandat.

Le rapport comporte plusieurs observations et recommandations faites par l'inspecteur dont il est important que vous preniez connaissance. Certaines de ces recommandations nécessitent des interventions de votre part qu'il est de votre responsabilité de mettre en action

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 est strictement confidentiel et à l'usage exclusif de son destinataire et ne peut être transféré.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Diego Aubin

Diego Aubin
Inspecteur
Mon Génie en Bâtiment
3135 boul. moïse-vincent
Bureau 102, Saint-Hubert, Québec
J3Y 8Y5
(514) 333-8668

TABLE DES MATIÈRES

LETTRE D'INTRODUCTION.....	2
TABLE DES MATIÈRES.....	3
CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES.....	5
CONVENTIONS ET SYMBOLES.....	6
SOMMAIRE DU BÂTIMENT.....	7
STRUCTURE.....	8
Fondations	
Dalles de béton	
Plafonds et planchers	
Murs porteurs	
Murs mitoyens	
Poutres et colonnes	
Structure du toit	
EXTÉRIEUR.....	11
Revêtements extérieurs	
Solins et scellants	
Portes permanentes	
Stationnement et trottoirs	
Terrasses, balcons et porches	
Marches et balustrades extérieurs	
Avant-toits, fascias et sous-faces	
Aménagements et terrassements extérieurs	
Évacuation des eaux	
TOITURE.....	18
Revêtements de toit	
Gouttières et descente pluviales	
Cheminée	
Émergences de toit	
PLOMBERIE.....	21
Valve principale	
ÉLECTRICITÉ.....	22
Alimentation principale	
Coffret de branchement principal	
Mise à la terre	
Interrupteurs et prises de courant	
CHAUFFAGE.....	24
Générateur de chaleur	
INTÉRIEUR.....	25
Portes et fenêtres	
ISOLATION ET VENTILATION.....	26
Isolation des combles	
Ventilation de la toiture	
Isolation des fondations	

Ventilateurs de plafond	
SÉCURITÉ DES PERSONNES	29
Sorties d'évacuation	
Murs de séparation incendie	
Dégagement des cheminées	
CERTIFICAT	30
CONCLUSION	31

CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

L'inspection des parties communes du bâtiments effectuée 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 anomalies visibles qui peuvent avoir une incidence significative sur les fonds de prévoyance seront mentionnées au rapport.

Il est important que vous preniez note des limitations de l'inspection. L'objectif de l'inspection et du présent rapport est de vous fournir un portrait objectif de l'état général du bâtiment. 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. Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si vous notez de tels éléments, n'hésitez pas à contacter votre inspecteur afin d'obtenir un complément d'information ou des recommandations.

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 en en assurer la véracité. De plus, nous vous invitons à nous contacter si des divergences seraient présentes entre les propos verbaux émis par l'inspecteur lors de votre inspection et certains éléments du présent rapport.

CONVENTIONS ET SYMBOLES

Afin de clarifier les indications fournies dans le rapport, la convention suivante a été établie: les orientations utilisées assument que l'observateur est localisé dans la rue et qu'il fait face au bâtiment. Le côté droit du bâtiment est donc situé à sa droite lorsqu'il observe le bâtiment. Veuillez vous référer au schéma pour une meilleure compréhension.



Symboles utilisés

Votre rapport d'inspection comporte des constats qui sont catégorisés par type et sont identifiés par des symboles afin de faciliter la lecture et la navigation à l'intérieur de celui-ci. Vous trouverez ici-bas une description des symboles utilisés:



La condition soulevée par l'inspecteur mérite une attention particulière et doit être prise en considération par l'acheteur.



La santé et la sécurité des personnes sont mise en cause. Une intervention immédiate est requise.



L'inspecteur met en évidence qu'un correctif doit être apporté ou qu'une intervention est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur recommande un suivi de la condition afin d'évaluer son évolution dans le temps. Une intervention subséquente pourrait être nécessaire.



L'inspecteur soulève une information d'ordre général concernant la composante décrite.



L'inspecteur est limité dans son travail et n'a pas pu procéder avec l'inspection sur une section donnée.



Une intervention immédiate est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur n'a soulevé aucune déficience significative sur la composante inspectée.



L'inspecteur recommande une expertise exhaustive qui dépasse le cadre de l'inspection visuelle afin d'investiguer plus à fond la situation.

SOMMAIRE DU BÂTIMENT

Nom(s) du requérant(s): Yves Martineau,
Date: 18 avril 2025
Conditions climatiques: Ensoleillé
Intervenants présents: Yves Martineau

Heure de l'inspection: 11:00 Durée de l'inspection: 1 h
Température: 6°C

Coordonnée de la propriété

Adresse: 82 Rue Desjardins
Magog, Québec
J1X 5X8
Année de construction: 1987

Description du bâtiment inspecté

Copropriété Divise construite en 1987, selon les informations qui nous ont été fournies. La fondation est en pilotis, les revêtements extérieurs sont en stucco, sife, vinyle et la toiture est recouverte de bardeaux d'asphalte.

STRUCTURE

Fondations

Le bâtiment ne possède pas de fondation de béton coulé. Le bâtiment repose sur une dalle de béton.

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.



LIMITATION-ABSENCE DE DÉGAGEMENT EXTÉRIEUR SOUS LE REVÊTEMENT

Il ne nous a pas été possible de procéder à l'inspection de la fondation à certains endroits de la propriété car le revêtement extérieur est trop près du sol. Il nous est donc impossible de donner notre appréciation des fondations aux endroits non-visibles.

Dalles de béton

Le bâtiment comporte une dalle de béton sur sol. Seul les dalle sur sol de terrasse et de la salle électrique fut observée, celle-ci ne semblait pas posséder de défaillance.



DALLE DE BÉTON NON VISIBLE

La dalle béton du bâtiment n'est pas visible car elle est recouverte d'un revêtement de plancher.

Ceci est une limitation à notre inspection.

Plafonds et planchers

La nature de la structure du plancher est indéterminée puisqu'elle n'est pas visible.



REVÊTEMENT SUR LA STRUCTURE DES PLANCHERS ET DES PLAFONDS

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier l'ensemble de la structure des planchers et des plafonds. En effet, la structure (solive, support de plancher, solive de rive, etc.) est cachée à plusieurs endroits par le revêtement de plafonds et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés.

Murs porteurs

Les murs porteurs du bâtiment n'ont pas été observée et leur nature est indéterminée.



LIMITATION - REVÊTEMENT DE GYPSE SUR LES MURS PORTEURS

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des murs porteurs. En effet, les murs porteurs sont recouverts et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés.

Les murs porteurs supportent la charge des éléments structuraux qui s'appuie sur eux. Ces derniers doivent reposer sur une semelle (et non pas sur la dalle de béton) et être protégé de l'humidité par une membrane imperméabilisante.

Murs mitoyens

Il ne nous a pas été possible d'observer le murs mitoyens entre les Condominiums car celui-ci est recouvert sur tout les étages. Nous ne sommes, par conséquent, pas en mesure d'évaluer son intégrité.



MUR MITOYEN NON-VISIBLE OU RECOUVERT D'UN REVÊTEMENT DE FINITION

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible d'observer la présence d'une cloison pare-feu sur le mur mitoyen situé entre les unités. En effet, ce dernier est caché par le revêtement de finition des murs.

Dans le cadre d'une inspection visuelle, il n'est pas possible de confirmer la présence du mur mitoyen. Seule une inspection exhaustive et une coupe exploratoire dans le mur pourras en confirmer la présence. Cependant, un mur coupe-feu fut observé dans l'entretoit. Nous vous recommandons de faire vérifier cet élément à l'aide de coupes exploratoire au plafond du dernier étage et ce par un entrepreneur qualifié.

Poutres et colonnes

Il ne nous a pas été possible d'observer les poutres et les colonnes du bâtiment car ces dernières sont recouvertes d'un revêtement de finition.



REVÊTEMENT DE FINITION CACHANT LES POUTRES ET LES COLONNES

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des poutres et des colonnes dans certaines section du bâtiment, car ces dernières sont recouvertes d'un revêtement de finition sur certaines sections. De plus, il ne nous a pas été possible d'inspecter la jonction entre la poutre et le béton de la fondation, car celle-ci n'était pas visible. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de vérifier l'intégrité de ces éléments qui sont cachés.

Structure du toit

Le bâtiment comprend un toit à plusieurs versants. La structure du toit est constituée de fermes de toit préfabriquées. Le platelage du toit est fait de contreplaqué. Le platelage du toit est maintenu par des attaches en "H".

Nous avons aussi noté la présence de contreventement (dispositif s'opposant à tout effet de déformation ou de renversement d'une charpente ou d'un mur) effectué à l'aide de planche de bois.

MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons procédé à l'inspection des combles en y accédant par l'entremise de la trappe d'accès. 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.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.

Les façades du bâtiment sont recouvertes d'un revêtement de stucco, sife et vinyle.

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 faces du bâtiment, à partir du niveau du sol.



FISSURE DANS UN REVÊTEMENT DE SIFE



[Façade droite du bâtiment]



[Façade avant du bâtiment]

Lors de l'inspection du revêtement de SIFE de la façade du bâtiment, nous avons la présence de fissures pouvant permettre l'infiltration d'eau derrière le revêtement.

Ce type de revêtement n'est pas muni d'un espace de ventilation et d'un second plan de protection permettant d'évacuer l'eau. L'eau qui s'infiltré derrière le parement reste, par conséquent emprisonné derrière la surface, et peut, à terme, occasionner des dommages à la structure du bâtiment.

Compte tenu des indices observés, une inspection approfondie du revêtement est requise par un spécialiste en revêtement de SIFE. Nous vous recommandons aussi de convenir avec ce dernier d'un programme de correction afin de corriger et prévenir les dommages à la structure du bâtiment.



-FISSURES DANS LE REVÊTEMENT DE STUC-



[Façade arrière du bâtiment]

Lors de l'inspection, nous avons noté la présence de plusieurs fissures dans le revêtement de stuc.

Le revêtement extérieur protège le bâtiment contre les intempéries et les insectes nuisibles. L'étanchéité du revêtement étant compromise, cette situation est à risque d'infiltration d'eau qui peut endommager les composantes internes du bâtiment et favoriser la prolifération de la moisissure et affaiblir le grillage de soutien du stuc.

Nous vous recommandons de faire corriger le désordre immédiatement par un entrepreneur qualifié.



DÉTACHEMENT DU STUC



[Façade arrière du bâtiment]



[Façade arrière du bâtiment]

Nous avons constaté le détachement du stuc de son support, du treillis à découvert et des ouvertures dans le

revêtement. Le revêtement extérieur protège le bâtiment contre les intempéries et les insectes nuisibles. L'étanchéité du revêtement étant compromise, cette situation est à risque d'infiltration d'eau qui peut endommager les composantes internes du bâtiment et favoriser la prolifération de la moisissure. Faire corriger immédiatement par un maître maçon.



REVÊTEMENT DE SIFE

Le revêtement de SIFE (système d'isolation des façades avec enduit) comporte de nombreuses préoccupations concernant l'efficacité de ce type de revêtement. De nombreuses publications, documentent des problématiques importantes concernant ce type de revêtement.

Selon l'APCHQ, ce type de système ne possède qu'un seul plan de protection contre les précipitations. L'avantage est que l'état général du système est facile à évaluer, car il n'est caché par aucun autre élément. Par contre, celui-ci requiert une vigilance de la part du propriétaire qui doit en faire un entretien périodique.

En effet, toute défaillance dans le système, tel qu'une fissure au parement, un joint de calfeutrant desséché ou une fenêtre qui coule pourrait apporter de l'eau à l'intérieur de l'enveloppe. Aucun second plan de protection n'est prévu pour évacuer l'eau de celle-ci. L'eau resterait emprisonnée derrière le parement.

Bien que l'enduit acrylique soit imperméable, il offre peu ou pas de résistance mécanique. Les pressions du vent, le fluage de la charpente et son retrait auront tôt fait de le faire fissurer. D'ailleurs, les manufacturiers recommandaient de faire des joints de contrôle afin que les fissures normales et prévisibles soient contrôlées. Ces fissures créent des portes d'entrée notables pour des infiltrations d'eau.

Puisque ce type de stratégie demande une connaissance et un calendrier d'entretien pour initiés, les murs étanchéisés en surface ne sont normalement pas recommandés dans les bâtiments dont le propriétaire n'est pas en mesure d'effectuer l'entretien nécessaire, ou s'il n'a pas les connaissances pour effectuer cet entretien. C'est pourquoi il n'est plus permis, depuis septembre 2012, d'opter pour ce système de protection contre la pluie au Québec pour tout bâtiment qui abrite une habitation.

Nous vous recommandons de contacter un spécialiste en revêtement de SIFE afin qu'il procède à une inspection préventive du revêtement. Nous vous recommandons aussi de convenir avec ce dernier d'un programme d'entretien régulier afin de prévenir les dommages à la structure du bâtiment.

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.



-SCELLANT MANQUANT AU POURTOUR D'UNE OUVERTURE-



[Façade droite du bâtiment]



[Façade gauche du bâtiment]

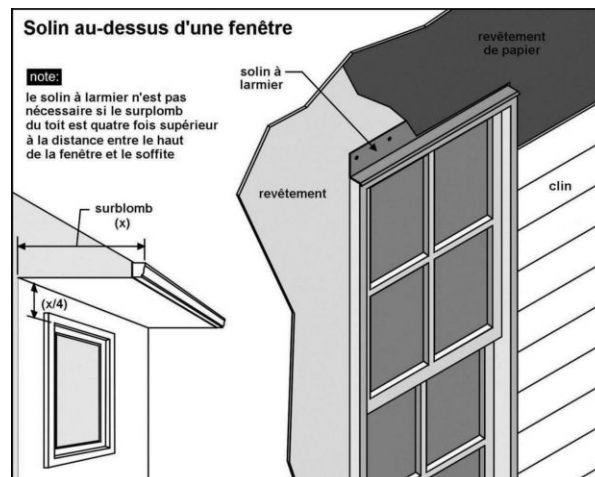
Nous avons observé un ouverture sans scellant à son pourtour. Risque d'infiltration d'eau et dégradation accélérée des composantes à proximité. Nous vous recommandons de faire corriger le désordre par un entrepreneur qualifié.



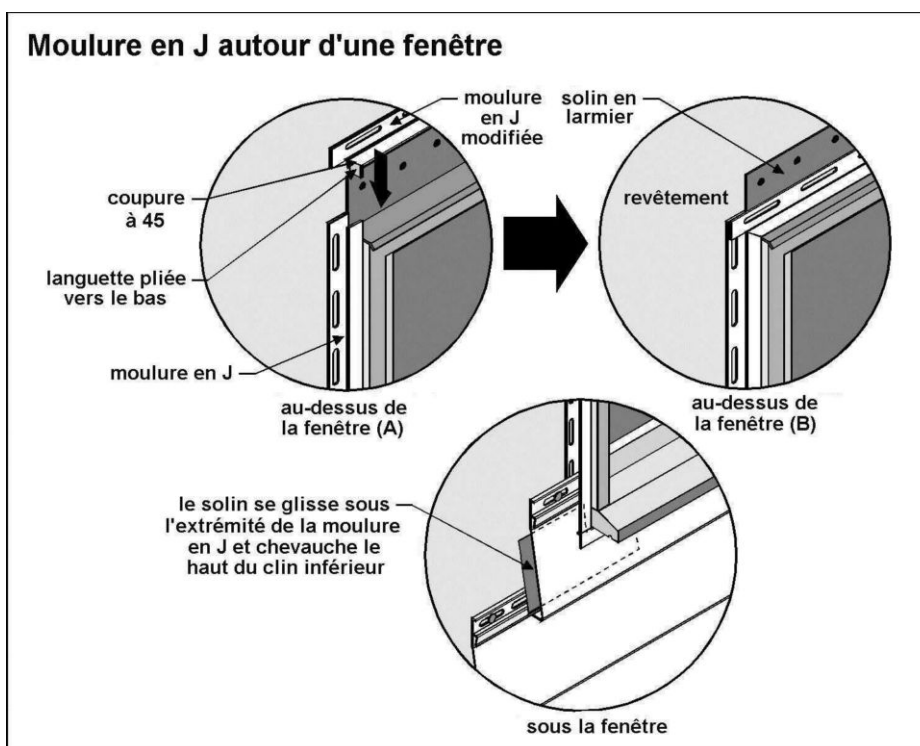
-SOLIN LARMIER MANQUANT AU DESSUS DES FENÊTRES-



[Façade arrière du bâtiment]



Nous avons noté que le solin, au haut de fenêtres, est absent. Lorsqu'il est absent, l'eau peut endommager les composantes de bois ou putrescible et même être la cause de moisissures ou de pourritures. Nous vous recommandons de faire corriger le désordre par un entrepreneur qualifié.



La propriété possède des portes extérieures en acier avec un coeur en bois. La propriété possède des portes patios en PVC.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE

Aucune déficience observée.

Stationnement et trottoirs

L'entrée du stationnement est faite de gravier.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.

Terrasses, balcons et porches

Les balcons du bâtiment sont fait de fibre de verre. La structure est faite de bois.



PLANCHER DU BALCON DÉTÉRIORÉ



[Façade avant du bâtiment]

Nous avons observé que le support du balcon, composé de fibre de verre est détérioré et pourri.

Le support du balcon est fixé à la structure du plancher et assure sa solidité et sa rigidité. Les terrasses extérieures sont généralement construites 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.

Un support pourri ou détérioré risque d'affaiblir la structure du plancher du balcon, offrir une rigidité moins importante et occasionner l'affaissement du plancher.

Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur licencié afin d'évaluer et procéder aux correctifs requis.

Marches et balustrades extérieurs

Les balustrades extérieures sont en acier. Les marches extérieures sont faites de fibre de verre.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE

Aucune déficience observée.

Avant-toits, fascias et sous-faces

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.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.

Aménagements et terrassements extérieurs

L'aménagement du terrain est en pelouse.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.

Évacuation des eaux

Le drainage de la propriété se fait naturellement par écoulement des eaux à la surface du terrain.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.

TOITURE

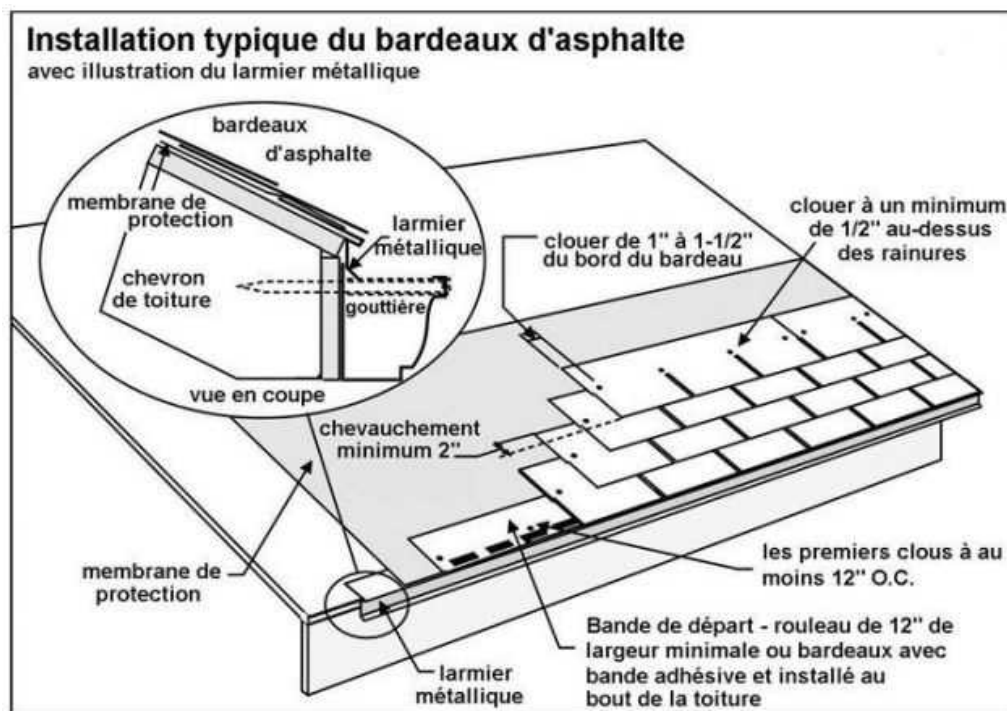
Revêtements de toit

Le revêtement du toit a été fait en 2009 selon les informations qui nous ont été fournies.



AUCUN DOMMAGE APPARENT

Aucune déficience observée.



Installation typique

Gouttières et descente pluviales

Le bâtiment est équipé d'un système de gouttières et de descente pluviales en acier.



DESCENTE PLUVIALE SE DÉVERSANT DANS UN CONDUIT SOUTERRAIN



Option possible
[Au pourtour du bâtiment]

Nous avons noté que les descentes pluviales du bâtiment se déversent dans un conduit souterrain.

Dans le cadre d'une inspection visuelle, nous ne sommes pas en mesure de savoir vers où l'eau captée par les gouttières se déverse. Notre inspection est par conséquent limitée.

Plusieurs options sont possibles:

- l'eau peut se déverser dans un bassin de captation perforé (puisard), enfoui sous le sol, qui se vide lentement
- l'eau est dirigée vers le drain de fondation (si présent)
- l'eau est dirigée vers l'égout municipal ou un fossé
- l'eau est récupérée pour un usage domestique

Selon les règlements en vigueur dans la municipalité, certaines de ces options peuvent être interdites. Il est de votre responsabilité de vous informer auprès de celle-ci pour connaître les lois en vigueur et vous y conformer.

Cheminée

La cheminée du bâtiment est de type préfabriquée en acier galvanisé.



CHEMISE DE LA CHEMINÉE N'A PAS ÉTÉ INSPECTÉE.

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter la chemise de la cheminée et de vérifier son intégrité.

En effet, compte tenu de la hauteur excessive celle-ci n'a pu être observée.

Notre inspection de la cheminée est par conséquent limitée.

Nous vous recommandons de consulter un entrepreneur spécialisé afin d'inspecter et de confirmer la conformité de la cheminée. Ce type d'examen est généralement pratiquée avec l'aide d'une caméra montée sur un câble et

ne fait pas partie du cadre d'une inspection préachat.

Émergences de toit

Le bâtiment est pourvu de ventilateurs verticaux, de type Maximum sur la toiture. Le bâtiment est pourvu de sorties d'évents de plomberie sur la toiture.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE SUR LES ÉMERGENCES DE TOIT

Aucune déficience observée.

Valve principale

Le bâtiment est muni d'une entrée d'eau située au sous-sol. Notez que nous avons aussi confirmé le raccord de la mise à la terre sur le conduit en amont de la valve.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE

Aucune déficience observée.

ÉLECTRICITÉ

Alimentation principale

L'alimentation principale du bâtiment est de type « souterraine ». Les compteurs sont de type électronique (intelligent).



AUCUNE ANOMALIE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.

Coffret de branchement principal

Le coffret de branchement du bâtiment est séparé des panneaux de distribution. Il permet de contrôler et d'interrompre l'alimentation électrique vers le bâtiment principal qu'il dessert.



PRÉSENCE DE ROUILLE SUR LES COMPTEURS ET PANNEAUX ÉLECTRIQUES



[Salle électrique]

Nous avons noté la présence de cernes et de taches de rouille sur les panneaux de distribution électrique.

Le panneau électrique et les disjoncteurs qu'il contient constituent le noeud central de distribution et de protection de l'installation électrique pour desservir les appareils du bâtiment. La présence d'humidité ou d'eau à l'intérieur du panneau comporte un risque important de bris, d'électrification et d'électrocution ou même d'incendie.

Nous vous recommandons de faire appel à un maître électricien afin de corriger immédiatement la situation.

Mise à la terre

Le branchement de mise à la terre a été observé sur la conduite d'entrée d'eau principale, en amont de la valve d'arrêt principal du bâtiment. La mise à la terre est constituée d'un câble de cuivre fixée à la conduite d'eau.

Le branchement de la mise à la terre au coffret de branchement principal n'a pu être observé lors de notre inspection car ce dernier n'est pas ouvert dans le cadre d'une inspection visuelle. Nous vous recommandons de contacter un maître électricien afin de confirmer la validité de l'installation.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE SUR LA MISE À LA TERRE

Aucune déficience observée.

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.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE

Aucune déficience observée.

CHAUFFAGE

Générateur de chaleur

Les espaces communs sont chauffés grâce à un système par plinthes électriques et d'aérothermes.



AUCUNE DÉFICIENCE APPARENTE

Aucune déficience observée.

Portes et fenêtres

Les fenêtres du bâtiment sont en PVC.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.

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 d'aluminium, pare-vapeur, sous l'isolant.

MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons procédé à l'inspection du comble en utilisant la trappe d'accès. Nous avons pénétré à l'intérieur des combles et avons marché sur les fermes de toits afin de procéder à notre inspection.

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.

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.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.

Ventilation de la toiture

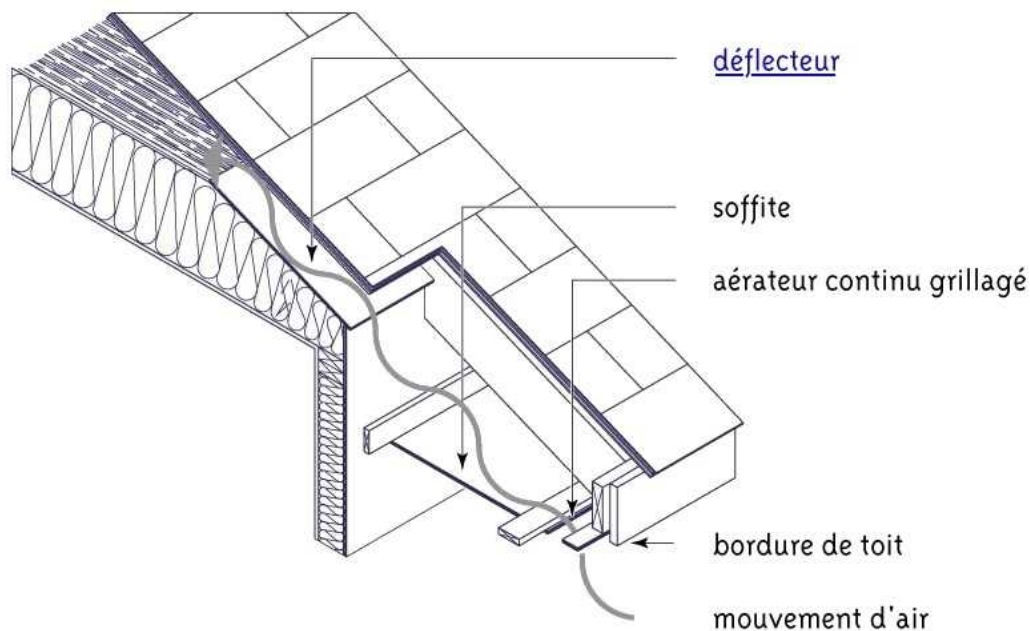
Nous avons noté la présence de quatre ventilateur verticaux vertical (type "Maximum") sur le toit. Le bâtiment comporte aussi des ventilateurs de faîte permettant de ventiler l'entretoit.

L'entrée d'air se fait par les avant-toits (soffites). Nous n'avons pas noté la présence de déflecteurs dans les combles.



AUCUNE DÉFICIENCE OBSERVÉE

Aucune déficience observée.



Ventilation par les soffites

Isolation des fondations

L'isolation des murs de fondation n'est pas visible car ces derniers sont recouvert d'un revêtement de finition.



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 et sur les murs des étages. En effet, les murs extérieurs du bâtiment sont recouverts 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 de type encastré.



-CONDUIT DU VENTILATEUR DE PLAFOND NON ISOLÉ DANS L'ENTRETOIT-



[Combles]



[Combles]

Nous avons noté que le conduit du ventilateur de plafond était visible dans l'entretoit et que ce dernier n'est pas isolé.

Le ventilateur et son conduit permettent d'extraire l'humidité produite par l'activité humaine dans la salle de bain et de l'acheminer vers l'extérieur par l'entremise de son registre d'extraction.

En absence d'isolation du conduit, de la condensation peut apparaître dans l'entretoit en saison froide. En effet, l'air chaud et humide extrait peut de se condenser en eau dans le conduit d'extraction ou dans le ventilateur exposé au froid de les combles et risque d'entraîner des dégâts d'eau.

Nous vous recommandons de faire isoler le conduit par un entrepreneur qualifié et licencié.

SÉCURITÉ DES PERSONNES

Sorties d'évacuation

Lors de notre inspection, nous avons observé la présence de sorties d'évacuation.



AUCUNE DÉFICIENCE AUX SORTIES D'URGENCES

Aucune déficience observée.

Murs de séparation incendie

Nous avons noté la présence d'une cloison pare-feu dans l'entretoit du bâtiment. Notez toutefois que la cloison n'est pas visible sur les étages car le mur mitoyen est recouvert d'un revêtement de finition.

Ceci constitue par conséquent une limitation à notre inspection.

Dégagement des cheminées

Nous n'avons pas été en mesure d'observer le dégagement de la cheminée avec les matières combustibles car celle-ci n'était pas visible (caché par le revêtement des murs) ou inaccessible.



5 mai 2025

Adresse de la propriété: 82 Rue Desjardins
Magog, Québec
J1X 5X8

L'inspecteur déclare:

- n'avoir aucun intérêt sur la propriété inspectée dans le cadre de la présente transaction;
- 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 la présente transaction ;
- avoir déclaré l'ensemble des éléments qu'il juge important ou qui, à sa connaissance, peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande de la propriété.

Diego Aubin

Diego Aubin
Inspecteur
Mon Génie en Bâtiment
3135 boul. moïse-vincent
Bureau 102, Saint-Hubert, Québec
J3Y 8Y5
(514) 333-8668

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 :

82 Rue Desjardins
Magog, Québec
J1X 5X8

L'inspection faisant l'objet du présent mandat n'inclut pas d'examens techniquement exhaustifs. Le Professionnel 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».

Il est donc de votre responsabilité de donner suite aux recommandations formulées dans le présent rapport et à consulter un spécialiste lorsque stipulé.

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 514-903-0330 ou par courriel au guillaume.giraud@mongenieenbatiment.com. Il nous fera plaisir de vous assister.

Diego Aubin

Diego Aubin
Inspecteur
Mon Génie en Bâtiment
3135 boul. moïse-vincent
Bureau 102, Saint-Hubert, Québec
J3Y 8Y5
(514) 333-8668