

Québec, 30 mai 2006

M. Denis Boulianne  
Mme Louise Lecompte  
111, Rue des Arbustiers  
Lévis, (Québec), G1R 3H8

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

Y sont aussi définies la portée de notre inspection visuelle et les limites de notre responsabilité. Nous espérons que le tout sera à votre entière convenance.

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

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

Nos salutations les meilleures.

---

Dary Morin

# **RAPPORT D'INSPECTION PRÉACHAT**

PROPRIÉTÉ SISE AU  
3453, Rue des Rameaux  
Québec, (Québec)  
Dossier : TM06-078



## **REQUÉRANTS**

M. Denis Boulianne  
Mme Louise Lecompte  
111, Rue des Arbustiers  
Lévis, (Québec)

### **Symbiose technologies Inc.**

3075, Boulevard Wilfrid-Hamel, 231  
Québec, (Québec)

Téléphone : (418) 872-1650, Télécopieur : (418) 932-2776

Réalisée le 30 mai 2006  
Imprimé le 30 mai 2006

**TABLE DES MATIÈRES**

Symbiose technologies Inc., 30 mai 2006

Sommaire	.....	3
Avis au lecteur	.....	4
Comment lire le rapport	.....	5
Structure	.....	6
Certificat	.....	10

**SOMMAIRE**

Symbiose technologies Inc., 30 mai 2006

REQUÉRANT(S) : M. Denis Boulianne et Mme Louise Lecompte  
DATE ET HEURE : 30 mai 2006  
DURÉE DE L'INSPECTION : 02:00  
CONDITION MÉTÉO : Ensoleillé / 8 °C  
INSPECTEUR : Dary Morin

**PROPRIÉTÉ INSPECTÉE**

ADRESSE : 3453, Rue des Rameaux, Québec  
TYPE DE PROPRIÉTÉ : Cottage  
ANNÉE DE CONSTRUCTION : 1998

**DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ**

Immeuble de deux étages de style "cottage" avec annexe du côté gauche. Les revêtements extérieurs sont en bois et la toiture est à 2 versants.

**CONDITION GÉNÉRALE DE LA PROPRIÉTÉ (résumé)**

Lors de notre inspection, nous n'avons pas détecté de déficiences graves pouvant entraîner des dépenses importantes de nature à dévaluer de façon significative la propriété. Nous avons noté certains travaux de réparation et d'entretien d'usage que nous avons détaillés dans le présent rapport.

**DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE**

Nous avons interrogé pour vous le propriétaire vendeur sur les conditions cachées que seules sa connaissance de la propriété et son expérience passée pourraient révéler. Un document compilant les réponses données à l'inspecteur se retrouve en annexe au présent document.

**AVIS AU LECTEUR**

Symbiose technologies Inc., 30 mai 2006

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

Il est très important que vous sachiez ce que votre inspecteur professionnel peut faire pour vous et quelles sont ses limites du point de vue inspection et analyse. L'inspection couvre les endroits qui sont facilement accessibles dans le bâtiment et se limite à ce qui peut être observé visuellement. L'inspecteur ne doit pas déplacer de meubles, soulever de moquettes, enlever des panneaux ou démonter des morceaux ou pièces d'équipement.

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

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

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

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

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

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









**COMMENT LIRE LE RAPPORT**

Symbiose technologies Inc., 30 mai 2006

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

Description des symboles

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

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

Lexique

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

## STRUCTURE

Symbiose technologies Inc., 30 mai 2006

- Limitation** Il est impossible, lors d'une inspection visuelle, de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations. Afin d'établir un tel diagnostic, une excavation extérieure et l'utilisation d'une caméra montée sur câble sont nécessaires. Le niveau d'eau de la nappe d'eau souterraine est un facteur déterminant dans l'évaluation du risque d'infiltration d'eau au sous-sol d'un immeuble. Sans cette donnée, aucun avis ne peut être donné sur la nécessité du drain de fondation.
- Limitation** Notre inspection est de nature visuelle. L'inspecteur recherche des signes d'affaissements, de déformations ou de contraintes à la structure de l'immeuble. Aucun calcul n'est effectué. Si les conditions de charge imposées à la structure de l'immeuble sont modifiées, des effets négatifs non prévisibles peuvent apparaître. L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet de rénovation futur.

## Fondations

## Fondations de béton coulé

- Limitation** 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 empiètement. 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. La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors d'une inspection visuelle (nature du sol, niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.). Seul un examen approfondi peut nous faire connaître l'existence et l'état d'un drain français autour d'une propriété. L'inspection n'a pas pour but de déterminer si la structure de l'immeuble peut convenir pour un projet de transformation ou pour un projet de rénovation future.

## Commentaire(s) :



## Défaut à corriger

Nous avons constaté l'effritement d'une partie du béton des fondations. Cela témoigne peut-être de la mauvaise qualité du béton ou de dommages causés par des infiltrations d'eau et le gel. Réparer les zones affectées et vérifier l'état de la fondation du côté extérieur. Rétablir la barrière hydrofuge de la partie de la fondation enfouie dans le sol en appliquant un imperméabilisant à fondation (ou une membrane d'étanchéité selon le cas). Demander une expertise à un spécialiste en fondations. Ne pas entreprendre de travaux de finition à l'intérieur avant de s'assurer que le mur est bien stable, convenablement réparé et parfaitement étanche aux infiltrations.

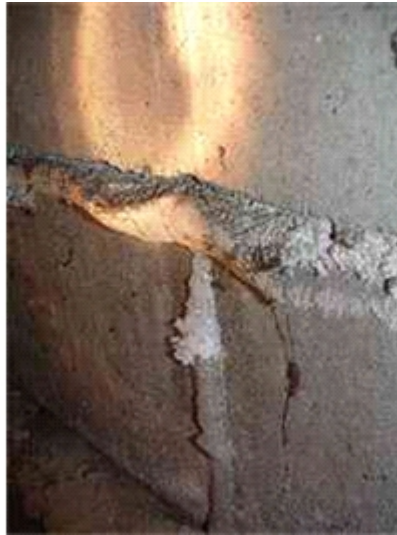


## Expertise recommandée

Nous avons noté la présence d'efflorescence et d'humidité sur la base des murs de fondation, de même que sur la dalle de béton en périphérie au sous-sol. L'efflorescence (dépôt de sels sur la surface) est un phénomène provoqué par un béton chargé d'eau, rejetant l'humidité dans l'air ambiant du sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageables. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'hydrofuge appliqué du côté extérieur des fondations ou d'une déficience du drainage des fondations (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit, etc.), ce qui occasionne une absorption anormale de l'eau souterraine par le béton. L'inspecteur ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition, car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait nous informer sur la qualité du drainage des fondations. Nous vous recommandons de convenir avec le vendeur d'une expertise plus approfondie sur ce point avant de finaliser la transaction.

## STRUCTURE (SUITE)

Symbiose technologies Inc., 30 mai 2006



## Dalles de béton

V P/V N/V N/A

**Limitation** La cause et les conséquences futures d'une fissure ou d'une déformation d'un plancher de béton (dalle sur sol) ne peuvent pas être déterminées par une simple inspection visuelle. Les fissures convergentes, formant trois pointes en étoile dans une dalle de béton du sous-sol, sont un indice que la dalle de béton subit des contraintes par le dessous de la dalle. Si de telles manifestations de désordre apparaissent, consulter un expert capable d'identifier la nature du trouble et de suggérer des correctifs requis.

## Planchers

V P/V N/V N/A

Solives de bois

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

**Limitation** L'analyse de la conformité de l'installation des structures de plancher constituées de poutrelles ajourées ou de poutrelles composites, dépasse les compétences de l'inspecteur. Seul un ingénieur qualifié, ayant en main les normes d'installation du fabricant pourrait statuer sur la conformité de l'installation.

Commentaire(s) :



Expertise recommandée

Nous avons constaté une élasticité et des vibrations excessives d'un plancher. Cela témoigne probablement d'une faiblesse ou d'un problème structural. Faire vérifier le plancher par un spécialiste en structure.

**STRUCTURE (SUITE)**

Symbiose technologies Inc., 30 mai 2006

**Murs porteurs**

V P/V N/V N/A

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

**Poutres et colonnes**

V P/V N/V N/A

**Énoncé général** Il n'est pas approprié de déplacer ou d'enlever des appuis ou des poteaux sous une poutre sans consulter un spécialiste en structure au préalable. Il est également déconseillé, lors de l'ajout d'une colonne, de forcer la structure existante en soulevant la poutre.

Commentaire(s) :



Réparation urgente

Nous avons observé qu'un poteau de soutien avait été déplacé ou enlevé. Cette condition pourrait entraîner des dommages importants à la structure de l'immeuble, endommager les planchers et nuire au bon fonctionnement des portes à l'étage. Ces dommages pourraient apparaître subitement à la suite d'une vibration du sol dans le secteur, ou progressivement, sous l'action des charges disposées sur les planchers. Faites vérifier la structure par un spécialiste et apporter les correctifs qui s'imposent.

**Structures de toit**

V P/V N/V N/A

Faîte et chevrons

**Limitation** À cause de l'exiguïté de l'espace, nous avons observé les combles qu'à partir de la trappe d'accès. Des défauts cachés peuvent exister dans les endroits impossibles d'accès.

**Limitation** 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. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pentes et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calculs des codes de construction en vigueur peuvent subir des dommages importants s'il y a de fortes accumulations de neige en hiver sur la toiture.

Commentaire(s) :



Avertissement

Nous avons remarqué un affaissement ou une déformation du support de toiture entre les chevrons. Cela témoigne d'un affaiblissement de la structure ou du support de toiture. Exécuter des travaux de déneigement en hiver pour éviter une aggravation causée par le poids de la neige. Renforcer le pontage au besoin. Ne pas entreprendre de travaux de réfection de la toiture sans avoir corrigé le problème.

**STRUCTURE (SUITE)**

Symbiose technologies Inc., 30 mai 2006

**Avertissement**

Nous avons noté le fléchissement de plusieurs composantes de la structure du toit. Ces fléchissements témoignent de la faiblesse générale du toit qui n'a pas été conçu afin de résister à des charges de neige importantes. Consulter un spécialiste afin de renforcer adéquatement la structure du toit, ou déneiger régulièrement la toiture afin d'éviter les charges excessives.



## ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

3453, Rue des Rameaux

Québec

L'inspecteur soussigné certifie :

- N'avoir aucun intérêt présent ou futur dans la dite propriété;
- Que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure;
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

Vous êtes avisé(es) de ne prendre aucune décision que si vous avez clairement compris les observations de ce rapport.

---

Dary Morin

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

Symbiose technologies Inc.  
3075, Boulevard Wilfrid-Hamel, 231  
Québec, (Québec)  
Téléphone : (418) 872-1650  
Télécopieur : (418) 932-2776

M. Denis Boulianne  
Mme Louise Lecompte  
111, Rue des Arbustiers  
Lévis, (Québec)  
Téléphone résidence : (418) 555-3532

N/Réf.: TM06-078                      3453 Rue des Rameaux, Québec

---

Type d'inspection :	Préachat	0,00 \$
---------------------	----------	---------

---

TPS :	0,00 \$
TVQ :	0,00 \$
<hr/>	
Le tout :	0,00 \$

Symbiose technologies Inc.

No TPS :234234

No TVQ :324234