

**1,000 raisons de faire
une réelle inspection**



Inspection de bâtisse

Détection de défaillances & vices visuels

Etat d'équip. chauff-climat-ventilation & plus

La saison par excellence pour une inspection est l'hiver

La saison la pire pour une inspection est l'été

Voir les détails aux lignes qui suivent pour **Pré-achat**

Inspection d'hiver (situation très difficile à l'extérieur pour l'inspecteur mais idéal pour la détection d'infiltration d'air)

Wd-Inspection internet

Pour plusieurs personnes et mêmes certains experts l'hiver ne serait pas la meilleure des périodes de l'année pour faire l'inspection d'une bâtisse. Malheureusement c'est la saison par excellence et plus il fait froid mieux c'est pour la détection des problèmes les plus importants dans la structure d'une bâtisse. **Voici une brève liste sans l'utilisation d'équipement de vérification de la coquille:**

- 1- Glaçage au bord du toit(perte de chaleur au toit)
- 2- Glaçons au travers des corniches, ou le long du revêtement extérieur à partir du toit(perte de chaleur au toit)
- 3- L'eau qui suinte des fenêtres et des portes(infiltration d'air par le cadrage ou humidité excessive dans l'air)
- 4- Mur très froid(manque d'isolation)
- 5- Partie de mur très froid, parfois transpirant d'une fine couche d'humidité ou d'eau(peu d'isolation)
- 6- Plinthes recouvertes d'une très mince couche de glace ou étant très froides(infiltration de froid par des espaces)
- 7- Cadrage de portes et fenêtres très froid et/ou humide(infiltration d'air et/ou formation de glace)
- 8- Courant d'air froid au plancher(quantité importante d'infiltration d'air aux coins de bâtisse ou au travers des murs)
- 9- Plancher froid ou très froid(infiltration d'air froid au niveau des poutrelles sur les fondations ou aux étages)
- 10- Factures élevées de chauffage(mauvaise isolation de la structure)

Avec équipement de haute technologie disponible à tous: inspection d'hiver recommandée

- 1- Thermomètre au lazer, c'est un bijou pour un expert et même les non experts, un rayon lazer détecte et indique les températures au bout du rayon lazer avec précision(valable en hiver seulement)
 - a) permet avec grande précision de détecter la valeur isolante des murs, des plafonds et des fenêtres
 - b) permet de détecter au contour des ouvertures, les espaces mal isolés(donne la température réelle)
 - c) permet de détecter des espaces qui créent de la condensation, de l'humidité et même de la glace
 - d) permet de voir s'il faut faire une analyse thermographique pour établir le niveau de gravité du problème
- 2- Hygromètre de précision pour expert et non expert
 - a) permet de détecter avec une grande précision le niveau d'humidité dans les murs, les coins et plafond
 - b) permet de détecter avec précision le niveau d'humidité au contour des fenêtres et portes
 - c) permet d'établir jusqu'à un certain point le niveau d'infiltration d'eau causé par un mauvais drain agricole
- 3- Anémomètre à pales avec thermomètre, peu connu des experts, pour la vérification de tous les systèmes de ventilation dans la bâtisse
 - a) permet de vérifier l'efficacité de la hotte de cuisine(souvent nulle)
 - b) permet de vérifier l'efficacité de l'échangeur d'air(échange réel et température de l'air d'entrée)
souvent une cause de charge supplémentaire de chauffage, pas toujours connu des experts
 - c) permet de vérifier de l'efficacité du système de chauffage par ventilation
souvent une surprise pour l'authentique expert et le proprio ou futur proprio

Inspection d'été (facile d'exécution pour l'inspecteur, mais détection d'infiltration très difficile)

Les inspections d'été sont beaucoup plus difficiles pour une authentique précision. Les thermomètres au lazer n'ont aucune valeur à cause du faible différentiel détectable dans les murs, plafond et contour des ouvertures. Les hygromètres ont moins de valeur de détection pour l'ensemble de la bâtisse. Les fondations et les murs sont plus faciles de détection d'humidité en été à cause des pluies. La détection devient plus visuelle que technique en été, réduisant infailliblement le niveau de précision potentielle. Aucun expert n'a la capacité de deviner ce qu'il y a entre les murs en été. L'hiver est un avantage sur tous les plans en inspection de bâtisse.

Peu d'investissement en équipement est requis pour des inspections des plus professionnels. Le visuel ne suffit plus en matière d'inspection de bâtisse. La détection plus en profondeur doit faire partie des services d'inspection.

Voir ce qui suit pour plus de détail sur les inspections "Pré-achat" – vous y trouverez plein d'information

Vous aimeriez avoir du service professionnel? Contactez-nous au 450-447-5218

Dans nos services sont inclus les coûts d'évaluation des défaillances et vices visuels pour un temps limité seulement.

Pour une expertise, c'est tout autre chose: vice caché, dérogation aux normes, malfaçon, estimation des correctifs et dommages, etc., montage d'un dossier pour réclamation et/ou pour poursuite judiciaire, témoignage à la cour.
CONTACTEZ-NOUS et demandez Gilles Patry

Dossier #: 654 Inspection en résumé

Evaluateur-Technicien au dossier: Gilles Patry

Date: 19 janv 07

Nom du client: Monsieur Spécimen Tél.: 450-447-5218 Propriétaire: Monsieur Vendeur Tél.: 450-447-5218
 Adr.: 1000 Spécimen Ville: Spécimen C.P. J3L 6R8 Adr.: 450 Vendeur Ville: Venture, Qc. C.P. J3L 6R8

Type de Bât.: Cottage facade brique+déclin vinyl Adresse bât.: 450 Vendeur Ville: Venture, Qc.

Age chon. Bât: 20 ans Age effect: 30 ans Rénovation: Minimale entretien général-nécessite beaucoup de rénovation

Etat et age à définir: E= excellent; B= Bien; M= moyen à acceptable; A= acceptable à médiocre Ex-Form insp. spécim

Toit age: 1999 Rev ext. age: 20 ans Portes ext. age: 20 ans Portes gar. age: 8 ans Fen. age: 20 ans

Cuisine age: 20 ans Etat: N'a pas changé depuis l'origine - Très défraichi - Budget de rénover +/- \$8,000.

Plomberie age: 20 ans Etat: Aucun changement depuis l'origine-La tuile murale du bain à refaire-Potentiel de moisissure

Puits syst. pompage age: 8 ans Type & état: Pompe submersible changé avec réservoir

Fosse septique age: 20 ans Approuvé et certification: A obtenir de la ville - nettoyage annuel ? - beaucoup de ?

Commentaire général: La fosse septique sujette à enquête pour odeur en été - beaucoup de questionnement sur la fosse septique

L'usage depuis 20 ans par une famille nombreuse est évidente-cuisine-SDB-plancher à la grandeur = beaucoup de rénovation

Test de température: (x) Hiver, temp. ext.: -12°C () Automne, temp. ext.: _____ () Printemps, temp. ext.: _____ () Été, temp. ext.: _____

Les tests avec un différentiel de moins de 70°F./38°C. ont peu de valeur réelle en matière de vérification de l'isolation(Max +/-90°F./32°C. l'hiver)

Fond °C:	Mur nord	Mur est	Mur sud	Mur ouest
temp int.	N-E 5°C	S-E 4°C	S-O 4°C	N-O 3°C

Styrof 1" ne rencontre pas les normes et endommagé à plusieurs endroits - Perte de chaleur importante = travail général requis

Plancher de béton 12°C 11°C 12°C évidence d'aucune isolation sous le plancher de béton

Mur ext RDC-lecture	No 1	No2	No3	No4	No5	No6	No7	No8
niveau fuite temp °C	salon 19°C	salon 17°C	Mur Por 15°C	Cuis 15°C	Cuis 15°C	Sam 17°C	Toil 17°C	Ch1 17°C
No 9	No10	No11	No12	No13	No14	No15	No16	No16

L'isolation au mur n'est pas à son meilleur pour obtenir plusieurs lectures en bas de la température ambiante de 21°C.

Mur ext Etage-lecture	No 1	No2	No3	No4	No5	No6	No7	No8
niveau fuite temp °C	Ch2 18°C	Ch2 15°C	Ch3 17°C	Ch3 15°C	Ch4 17°C	Ch4 16°C	SDB 17°C	Hall 17°C
No 9	No10	No11	No12	No13	No14	No15	No16	No16

L'isolation au mur n'est pas à son meilleur pour obtenir plusieurs lectures en bas de la température ambiante de 21°C.

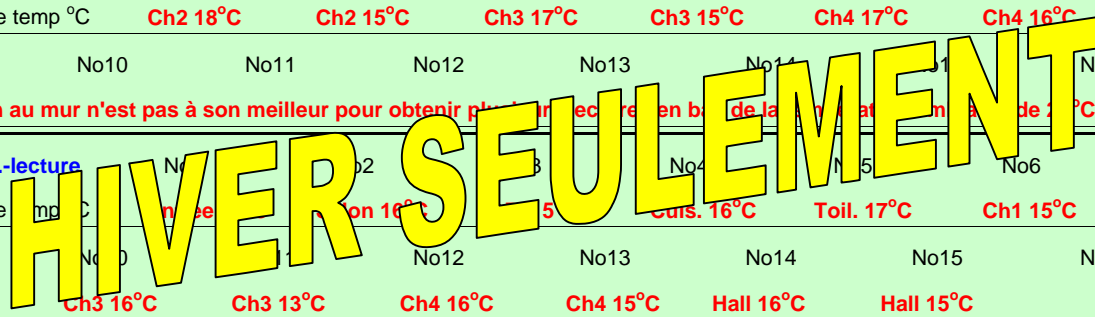
Porte-Fen.-lecture	No 1	No2	No3	No4	No5	No6	No7	No8
niveau fuite temp °C	Ch2 16°C	Ch2 16°C	Ch3 13°C	Ch3 16°C	Toil. 17°C	Ch1 15°C	Ch1 13°C	Ch2 15°C
No 9	No10	No11	No12	No13	No14	No15	No16	No16
Ch2 16°C	Ch3 16°C	Ch3 13°C	Ch4 16°C	Ch4 15°C	Hall 16°C	Hall 15°C		
No 17	No18	No19	No20	No21	No22	No23	No24	No25

Lecture au cadrage pour détection d'infiltration d'air froid - nécessite des correctifs à court terme pour baisser coût de chauffage

Toit: Ch2= 14°C Ch2= 11°C Ch3= 11°C Ch3= 12°C Ch4= 13°C Ch4= 13°C Hall= 13°C Hall= 11°C

Très grosse perte de chaleur au plafond(toit) du 2e étage - nécessite correctifs à court terme pour baisser coût d'énergie

Remarques: Il y a évidence de problème d'isolation dans cette maison, particulièrement autour des ouvertures et au grenier et ce sérieusement. Soit que la laine a été mal installée il y a 20 ans ou que la laine s'est déplacée avec les années, ce qui est peu probable car cette rue ne connaît pas de trafic lourd cause de vibration fréquente. Les drains ne semblent pas représenter aucun problème d'humidité au sous-sol. Les fondations sont sèches à leur base et aucune humidité n'a été décelée visuellement ou par test d'hygrométrie. La four. au mazout est d'une vieille génération(30 ans) et devrait être changée, elle n'a pas moins de 20 ans et son efficacité ne peut dépasser les 65-70% comparée à aujourd'hui à des potentiels de 90%. Voir le rapport détaillé pour les coûts de mise à jour de ce qui est réalisable. Budget important de requis pour mise à jour de la bâtisse.



Les photos les plus majeures sont ici démontrées, mais le dossier contient l'entité des photos prises à l'inspection (normalement très nombreuse)

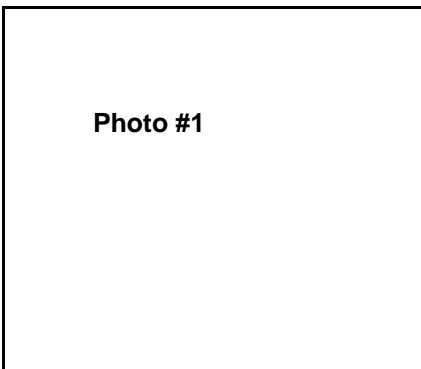


Photo #1

Localisation & Identification du problème

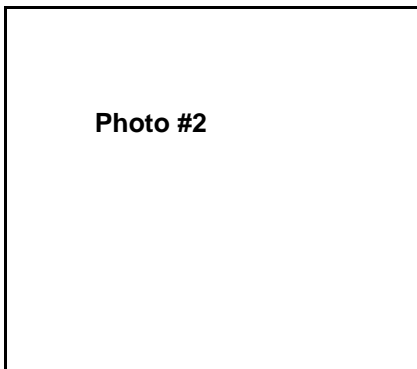


Photo #2

Localisation & Identification du problème

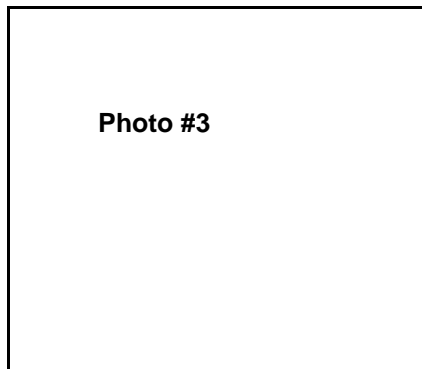


Photo #3

Localisation & Identification du problème

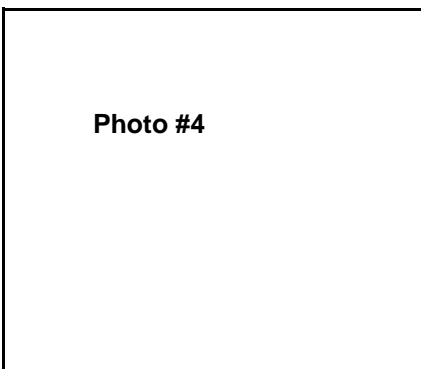


Photo #4

Localisation & Identification du problème

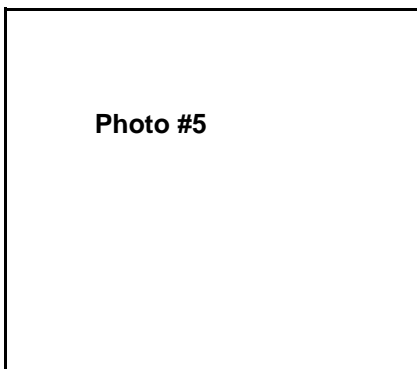


Photo #5

Localisation & Identification du problème

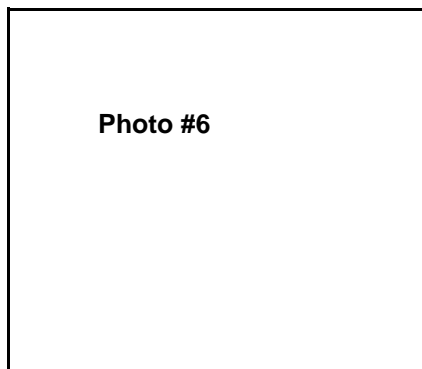


Photo #6

Localisation & Identification du problème

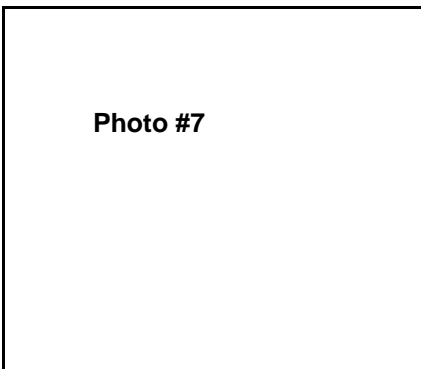


Photo #7

Localisation & Identification du problème

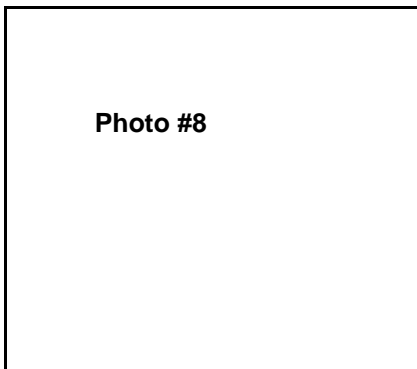


Photo #8

Localisation & Identification du problème

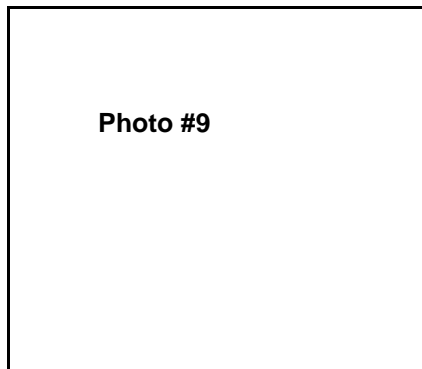


Photo #9

Localisation & Identification du problème

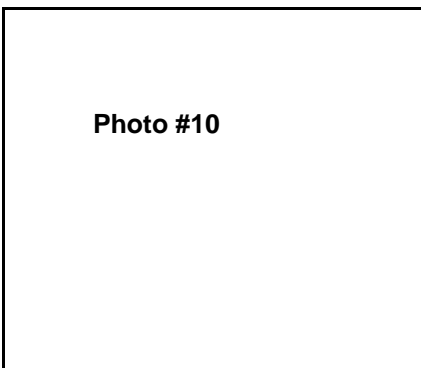


Photo #10

Localisation & Identification du problème

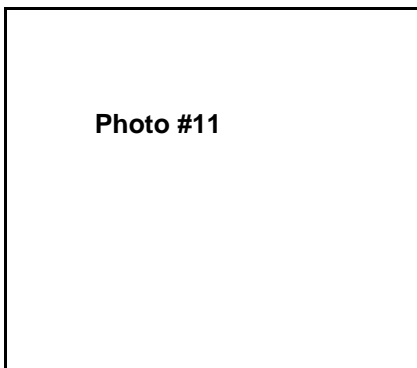


Photo #11

Localisation & Identification du problème

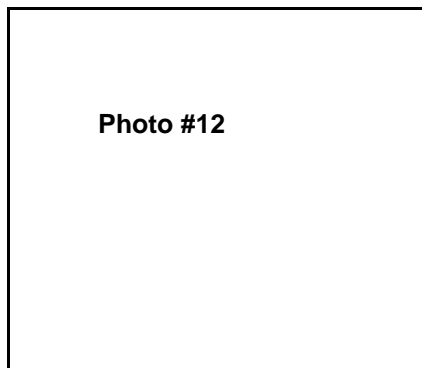


Photo #12

Localisation & Identification du problème

La grande majorité des inspecteurs en bâtiment ont comme gouverne ce qui suit: "Une inspection pré-achat est une inspection des composantes visibles et facilement accessibles des différents systèmes d'un immeuble. Elle vise à identifier les défauts apparents majeurs qui diminuent l'usage, la jouissance ou la valeur d'un immeuble ou qui représentent un risque à la sécurité des occupants.....". Pour résumer l'inspection se limite au visuel seulement, voir leur site au WWW.aibq.qc.ca

Notre entreprise ne fait pas que du visuel, mais fait aussi du relevé avec des équipements permettant de détecter une certaine composition des murs et de leur état au moment de l'inspection, le tout sujet à la période de l'inspection (la saison d'hiver est fortement recommandé). Nous faisons des relevés de l'état d'humidité des murs avec des équipements spécialisés et faisons rapport de cet état lorsque la saison le permet (l'hiver est nettement un avantage). L'état du système de chauffage et de climatisation peut être inspecté en partie et des tests de performance peuvent être fait lorsqu'il y a évidence de problème à identifier. Tous les correctifs à apporter au bâtiment pour une mise à jour normale sont évalués et soumis au rapport, voir spécimen à la page 2 qui précède. Si les coûts de chauffage sont anormalement élevés, nous allons suggéré au client de nous mandater pour faire une analyse énergétique authentique comparative à l'état actuel et avec des suggestions à apporter au bâtiment - voir section PAMPHLET et la sous-section 3 Spécimen d'un rapport d'analyse énergétique avec 4 alternatives. Nous pouvons établir un budget pour une nouvelle installation de chauffage et de climatisation. **Nos services sont complets. Non seulement un rapport sur l'état mais les coûts des correctifs à apporter. C'est pourquoi nous sommes en tout premier lieu une firme d'évaluation avec des divisions reliées à l'inspection, la construction et la rénovation avec tous les coûts pour chaque division de service.**

Nous faisons du PRÉ-ACHAT, de l'INSPECTION après achat, de la détection de problème et de la correction de problème au bâtiment. Nous avons une expertise complète au domaine de la construction résidentielle et commercial léger - PAS MOINS DE 30 ANS d'expertise - Etude de projet - Inspection de bâtiment - Evaluation de projet - Gestion de projet - Gestion énergétique complète - Témoin expert à la cour - une consultation complète de notre site Web vous convaincra de notre vaste expertise pour vous servir totalement de façon des plus professionnelle.

A la page 1, la partie démontrée en vert pâle ne peut être réalisée que pendant la saison hivernale malheureusement. La détection d'infiltration d'air froid nécessite un différentiel important entre la température extérieure et la température intérieure. Un ultime minimum à considérer est 0°Celsius ou 32°Fahrenheit extérieur. Pour une thermographie globale elle doit être exécutée à la noirceur, tôt le matin avant le lever du soleil ou le soir, sans pluie, sans neige et sans vent. Une condition de -10°Celsius et moins est excellente pour de la détection à son meilleur possible. Nous faisons des tests d'infiltration avec des thermomètres au lazer et la température extérieure doit être aussi d'un minimum de 0°C. Toute transaction d'achat devrait être conditionnelle à un test partiel d'infiltration avant la transaction ou global de thermographie après s'il y a évidence de problème majeur d'infiltration. Si la situation d'infiltration est sérieuse un test de thermographie pourrait suffire pour justifier une demande de cancellation de la transaction ou d'indemnisation pour le montant nécessaire à une correction de la situation. Vaut mieux prévenir que guérir. Avis aux intéressés

Un rapport officiel d'inspection peut être composé de 10 à 12 pages avec les photos appropriées aux faits relevés. Malheureusement nos rapports ne sont disponibles pour consultation sur Internet - protection de nos techniques de travail Consultation possible à nos bureaux seulement et sur rendez-vous. Ce n'est pas le nombre de pages qui compte mais la qualité de son contenu.

**N'hésitez pas à nous contacter pour de l'authentique service professionnel
au 450-447-5218**

Honoraires d'inspection et de service supplémentaire d'évaluation (avant taxes)

Inspection conventionnelle (sans évaluation des travaux de mise à jour)

Bâtiment	Petit-Moyen	Moyen-Grand	Grand et plus	Grand luxe 3,500 pi.ca. et plus
Bungalow-Plain pied	\$400	\$450	\$500	\$650
Cottage - 2 étages	\$450	\$500	\$550	\$750
Cottage - 3 étages	N/A	N/A	\$750	\$900
Duplex	\$475	\$550	N/A	N/A
Triplex	\$500	\$575	N/A	N/A
Quadruplex	\$525	\$600	N/A	N/A
Quintuplex	\$550	\$625	N/A	N/A
Multi logis(6 et plus)	\$500. de base + \$25. du logis	\$600. de base + \$25. du logis	N/A	N/A

Inspection + évaluation des mises à jour (coûts des correctifs), applicable seulement si coût de réparation au delà de \$2,000.
Si l'inspection permet de détecter des infiltrations d'air importantes(manque d'isolation), les coûts des correctifs seront au delà de \$2,000.
S'il n'y pas de justification d'évaluation au delà de \$2,000., le tarif conventionnel s'appliquera dans tous les dossiers concernés.

	Petit-Moyen	Moyen-Grand	Grand et plus	Grand luxe
Bungalow-Plain pied	\$500	\$550	\$600	\$800
Cottage - 2 étages	\$550	\$600	\$650	\$900
Cottage - 3 étages	N/A	N/A	\$850	\$1,100
Duplex	\$575	\$650	N/A	N/A
Triplex	\$600	\$675	N/A	N/A
Quadruplex	\$625	\$700	N/A	N/A
Quintuplex	\$650	\$725	N/A	N/A
Multi logis(6 et plus)	\$600. de base + \$35. du logis	\$700. de base + \$35. du logis	N/A	N/A

A noter: Si l'inspection révèle des problèmes majeurs qui demandent du temps d'évaluation hors de la normale, le technicien inspecteur contactera le client pour une autorisation supplémentaire d'évaluation de l'ensemble des problèmes relevés.

Dans certains dossiers il y a collaboration entre le vendeur et l'éventuel acheteur pour absorber mutuellement ou autre forme d'entente pour les frais d'inspection et d'évaluation pour une situation hors de situation habituelle. C'est pourquoi le technicien inspecteur avisera son client de la situation avant toute démarche supplémentaire.

L'envoi par courriel du rapport et sous forme papier suivront l'inspection. Frais de déplacement inclus. Les témoignages à la cour ou sous autre forme pour un règlement ne sont pas inclus dans les tarifs ci-haut mentionnés.