

PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE

Le 21 novembre 2023

Objet : Demande d'accès à l'information – Vieux-Poste

La présente fait suite à votre demande d'accès reçue le 30 octobre dernier relativement au sujet mentionné en titre.

Vous trouverez ci-joint les rapports relatifs à votre demande, soit le rapport d'inspection et d'analyse structurale, le rapport d'estimation des coûts et le rapport de prévente concernant l'immeuble situé au 19, rue Rouleau.

Toutefois, suivant l'article 37 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, nous avons extrait les renseignements auxquels l'accès n'est pas autorisé. En effet, l'article 37 de la Loi prévoit ce qui suit :

« Un organisme public peut refuser de communiquer un avis ou une recommandation faits depuis moins de dix ans, par un de ses membres, un membre de son personnel, un membre d'un autre organisme public ou un membre du personnel de cet autre organisme, dans l'exercice de leurs fonctions.

Il peut également refuser de communiquer un avis ou une recommandation qui lui ont été faits, à sa demande, depuis moins de dix ans, par un consultant ou par un conseiller sur une matière de sa compétence. »

...2

Conformément à l'article 51 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*, L.R.Q., c. A-2.1, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci-joint une note explicative à cet effet.

Pour de plus amples informations, vous pouvez communiquer avec la soussignée.

Nous vous prions d'agréer [REDACTED] l'expression de nos sentiments les meilleurs.



M^e Joanie Perron
Greffière adjointe

JP/cb

p. j.

PAR COURRIEL

Baie-Comeau, le 18 décembre 2018

Monsieur Mathieu Boily, ingénieur
Ville de Baie-Comeau
Services techniques
1310, rue Anticosti
Baie-Comeau (Québec) G5C 3R2

N/D : 6278

**Objet : Inspection et analyse structurale du bâtiment du vieux poste
à Baie-Comeau – Rapport**

Monsieur,

Vous avez mandaté Groupe-conseil TDA pour inspecter la toiture du bâtiment situé au vieux poste à Baie-Comeau en plus de valider sa capacité structurale.

1. CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE

Le bâtiment date des années 1960. Aucun plan représentatif de la structure n'a pu être consulté. Des relevés de chacune des composantes de la structure ont été réalisés ainsi qu'une inspection de la toiture.

La structure du bâtiment est en acier recouvert d'isolant et la toiture est composée de quatre tabliers métalliques également recouverts d'isolant. La structure ne comporte pas de plancher de béton. Un croquis de la structure actuelle peut être consulté en annexe.

Les colonnes et les poutres sont composées de deux profilés en « C », fixés dos à dos. Les pannes qui supportent la toiture ainsi que les membrures secondaires qui servent à relier entre elles les membrures principales sont des profilés tubulaires en acier. Aucun système de retenue latérale n'a été observé lors de notre inspection.

2. VÉRIFICATION DE LA STRUCTURE EXISTANTE

2.1 NORMES, CODES ET CRITÈRES DE CALCULS

Le Code national du bâtiment 2010 ainsi que la norme de calculs d'acier S16-14 ont été utilisés pour réaliser l'analyse structurale du bâtiment.

.../2

2.2 CHARGES PERMANENTES

Le poids propre des éléments structuraux et de la toiture a été considéré dans la présente analyse, en plus du poids du conduit de ventilation et du plafond suspendu projeté.

2.3 SURCHARGES

Neige :

Pour un bâtiment situé à Baie-Comeau, ayant une pente de toit inférieure à 30°, une catégorie de risque normale et une toiture glissante, le CNBC 2010 impose une surcharge de neige de 3,58 kPa.

2.4 COEFFICIENTS DE CHARGES

Les coefficients de pondération des charges utilisés dans la présente analyse sont ceux proposés par le commentaire « L » du CNBC 2010. Ce dernier, propose une réduction des coefficients de pondération dans le cas d'une analyse structurale d'un bâtiment existant, qui est fonction du niveau de fiabilité de la structure. Le niveau de fiabilité est établi en fonction de trois principaux critères, soit : le comportement du système, la catégorie de risque et la performance antérieure. Dans le cas qui nous intéresse, nous avons obtenu un niveau de fiabilité de 2 dans le tableau L-3 du commentaire « L » du CNBC 2010. Les coefficients de pondération réduits à appliquer sont donc les suivants :

- Permanente (D) : 1,11 au lieu de 1,25;
- Neige (S) et utilisation (L) : 1,2 au lieu de 1,5;
- Vent (W) : 1,10 au lieu de 1,4.

2.5 PROPRIÉTÉS DE L'ACIER

Étant donné l'année de construction du bâtiment, les propriétés de l'acier de type ASTM A36 ont été utilisées.

2.6 ANALYSE STRUCTURALE DU BÂTIMENT

L'analyse de la structure a été réalisée à l'aide du logiciel Advance Design America de la compagnie Graitec.

Dans un premier temps, les différentes charges détaillées précédemment ont été appliquées à la structure afin de vérifier la capacité de chaque élément structural (colonnes, poutres, pannes et membrures secondaires). Ensuite, un calcul a été réalisé afin de déterminer les charges de neige admissibles pour une sollicitation à 100% de leur résistance.

.../3

2.7 RÉSULTATS ET CONSTATS

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. LIMITATION

Notre étude a été réalisée uniquement en tenant compte des charges gravitaires.

Aucune validation n'a été réalisée quant aux charges latérales.

4. CAPACITÉ RÉELLE DE LA TOITURE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

[REDACTED]

[REDACTED]

N'hésitez pas à contacter les soussignées pour de plus amples informations, il nous fera plaisir d'y donner suite dans les plus brefs délais.

Espérant le tout conforme, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

PRÉPARÉ PAR :

VÉRIFIÉ PAR :

 ing. p

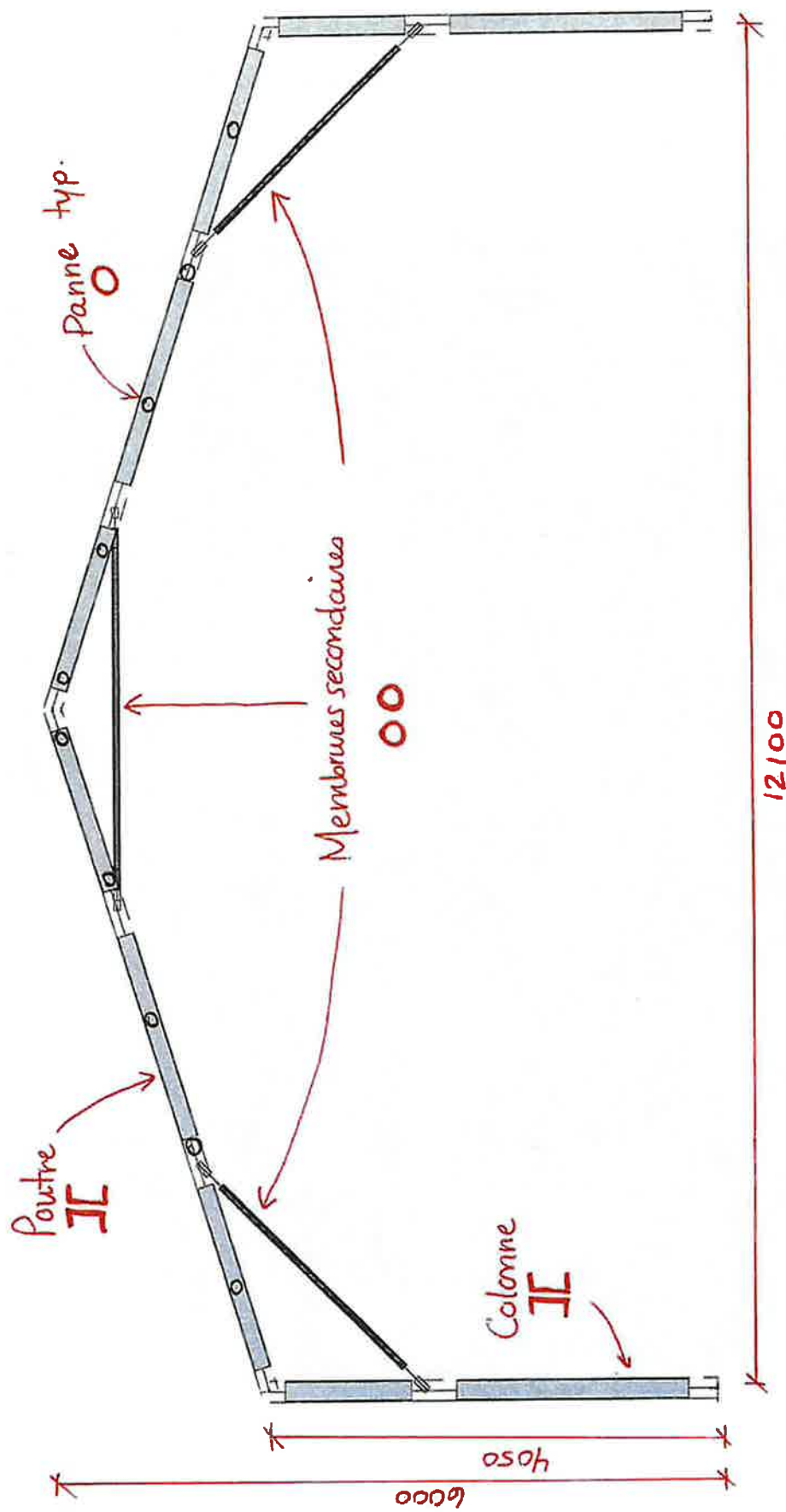
Laurie Tremblay, ing. jr
#OIQ : 5082449

 ing

Jacques Tremblay, ing.
#OIQ : 34595

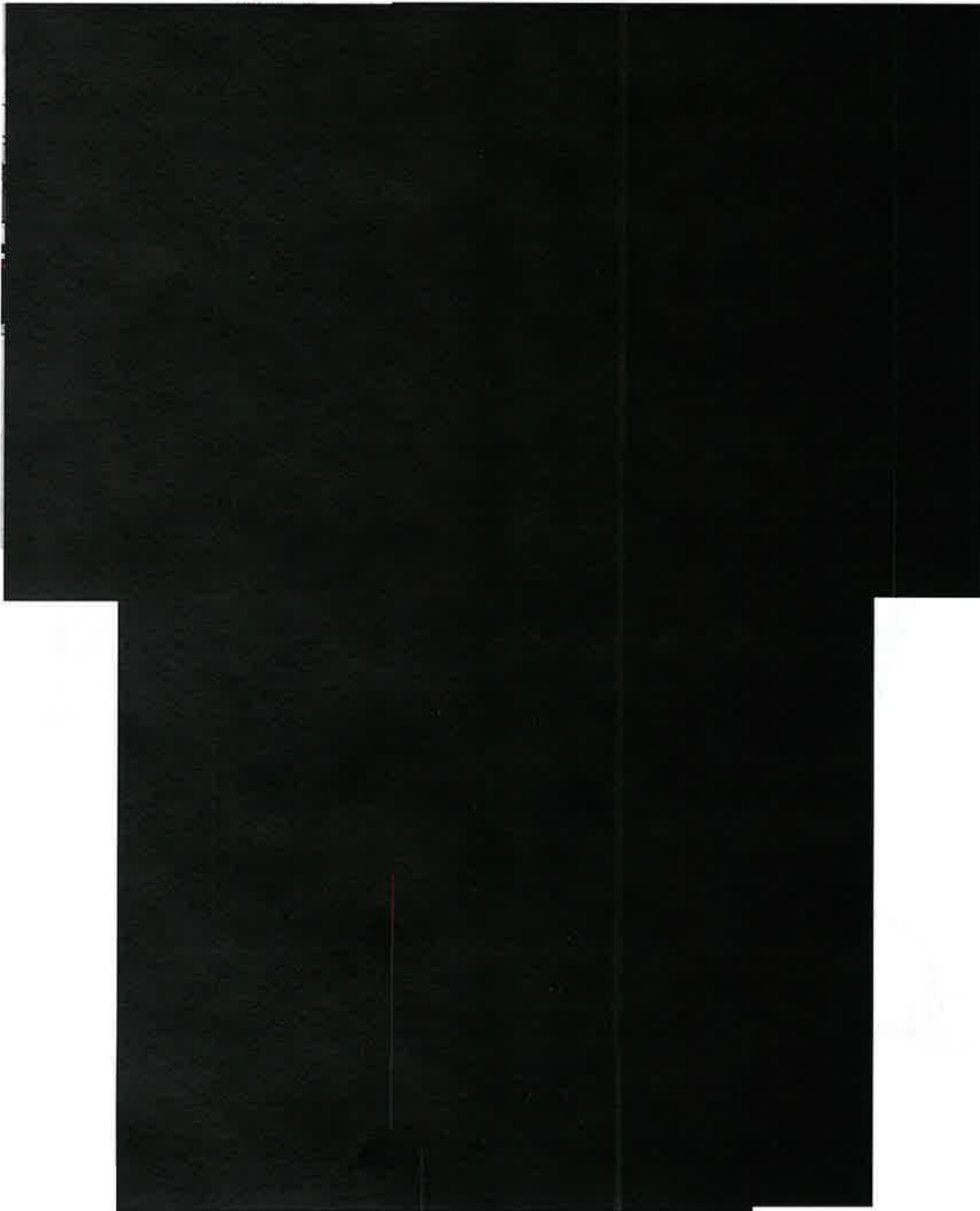
LT/JT/pg

p.j. croquis de la structure existante
reportage photographique



Cadre principal
Bâtiment du Vieux-Poste

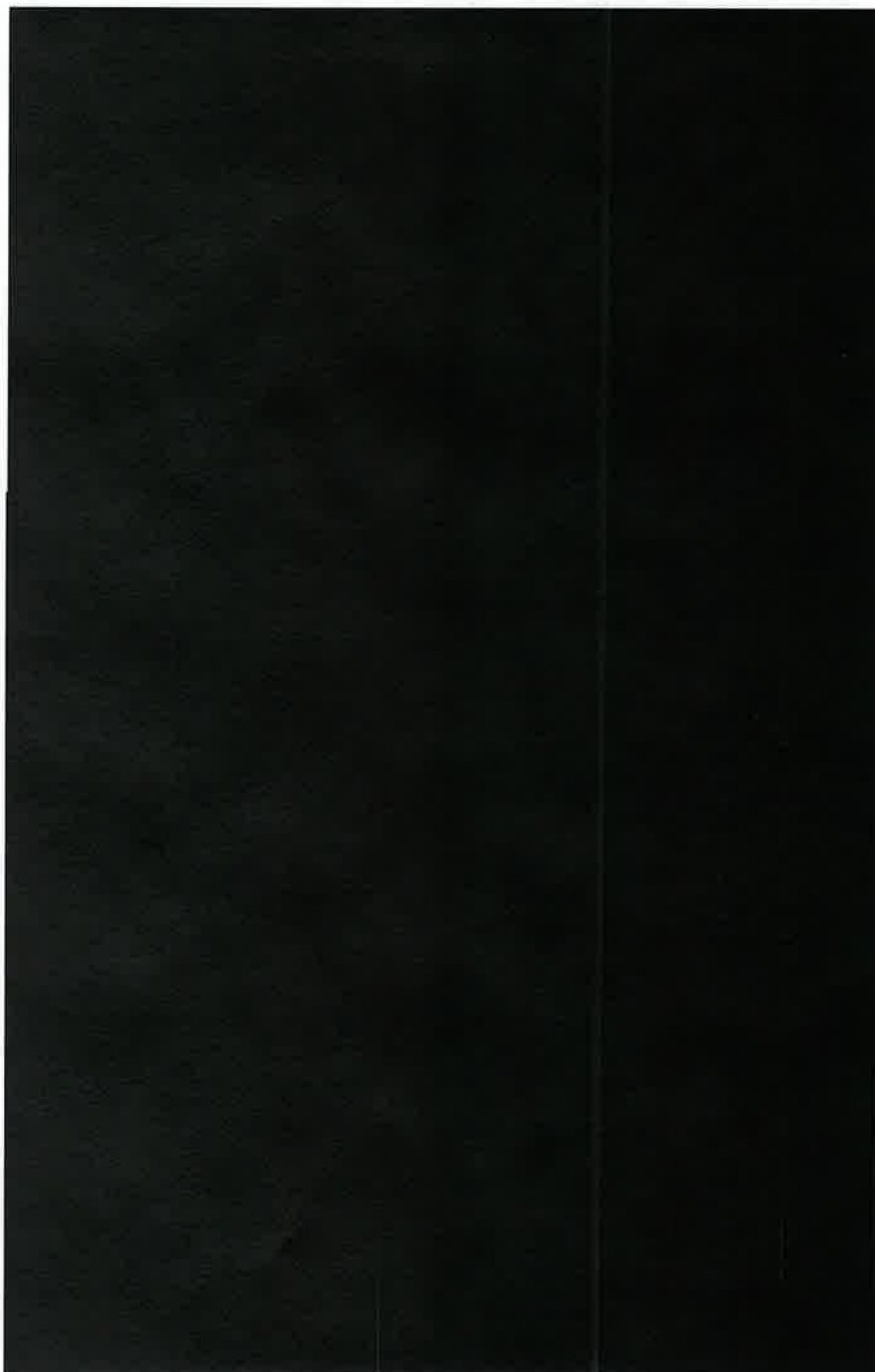
Inspection et analyse structurale du bâtiment du vieux poste
N/D : 6278



Inspection et analyse structurale du bâtiment du vieux poste
N/D : 6278



Inspection et analyse structurale du bâtiment du vieux poste
N/D : 6278



Inspection et analyse structurale du bâtiment du vieux poste
N/D : 6278



Inspection et analyse structurale du bâtiment du vieux poste
N/D : 6278



Inspection et analyse structurale du bâtiment du vieux poste
N/D : 6278



PAR COURRIEL

Baie-Comeau, le 12 juin 2019

Monsieur Mathieu Boily, ing.
Ville de Baie-Comeau
Services techniques
307, boulevard La Salle
Baie-Comeau (Québec) G4Z 2L5

N/D : 6278-1

Objet : Estimation des coûts – Rénovation structurale du Vieux-Poste – Rapport

Monsieur,

Vous avez mandaté Groupe-conseil TDA pour effectuer l'analyse structurale du bâtiment existant lorsque soumis aux charges gravitaires et latérales (vent et séisme) afin de vérifier si le bâtiment est en mesure de résister à ces efforts. Le mandat comprend également de prévoir, lorsque nécessaire, des renforcements structuraux pour s'assurer que les sollicitations soient inférieures aux résistances de toutes les composantes de la structure, d'estimer les coûts de travaux structuraux nécessaires à la réfection du bâtiment actuel et de comparer ces coûts à la construction d'un bâtiment neuf.

1. CARACTÉRISTIQUES DE LA STRUCTURE

Les caractéristiques du bâtiment sont décrites dans le rapport émis en date du 18 décembre 2018.

Aucun système de retenue latérale n'a été observé lors de nos relevés.

.../2

2. VÉRIFICATION DE LA STRUCTURE EXISTANTE ET ANALYSE DES RENFORCEMENTS

2.1 Étude précédente

Une étude précédente a été réalisée en décembre dernier par notre équipe et visait à déterminer la capacité structurale de la structure lorsque soumise aux charges gravitaires. Suite aux résultats obtenus, il avait été conclu que le bâtiment n'est plus en mesure de résister aux charges de neige prescrites par le CNBC 2010.

2.2 Normes, codes et critères de calculs

Le Code national du bâtiment 2010 ainsi que la norme CAN/CSA-S16-14 ont été utilisés pour réaliser l'analyse structurale du bâtiment.

2.3 Charges permanentes

Le poids propre des éléments structuraux et architecturaux ainsi que des équipements de mécanique et d'électricité, a été considéré dans notre analyse.

2.4 Surcharges

Pour un bâtiment situé à Baie-Comeau, ayant une pente de toit inférieure à 30°, une toiture dite glissante et une catégorie de risque normale, le CNBC 2010 impose une surcharge de neige uniformément répartie de 2,78 kPa pour le cas balancé et de 3,38 kPa pour le cas débalancé lorsqu'exposé au vent sur toutes les faces.

Toujours pour un bâtiment situé à Baie-Comeau sur un terrain à découvert, ayant une hauteur de près de 6 m et une pente de toit inférieure à 30°, les charges de vent à considérer aux murs longitudinaux sont de 1,18 kPa sur les bords et de 0,79 kPa au centre, aux murs transversaux elles sont de 0,88 kPa sur les bords et de 0,59 kPa au centre. Les charges de vent au toit qui agissent en succion sont de 0,9 kPa aux bords et de 0,59 kPa au centre.

Pour ce qui est des charges sismiques applicables à un bâtiment en acier d'un étage, à ossature contreventée, situé à Baie-Comeau sur un sol de classe « C », le CNBC 2010 prescrit une charge latérale équivalente à 12 % de la charge permanente associée au toit. À noter que 25 % de la charge de neige au toit doit être ajoutée à la charge permanente associée au toit.

2.5 Coefficients de charges

Pour la partie « analyse » du présent mandat, les coefficients de pondération des charges utilisées sont ceux proposés par le commentaire « L » du CNBC 2010. Ce dernier propose une réduction des coefficients de pondération, dans le cas d'une analyse structurale d'un bâtiment existant, qui est fonction du niveau de fiabilité de la structure. Le niveau de fiabilité est établi en fonction de trois principaux critères, soit : le comportement du système, la catégorie de risque et la performance antérieure. Dans le cas qui nous concerne, nous avons obtenu un niveau de fiabilité de 2 dans le tableau L-3 du commentaire « L » du CNBC 2010. Les coefficients de pondération réduits à appliquer pour la vérification des éléments existants (à renforcer ou non) sont donc les suivants :

- Permanente (D) : 1,11 au lieu de 1,25;
- Neige (S) et utilisation (L) : 1,2 au lieu de 1,5;
- Vent (W) : 1,1 au lieu de 1,4;
- Séisme (E) : 0,6 au lieu de 1,0.

Pour ce qui est de la pondération des charges pour l'analyse des renforcements structuraux (colonnes, poutres, membrures secondaires, pannes, contreventements), les coefficients utilisés sont ceux prévus par le CNBC 2010 pour les calculs aux états limites ultimes.

2.6 Propriétés de l'acier

Étant donné l'année de construction du bâtiment, les propriétés de l'acier de type ASTM A36 ont été utilisées pour l'analyse des éléments existants. Pour les nouveaux éléments, les propriétés de l'acier des nuances suivantes ont été utilisées :

- Profilé W : 350 W;
- Autres profilés et plaques : 300 W;
- HSS : ASTM A500.

2.7 Analyse structurale du bâtiment



3. RÉSULTATS ET CONSTATS

3.1 Fondation

3.1.1 État actuel

[REDACTED]

3.1.2 Travaux suggérés

[REDACTED]

[REDACTED]

3.2 Structure d'acier

3.2.1 État actuel

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

.../5

[REDACTED]

3.2.2 Travaux suggérés

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3.3 Toiture

3.3.1 État actuel

[REDACTED]

3.3.2 Travaux suggérés

[REDACTED]

[REDACTED]

3.4 Planchers de béton

3.4.1 État actuel

[REDACTED]

3.4.2 Travaux suggérés

[REDACTED]

3.5 Travaux connexes

[REDACTED]

4. ESTIMATION DES COÛTS APPROXIMATIFS DES TRAVAUX

[REDACTED]

[REDACTED]

.../7

[REDACTED]

5. CONCLUSION

[REDACTED]

N'hésitez pas à contacter les soussignés pour de plus amples informations, il nous fera plaisir d'y donner suite dans les plus brefs délais.

Espérant le tout conforme, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

PRÉPARÉ PAR :

VÉRIFIÉ PAR :

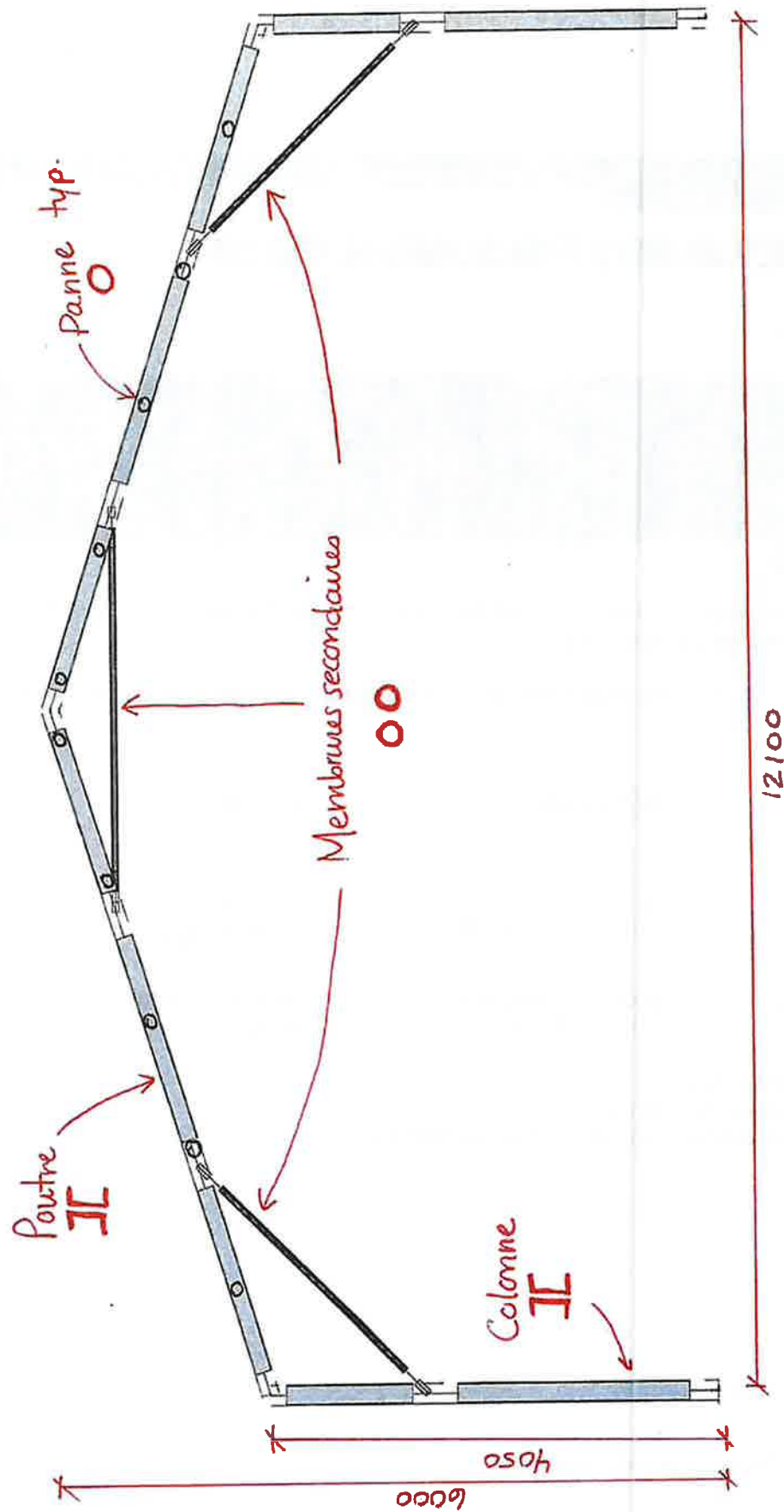


LT/JT/pg

Laurie Tremblay, ing. jr
#OIQ : 5082449

Jacques Tremblay, ing.
#OIQ : 34595

p.j. croquis de la structure
estimation des coûts – renforcement
estimation des coûts – construction d'un bâtiment neuf



Cadre principal
Bâtiment du Vieux-Poste

Rapport Prévente



Propriété située au :

19, rue Rouleau
Baie-Comeau, QC
G5C 1T3



Préparé par :

Karine Houde
Les Inspections HCN
362, Granier
Pointe-Lebel, G0H 1N0

25 juillet 2023

Cher client,

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 a été effectuée selon la norme de pratique des inspecteurs en bâtiments.

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.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous prions d'agréer nos salutations distinguées.



**Karine Houde
Inspectrice en bâtiment
Inspection HCN
362, Granier
Pointe-Lebel, Qc
G0H 1N0**

Tables des matières

	Page
LETTRE D'INTRODUCTION.....	2
CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES.....	5
CONVENTION ET SYMBOLES.....	6
SOMMAIRE.....	8
STRUCTURE.....	10
Fondation	
Plafonds et Planchers	
Murs porteurs	
Poutres et colonnes	
Structure du toit	
EXTÉRIEUR.....	18
Revêtement extérieurs	
Portes permanentes	
Stationnement et trottoirs	
Terrasses, balcons et trottoirs	
Avant toits, fascias et sous-faces	
Aménagements et terrassements extérieurs	
Évacuation des eaux	
TOITURE.....	25
Revêtement de toit	
Gouttières et descente pluviales	
Émergence de toit	
PLOMBERIE.....	28
Valve principale	
Appareils et robinets	
Pompe de puisard	
Conduits de distribution	
Conduits d'évacuation et de ventilation	
Drain de plancher	
Dispositif anti refoulement	
Système de chauffe-eau	
ÉLECTRICITÉ.....	32
Alimentation principale	
Mise à la terre	
Panneau de distribution	
Interrupteurs et prises de courant	
CHAUFFAGE.....	35
Générateur de chaleur	
INTÉRIEUR.....	37
Revêtement de finition des murs	
Revêtement de finition des plafonds	
Revêtement de finition des planchers	
Escalier, marches et balustrades	
Portes et fenêtres	

ISOLATION ET VENTILLATION.....	41
Isolation des combles	
Ventilation de la toiture	
Isolation des fondations	
CONCLUSION.....	42

CONDIDÉRATIONS 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.

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 anomalies visibles qui peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande du bâtiment seront mentionnées au rapport.

Vice caché : Selon l'article 1726 du code civil (CCQ), « le vendeur 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'acheteur 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 : (suite de l'article 1726 du CCQ) « ...Il n'est cependant pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

Ces vices ne sont pas garantis par le vendeur. L'inspecteur vous aide à identifier les vices apparents avant la transaction et vous guide dans l'analyse de l'importance du problème noté et de ses conséquences.

Il est important que vous preniez connaissance de la norme de pratique et 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 et de vous fournir l'information requise afin de vous permettre de prendre une décision éclairée sur votre offre d'achat. 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 assurant la véracité.

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.



DÉFINITIONS

Note: Toutes les définitions énumérées ci-dessous font référence à la propriété ou aux articles identifiés comme étant inspectés dans ce rapport au moment de l'inspection. Nos inspections n'incluent pas d'observation ou commentaire concernant l'esthétique.



Avertissement : Point nécessitant une attention particulière, ou une condition particulière que l'inspecteur tient à mettre en évidence.



Surveillance recommandée : composante à vérifier. Un examen suivi de la composante est nécessaire afin de surveiller l'évolution d'une condition particulière



Défaut à corriger : problème à corriger. Afin de prévenir l'apparition de problème plus sérieux, des corrections devraient être effectuées.



Observation : observation. Système ou composante vérifié.



Inspection limitée : partie de l'inspection n'ayant pu être réalisée pour une raison ou une autre. (Accessibilité restreinte, neige, etc)

Rapport d'inspection préachat 19, rue Rouleau, Baie-Comeau



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 expert est recommandée afin de déterminer avec plus d'exactitude l'ampleur d'un problème ou d'une situation



Danger potentiel : recommandation touchant la santé ou la sécurité des personnes. Une correction est conseillée afin de réduire les risques d'accident, ou encore des implications négatives sur la santé.



Information : une information d'ordre général concernant la composante d'écrite.

Tous les travaux recommandés se doivent d'être faits par un entrepreneur qualifié et licencié par les normes applicables.

ABRÉVIATIONS

Abréviations utilisées dans ce rapport :

DDFT : Disjoncteur de fuite à la terre

OSB : Panneaux à lamelles minces orientées (*Oriented Strand Board*)

SCHL : Société canadienne d'hypothèque et de logement

ABS : Acrylonitrile Butadiène Stryène

ANTIBÉLIER : Dispositif destiné à amortir les variations brutales de pression (coups de bélier), lors de la fermeture brusque d'un robinet ou d'une valve

Lexique

V (vérifié)	Composante observé 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.

SOMMAIRE

Description sommaire du bâtiment

La propriété inspectée est un immeuble commerciale construite en 1965. Elle possède une fondation en bloc de béton. Revêtement extérieur est déclin de vinyle, bois et du stucco. Toiture deux versant en tôle. Perron de béton. Terrain non aménager et l'allée routière est en asphalte et gravier.

Ce bâtiment possède également :

- 1) Un mode de chauffage plinthe électrique et air propulsé;
- 2) Le bâtiment est muni d'un chauffe-eau de 60 gallons.
- 3) Une valve d'entrée d'eau principale en cuivre;
- 4) Une tuyauterie d'évacuation en ABS;
- 5) Une alimentation électrique aérienne;
- 6) Deux panneau électrique;

Au rez-de-chaussée : une grande salle, un bar, deux salle de bain et une section rangement et un accès pour aller au sous-sol.

Au sous-sol un retour le chauffe-eau, système de chauffage a air pulsé.

Condition générale

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Conditions de l'inspection

Date de l'inspection : 25 juillet 2023
Début de l'inspection : 9h00 Fin de l'inspection : 11h00
Condition météorologique : Nuageux, 16 degrés
Évacuation des eaux usées : fausse septique
Sources d'eau : Municipale

Personnes Présente

Inspecteur seulement

Informations de la propriété

Propriétaire : Ville de Baie-Comeau
Adresse : 19, avenue Marquette, Baie-Comeau
Type de propriété : commercial
Occupation : non occupé
Électricité en fonction : oui
Année de construction : 1965
Objet de l'inspection : prévente

Informations du client

Nom : Inconnu
Adresse du client :
Ville :
Code postal :

-Le client a demandé un test d'analyse d'eau en laboratoire : Non
-Le client a demandé un test d'amiante en laboratoire : Non
-Le client a demandé un test de moisissure en laboratoire :
-Balayage thermique fait.
-Test air effectuer : 3 tests – (grande salle, accès au sous-sol et le sous-sol)

Voir le rapport des tests joint.

STRUCTURE : P/V

[REDACTED]

Fondation : P/V – EN BÉTON COULÉE

MÉTHODES D'INSPECTION

De l'extérieur, nous observons les parties visible et facilement accessible des fondations en faisant le tour du bâtiment. Si un crépi est présent, nous frappons à quelques endroits avec le manche d'un tournevis afin de vérifier son adhérence. De l'intérieur, nous n'avons pas pu examiner la fondation.

Nous vérifions s'il y a présence de fissures, de cambrures, d'écaillage, de cernes d'eau et d'efflorescence.

LIMITATION

Notre évaluation ne peut cautionner le comportement future d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui 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. La durée de vie utile d'un drain de fondation est limitée et dépend d'une série de facteurs impossibles à évaluer lors de l'inspection visuelle (nature du sol, niveau de la d'eau souterraine, etc.) Seul un examen approfondi peut nous faire connaître l'existence et l'état d'un drain français autour de propriété.

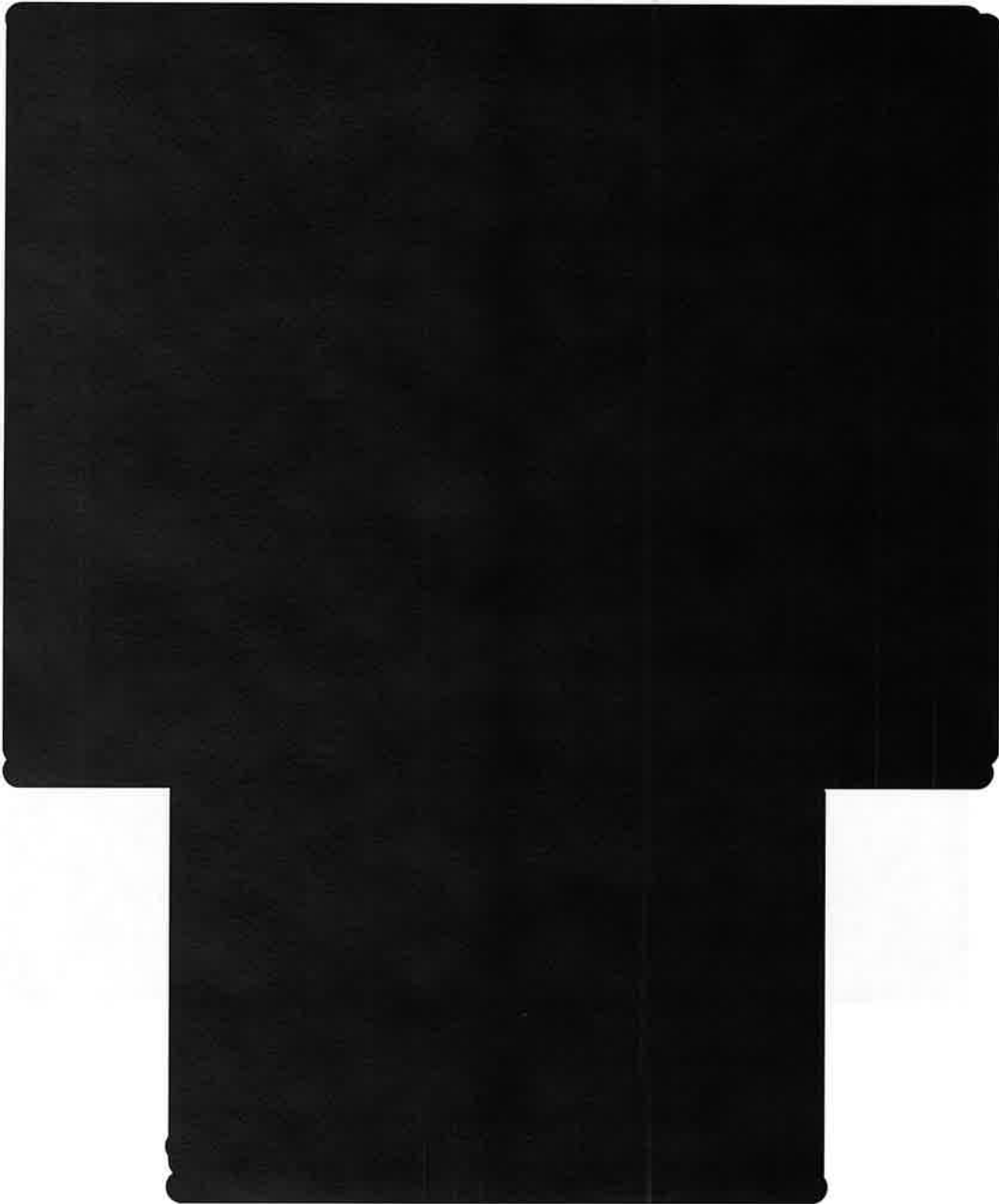
CONSTATATION

[REDACTED]

Voici quelques exemples de l'état de la fondation



Cheminée



LIMITATION

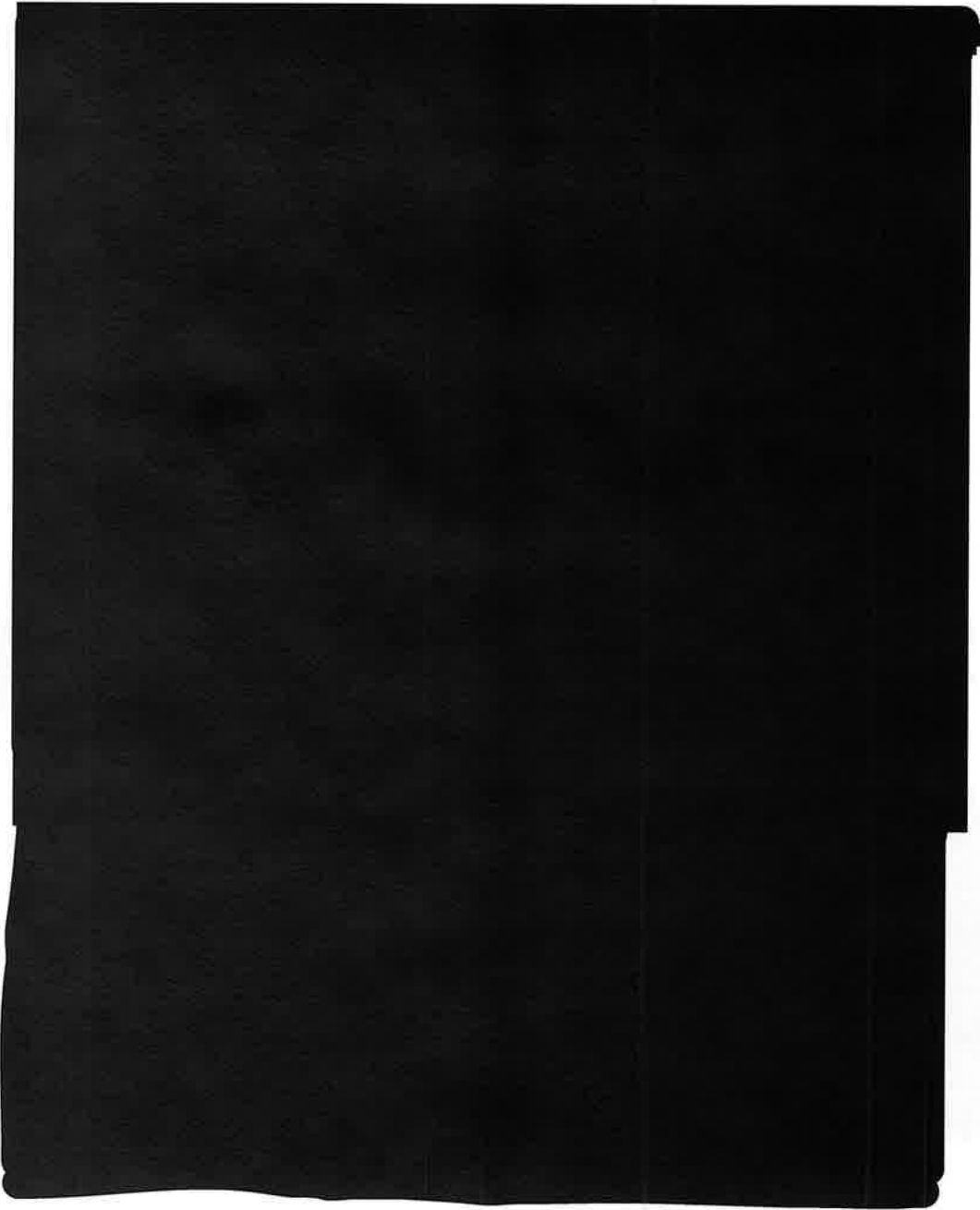
MÉTHODES D'INSPECTION

CONSTATATIONS

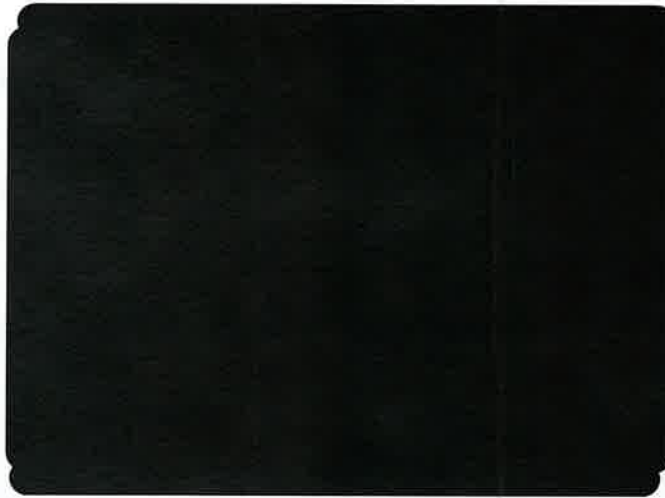
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]







Murs porteurs : N/V

LIMITATION

Toute ouverture, que l'on désire pratiquer dans un mur porteur, doit être réalisée en installant une poutre ou 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.

CONSTATATIONS

[Redacted text]

[Redacted text]

Poutres et colonnes : N/V

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

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.

CONSTATATION

[REDACTED]

Structure de toit : N/V – NON ACCESSIBLE

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

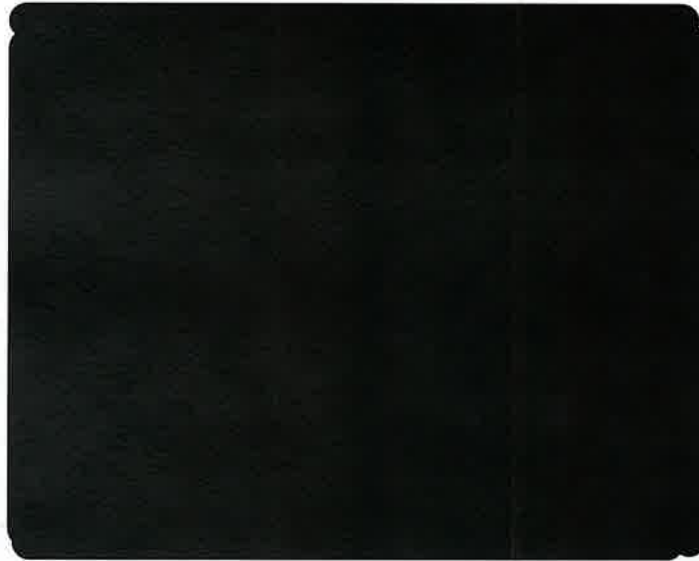
Aucun calcul de la structure du toit n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure. Il est recommandé de déneiger les toitures à faible pente et les toits plats régulièrement. Certains bâtiments qui sont âgés ou qui n'ont pas été construits selon les règles de calcul 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

MÉTHODES D'INSPECTION

Nous avons pénétré dans le vide sous toit par une trappe située dans le corridor pour se rendre au sous-sol.

CONSTATATION

[REDACTED]



EXTÉRIEUR

Revêtement extérieur : V – BOIS, STUCCO ET DÉCLIN DE VINYLE

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

La présence et l'intégrité du revêtement extérieur mural protègent les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Maintenir une bonne condition des revêtements extérieurs et l'étanchéité entre les divers matériaux en surface afin de prévenir la détérioration des composants internes du mur.

Une cavité, ou lame d'air doit être présente entre le revêtement extérieur et le pare-intempérie du mur afin de permettre l'évacuation de l'eau, de l'humidité ou de la chaleur qui pourrait autrement d'y accumuler.

[Redacted text block]

CONSTATATION GÉNÉRAL DU REVÊTEMENT

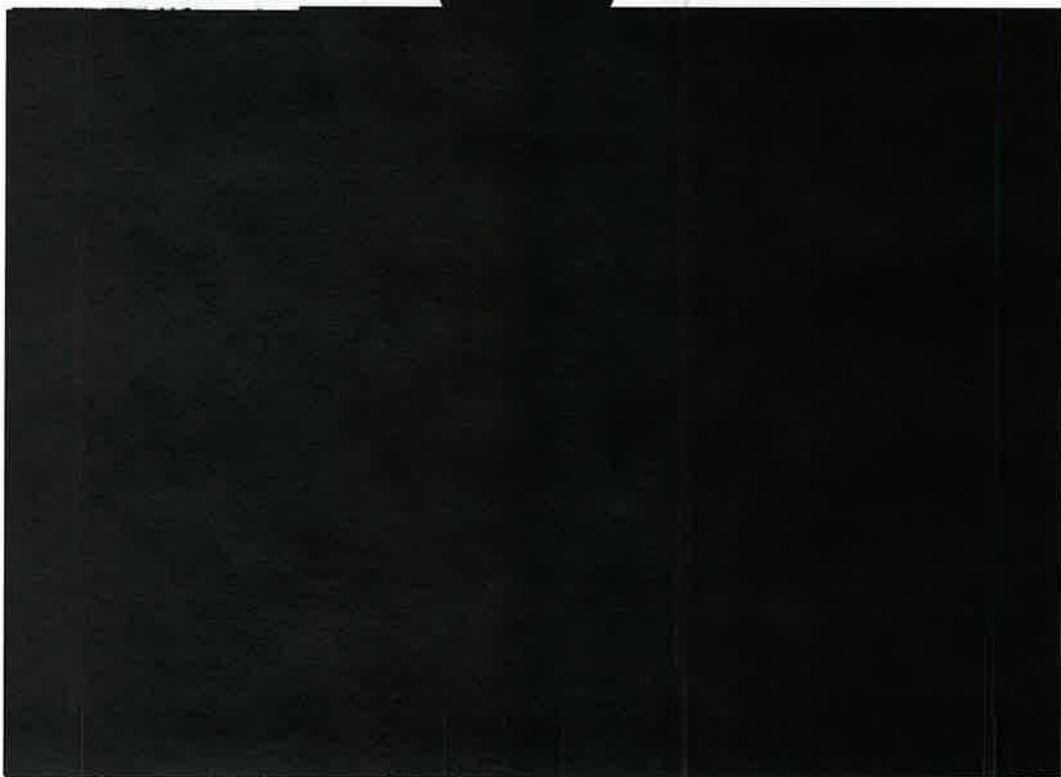
[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Portes extérieurs: V – PORTE EXTÉRIEUR EN ACIER

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

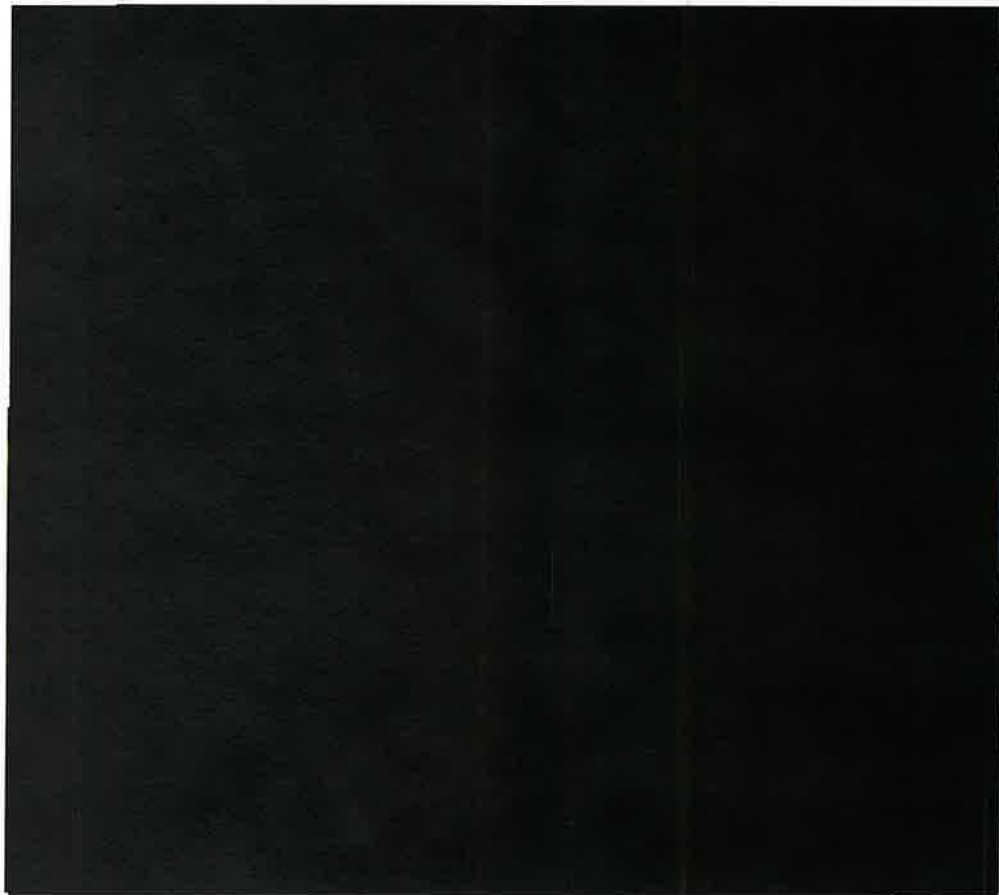
Une fois par année, appliquer un lubrifiant en silicone aux coupe-froid en caoutchouc, en vinyle ou en néoprène pour en maintenir la souplesse. Remplacer le coupe-froid lorsqu'il s'effrite, est craquelé ou s'il y a perdu de son élasticité.

MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons effectué une inspection visuelle attentive des composantes extérieures du bâtiment facilement accessible, et nous avons procédé à l'ouverture de toutes les portes extérieurs par leurs mécanismes d'ouverture et les pièces de quincaillerie.

CONSTATATION GÉNÉRAL DU REVÊTEMENT

[REDACTED]

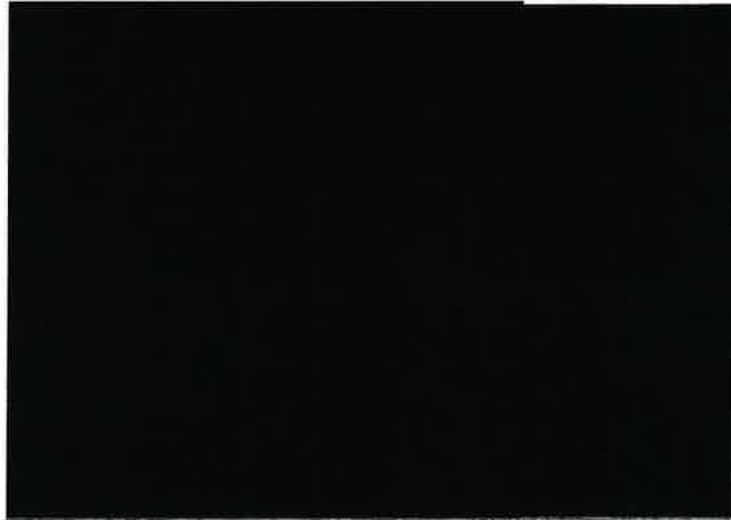


Stationnement et trottoirs : V ASPHALTE ET GRAVIER

L'entrée du stationnement est en asphalte et gravier.
Le trottoir d'entrée est en dalle de béton.

CONSTATATION

[REDACTED]



Terrasses, Balcons et perrons : V – PATIO ET TERRASSE EN VOIS

Le bâtiment dispose d'un perron en béton en cour avant et d'une galerie en fer à l'arrière.



Avant-toits, fascias et sous-faces : V – TÔLES

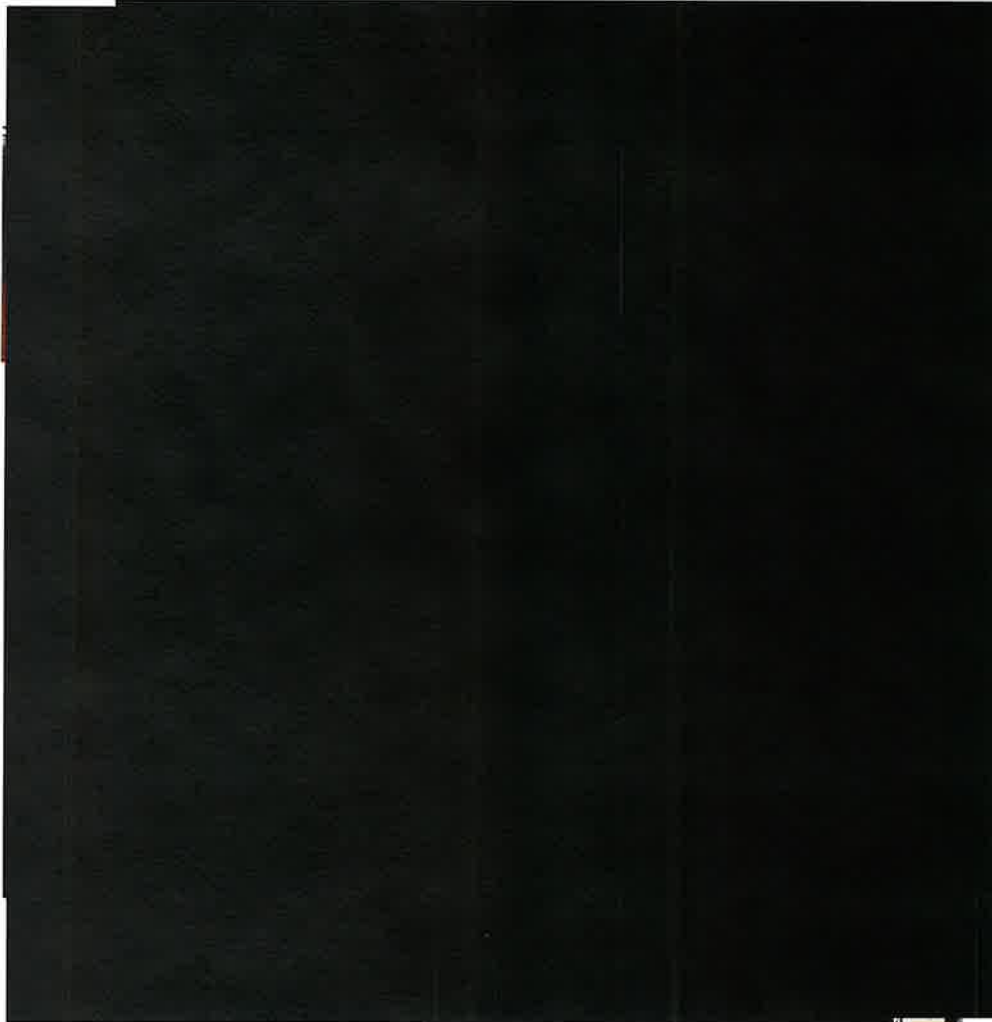
CONSTATATIONS

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Exemple

Exemple

Aménagement extérieur : V

L'aménagement du terrain est en partie en gravel.

CONSTATATIONS



ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Schéma explicatif de la bonne pratique



Pente négative

Exemple d'une évacuation



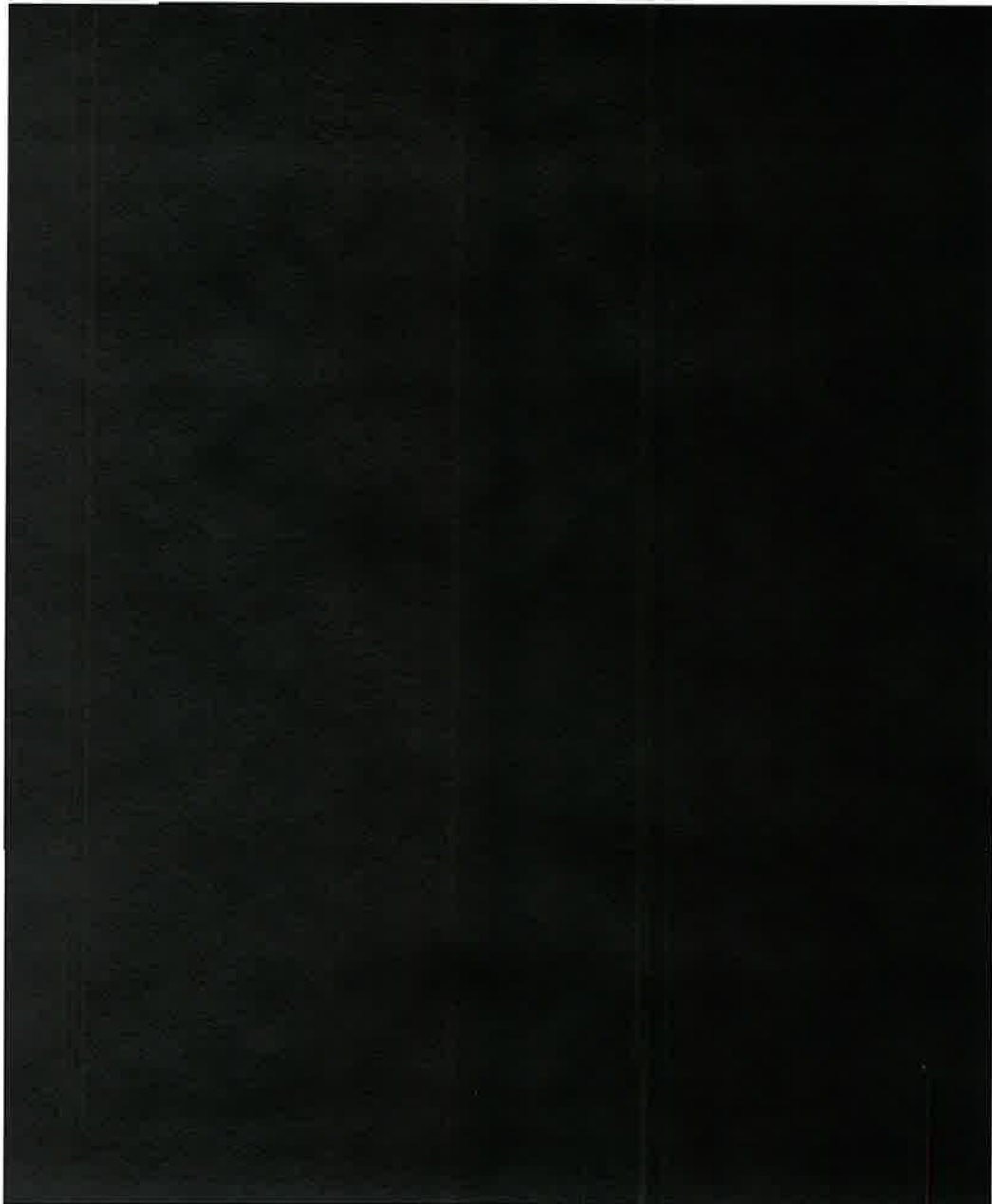
Exemple d'une évacuation

Image tirée du Guide d'entretien de Qualité Habitat.com

MÉTHODE D'INSPECTION

CONSTATATION

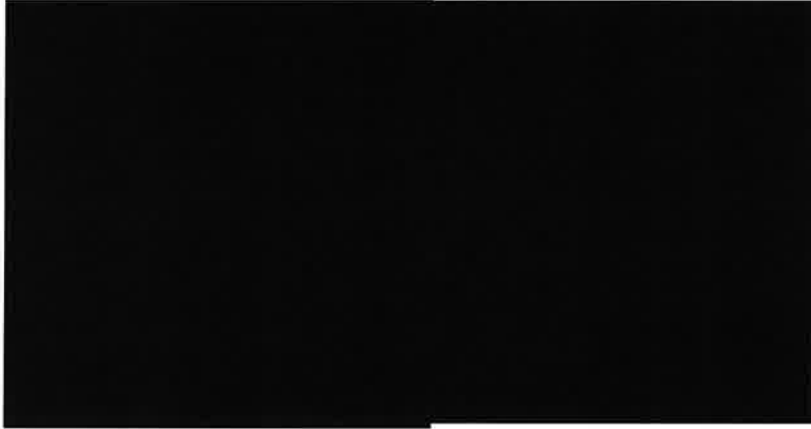
[REDACTED]



CONSTATATION

[Redacted text block containing several lines of information, likely a table or list, with multiple blacked-out entries.]

[REDACTED]



Gouttières et descente pluviales : AUCUNE

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fil des saisons et que les descentes de gouttière du toit se déversent en surface sur le terrain en s'éloignant de la fondation. Les pentes du terrain sont un facteur très important pour éviter les infiltrations d'eau ou les problèmes d'humidité au sous-sol. Afin d'éviter l'accumulation ou la saturation d'eau contre la fondation nous vous recommandons d'allonger les exutoires des descentes de poussière à plus de quatre pieds de la fondation.

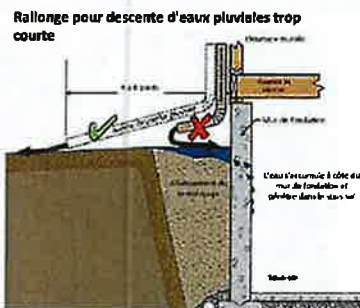
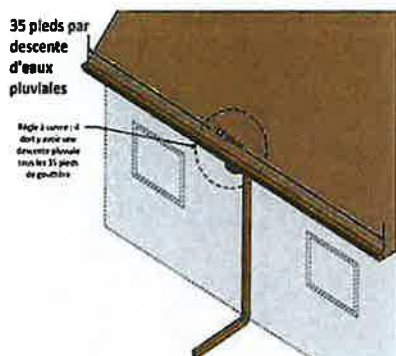
CONSTATATIONS

[REDACTED]

[REDACTED]

Rapport d'inspection préachat 19, rue Rouleau, Baie-Comeau

Exemple d'une bonne installation



Exemple de bonne pratique pour l'hiver et l'été

Émergences de toit : V

CONSTATATION



PLOMBERIE

Valve principale : V - ENTRÉE D'EAU

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

La valve d'entrée d'eau principale n'a pas manipulé à cause des risques de bris. Les occupants de la maison devraient connaître l'emplacement de la valve principale afin de pouvoir coopérer rapidement en cas d'urgence. L'inspection réalisée ne peut se prononcer sur la quantité et la quantité de l'eau. Seule une expertise supplémentaire effectuée par un plombier pour la quantité et par un laboratoire pour la qualité peut déterminer ces deux points.



Appareils et robinets : V

MÉTHODES 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 baignoires et des douches, et ce, par l'entremise de leur robinetterie usuelle.

Les robinets extérieurs sont aussi mis en fonction lorsque la température le permet.

Nous avons actionné les robinets, les chasses d'eau afin de prévoir la variation de l'écoulement d'eau lorsque plusieurs appareils sont activés en même temps. Nous observons l'intérieur des cabinets pour constater toute fuite ou signe de fuite d'eau. Nous vérifions les tuyaux, les jonctions fautives, la ventilation, les valves d'arrêt si présente.

CONSTATATION

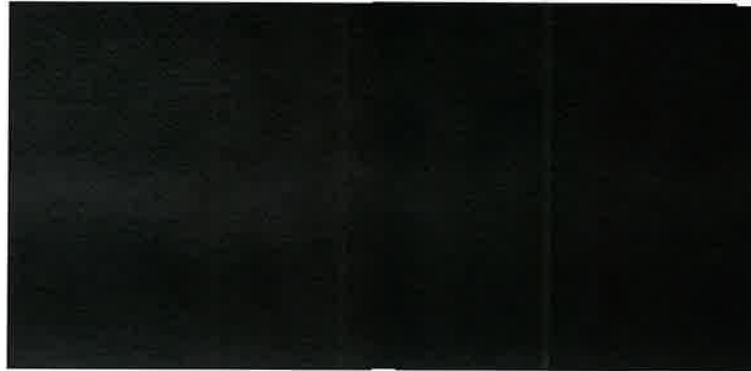
[REDACTED]

Pompe de puisard : N/V NON FONCTIONNEL

CONSTATATIO

[REDACTED]

[REDACTED]



Conduit de distribution : V – CUIVRE

CONSTATATION

[REDACTED]

[REDACTED]

Conduits d'évacuation et de ventilation : ABS

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



Drain de plancher :

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Il est approprié d'avoir une soupape de retenue sur le drain du plancher pour éviter d'éventuels refoulements d'égout. S'assurer que le niveau d'eau sera maintenu dans la garde d'eau du drain de plancher du sous-sol pour éviter que les gaz/odeurs du réseau d'égout ne pénètrent dans la maison.

CONSTATATION

[REDACTED]

[REDACTED]

Dispositif anti refoulement : N/V

CONSTATATION

[REDACTED]

[REDACTED]

Système de chauffe-eau : V

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

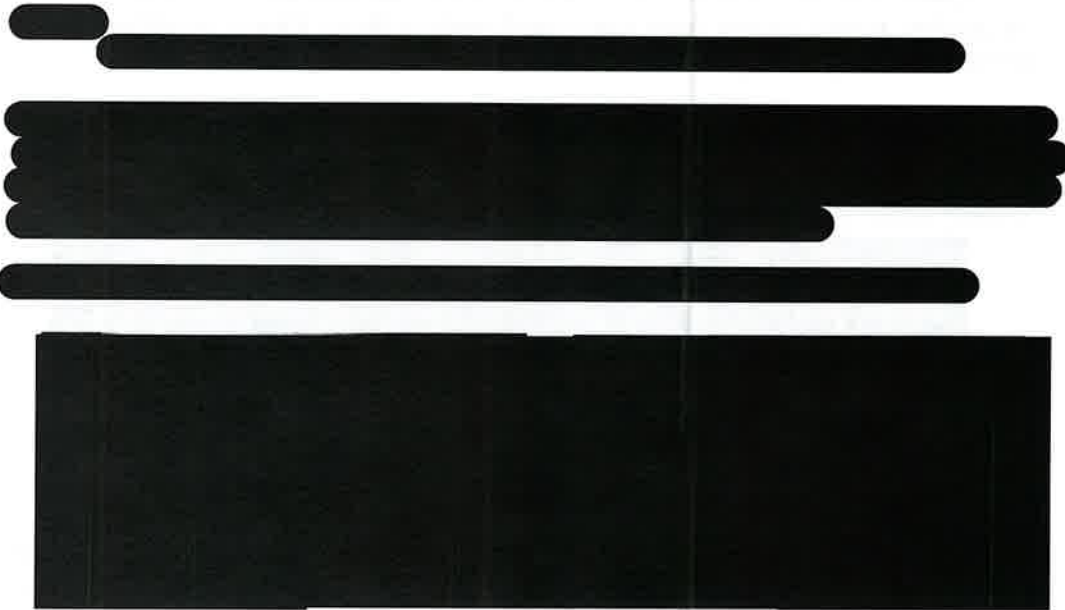
En général, la durée de vie maximale d'un chauffe-eau est de 10 à 15 ans selon la qualité de l'alimentation en eau, il pourrait cesser de fonctionner aux percées sans avertissement. Les fabricants recommandent d'installer le chauffe-eau **sur des cales de bois** de manière à ce que la fraîcheur de la dalle ne soit pas en contact avec la base du chauffe (économie d'énergie et cela réduit la condensation et la rouille à la base du chauffe-eau.) Les fabricants recommandent également de drainer le chauffe-eau une fois l'an afin de délimiter les dépôts de sa base.

Le chauffe-eau est localisé dans le vide sanitaire et il a une capacité de 60 gallons. La fiche signalétique de l'équipement de chauffage de l'eau indique qu'il est fabriqué par la compagnie Giant le 17 avril 2018. Cet équipement fonctionne à l'électricité. Le chauffe-eau est muni de

Rapport d'inspection préachat 19, rue Rouleau, Baie-Comeau

robinet d'arrêt sur les conduits d'alimentation. Il dispose d'une soupape de sureté mais n'a aucun tuyau de décharge et aucun bac de rétention n'est présent.

CONSTATATION



ÉLECTRICITÉ

MÉTHODE D'INSPECTION

Dans le cadre de son inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les éléments électriques, boîtiers et câblages qui sont cachés derrière les revêtements ou enfouis. L'inspecteur notera les conditions qui, à son avis, sont inférieures à la normale. L'inspecteur vérifie l'intérieur du panneau électrique et des panneaux de distribution seulement si l'accès est facile et non dangereux. Seulement un échantillonnage aléatoire des prises et les luminaires accessibles est effectué.

Aussi, les systèmes en bas voltage, le câblage téléphonique ou de télévision, les systèmes d'interphone et d'alarme, les systèmes électriques extérieurs des piscines et des dépendances ne sont pas vérifiés dans le cadre de l'inspection.

L'inspection de système électrique et par conséquent limité. Si des dommages existent sur ces éléments, seul le propriétaire vendeur peut reconnaître l'existence.

Alimentation principale : V – AÉRIEN DEUX ALIMENTATION

CONSTATATION

[REDACTED]

[REDACTED]

Mise à la terre: V

CONSTATATION

[REDACTED]

[REDACTED]

Interrupteur principale et secondaire : P/V

Le coffret de branchement est situé sur la façade du bâtiment. L'interrupteur de l'entrée électrique doit être accessible en tout temps afin de pouvoir couper le courant en cas d'urgence.

CONSTATATION

[REDACTED]

[REDACTED]

Panneau de distribution principale : P/V – TYPE COMBINÉ

Le coffret de branchement est intégré à même le panneau de distribution (type combiné). Il est muni d'un dispositif de protection dont la capacité du disjoncteur principale est de 225 ampères (120/240 volts)

MÉTHODES D'INSPECTION

Dans le cadre de notre inspection, nous procédons à l'ouverture du panneau électrique afin de procéder à son inspection. Lorsque présente, la section (coffret de branchement) du panneau de distribution n'est pas ouvert, pour des raisons de sécurité.

Notre inspection consiste principalement à vérifier les raccords des dérivations aux différents disjoncteurs, vérifier la compatibilité des câbles avec l'intensité des disjoncteurs auxquels ils sont raccordés, Vérifier la présence de dommages, d'infiltrations ou tout autres défauts apparentes.

CONSTATATION

[REDACTED]

[REDACTED]

Interrupteurs et prises de courants : V

Le bâtiment possède des interrupteurs et des prises de courant standard. Des prise DDFT ont été observé dans le bâtiment.

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

L'installation des prises de type DDFT (disjoncteur différentiel de fuite à la terre) est recommandé à l'extérieur du bâtiment, ainsi que dans les endroits humides tels que les salles de bains, sur le dessus du comptoir de cuisine (à moins de 1.5 m de l'évier), ainsi que dans les garages et dans les vides sanitaires. Les prise DDFT doivent être vérifiées régulièrement pour s'assurer de leur bon fonctionnement.

MÉTHODES D'INSPECTION

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

Nous avons aussi 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 avons aussi procédé à la vérification du fonctionnement d'un nombre significatif d'interrupteur et de lumières (intérieur et extérieur).

CONSTATATION

[REDACTED]

[REDACTED]



Chauffage

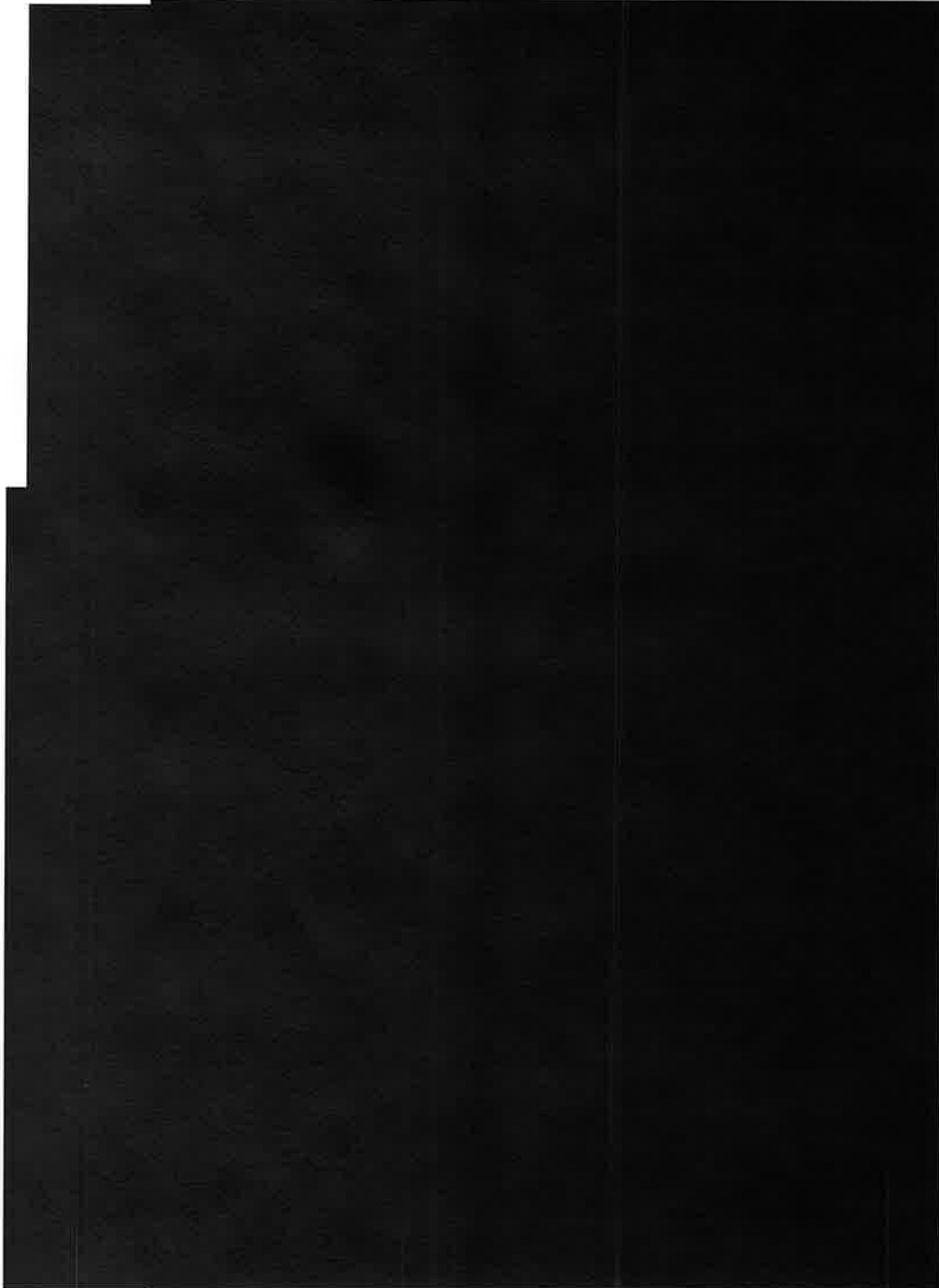
Générateur de chaleur : N-V

Le bâtiment est chauffé grâce à un système plinthe électrique et système a air chaud.

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



INTÉRIEUR

MÉTHODES D'INSPECTION

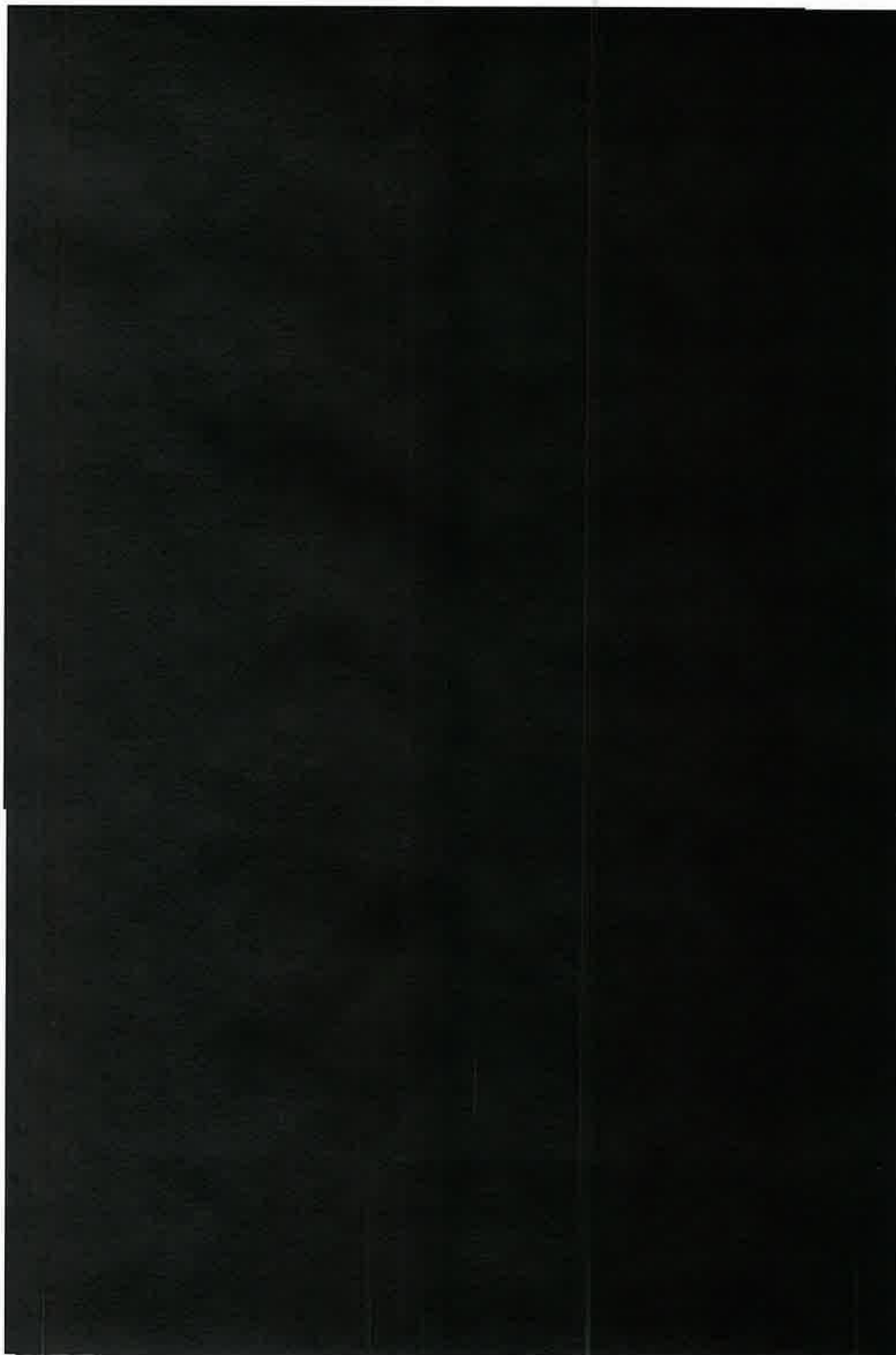
Notre examen de l'intérieur est visuel et nous l'évaluons en comparant à des bâtiments semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourraient avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent. L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous empêcher de déceler une défectuosité. 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 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 inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

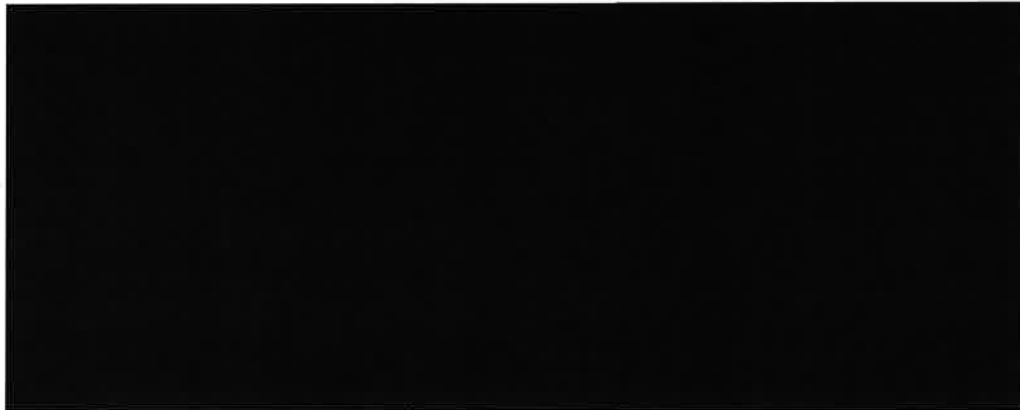
Revêtement de finition des murs : V

La finition intérieure de murs est en gypse.

CONSTATATION







Revêtement de finition des plafonds : V

La finition intérieure des plafonds est faite de bois.

CONSTATATION



Revêtement de finition des planchers : V

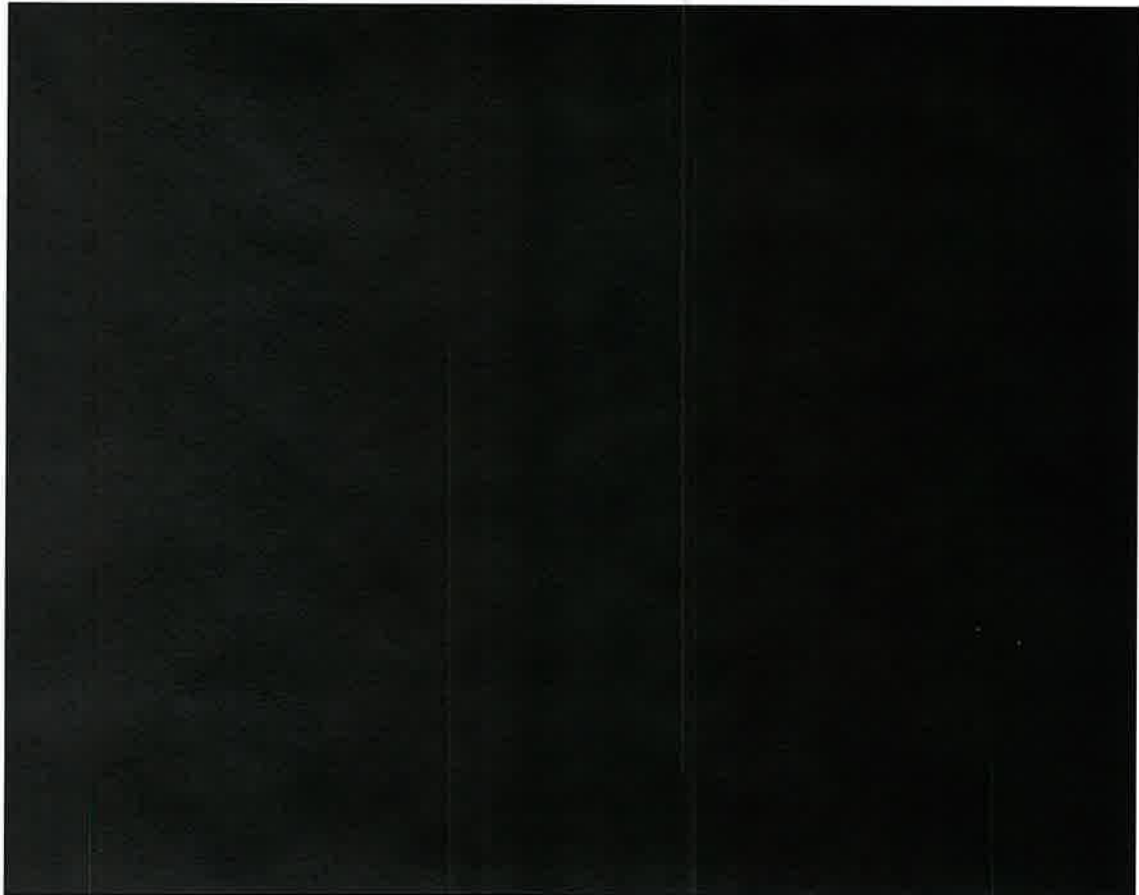
Le revêtement de plancher sont en vinyle.

Voir la section plancher plafonds.

Escaliers, marches et balustrades : ESCALIER VIDE SANITAIRE

Un escalier est présent pour au vide sanitaire et sous-sol.

CONSTATATIONS



Portes et fenêtres : V – PVC

Les fenêtres du bâtiment sont faites de vinyle (PVC) de type a battant et coulissant.

ÉNONCÉS GÉNÉRAUX

Afin d'éviter la condensation sur le vitrail (côté intérieur), il est recommandé d'enlever les moustiquaires en hiver, de laisser des stores aux rideaux ouverts le jour, pour permettre à l'air

Rapport d'inspection préachat 19, rue Rouleau, Baie-Comeau

chaud de circuler sur toute la surface du vitrail, et de maintenir, dans la résidence, un taux d'humidité acceptable en utilisant la ventilation mécanique au besoin.

MÉTHODE D'INSPECTION

Nous avons effectué une inspection visuelle attentive des fenêtres de l'intérieur. Nous avons vérifié les mécanismes d'ouverture et les pièces de quincaillerie de toutes les fenêtres. L'inspection des fenêtres a été faite sur un nombre représentatif de fenêtres.

Nous procédons à une vérification des portes intérieures par un échantillonnage représentatif.

CONSTATATIONS



ISOLATION ET VENTILLATION

Isolation des combles : V -

CONSTATATION

[Redacted text block]

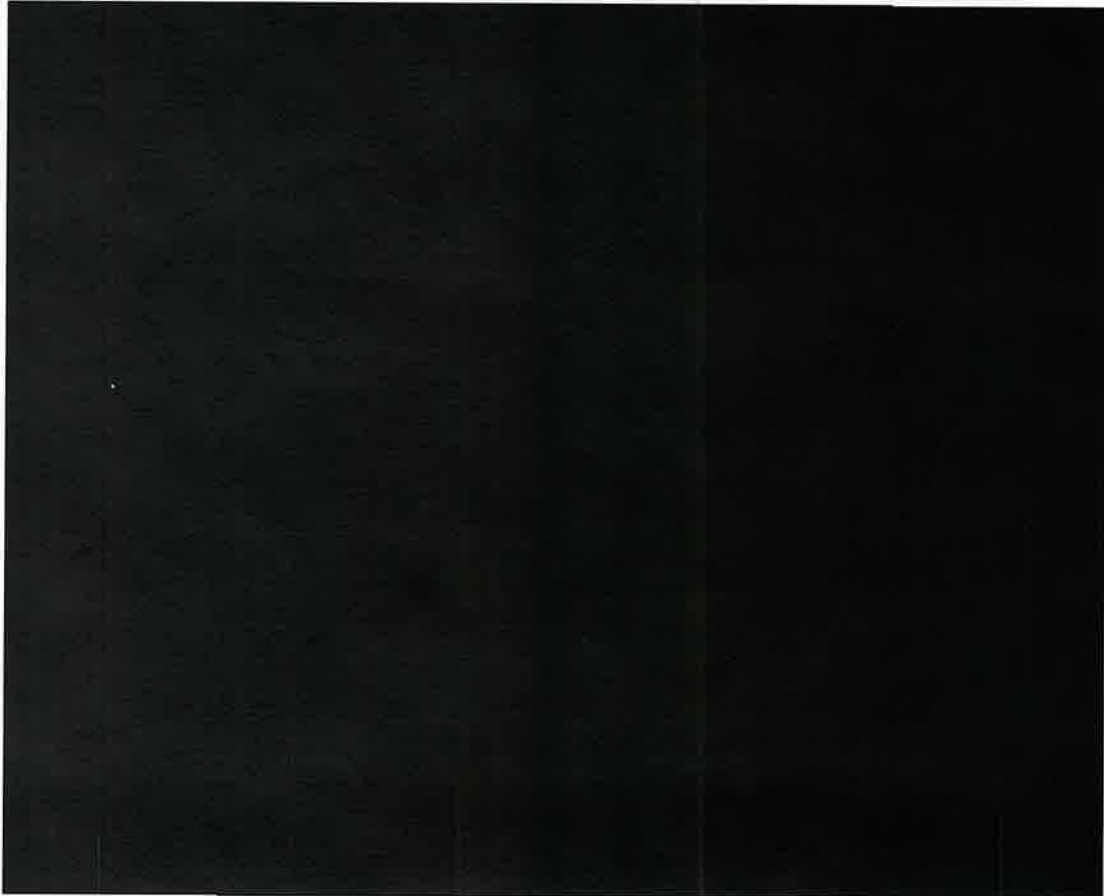
Ventilation de la toiture : V

Les combles du bâtiment sont ventilés garce a un ventilateur de toit de marque Maximum.



Isolation de la fondation : N/V

CONSTATATION



CONCLUSION



Vous nous avez engagés, Inspection HCN et Karine Houde, inspectrice en bâtiment, afin que je réalise une inspection visuelle des composantes facilement visibles et accessible pour le bâtiment cité dans ce rapport.

Selon l'article 10 de la norme de pratique, l'inspecteur faisant l'objet de la présente norme de pratique n'inclut pas d'examen 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. Il est donc de votre responsabilité de consulter le plus tôt possible un expert si ceci est recommandé à l'intérieur de ce rapport.

Cette inspection est de type visuel aux endroits facilement accessibles. Il se peut que vous constatiez certains dommages ou déficiences lors de la prise de possession du bâtiment susmentionné si, par exemple, ce dernier était pourvu d'ameublement ou d'entreposage pendant notre inspection. Si tel est le cas, n'hésitez pas à communiquer avec nous, et ce, le plus tôt possible.

Nous vous invitons à lire et comprendre la norme de pratique de l'association des inspecteurs en bâtiment du Québec.

Je certifie :

- Que j'ai réalisé cette inspection physique des lieux;
- Que je ne suis aucunement en conflits d'intérêt;
- Que je n'ai reçu aucune influence extérieure pour la réalisation de cette inspection;
- Que je n'ai pas omis, et ce, volontairement, d'inscrire de l'information ou une déclaration, à l'intérieur de cette présente.

Nous prenons ce moment privilégié afin de vous remercier. Nous espérons que notre expérience et nos conseils vous ont été des plus bénéfiques.

Pour toutes questions relativement à cette inspection, contactez la soussignée.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Houde'.

Karine Houde, inspectrice en bâtiment
3011, Manicouagan
Baie-Comeau, G5C 3X6
Tél. : 418-297-8408