RAPPORT D'INSPECTION
DIAGNOSTIC

PROPRIÉTÉ SISE AU
10, Ave. Lakeside
Pointe-Claire, (Québec)

Dossier : 1864-2020-07-27

CLIENT

Ville de Pointe-Claire et Paris-Ladouceur et Associés Inc.
63, rue de la Pointe-Langlois
Laval, (Québec) H7L 3J4

Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350
Réalisée le : 27 juillet 2020
Imprimé le : 30 juillet 2020

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE....3
COMMENT LIRE LE RAPPORT....4
STRUCTURE....5
EXTÉRIEUR....10
TOITURE....15
CONCLUSION....18
CERTIFICAT....19

SOMMAIRE

CLIENTS :	Ville de Pointe-Claire et Paris-Ladouceur et Associés Inc.
DATE ET HEURE :	27 juillet 2020, 10:00 DURÉE : 1:00
INSPECTEUR :	Louise Coutu
CONDITION MÉTÉO :	Généralement ensoleillé, 26°C

PROPRIÉTÉ INSPECTÉE

ADRESSE :	10, Ave. Lakeside, Pointe-Claire (Québec)
TYPE DE LA PROPRIÉTÉ :	Maison individuelle
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	Inconnue

DESCRIPTION SOMMAIRE

Immeuble de deux étages de style "cottage". De nombreuses extensions complètent le bâtiment. Les revêtements extérieurs sont en bardage de bois et d'amiante-ciment. La toiture est à deux versants en plus des pentes des extensions. La toiture est recouverte de bardeaux d'asphalte alors que les extensions arrière gauche et droite sont recouvertes de toiles. Nous avons été informé qu'un vide sanitaire se trouvait sous le rez-de-chaussée de la maison principale.

CONDITION GÉNÉRALE

À notre arrivée sur les lieux nous avons pu constater que le bâtiment était en état de détérioration avancé. Pour des raisons sécuritaires, nous avons choisi de ne pas pénétrer dans le bâtiment. Les commentaires formulés dans ce rapport concernent essentiellement l'extérieur.

COMMENT LIRE LE RAPPORT

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.

	Symbole	Description
	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 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.
	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

Limitations

Le bâtiment est âgé et des transformations/agrandissements ont modifié l'original. Notre inspection visuelle ne nous permet pas de déterminer de l'historique des modifications ni de l'adéquation des tous les travaux de modification structurale au fil du temps. L'inspection est donc limitée. Des défauts, non relatés dans le présent rapport, peuvent exister derrière les matériaux de finition et dans les endroits inaccessibles.

Notre inspection est de nature visuelle. L'inspectrice 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 futur de rénovation.

Fondations

○ V ○ P/V ◉ N/V ○ N/A Blocs de béton pour une extension

Limitations

Notre inspection ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte ainsi que l'empattement de la semelle. Il est également impossible pour l'inspectrice 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 (entre 25 et 30 ans en moyenne) 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 de la semelle des murs de fondation.

Constatations

Inspection limitée

Notre inspection des fondations a été très limitée. Une bâche recouvrait le mur droit alors que des plantes envahissantes couvraient le mur arrière. En d'autres endroits, le niveau de sol état trop haut.

Cependant, nous avons pu constater que l'extension arrière gauche avait été construite sur des blocs de béton partiellement défaits. Au vu des affaissements des façades, nous pouvons prédire que les fondations ont besoin d'être refaites.

Blocs de béton défaits sur le coin arrière gauche de l'extension arrière gauche

Bâche recouverte d'un treillis sur le mur droit

Murs porteurs

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Murs porteurs probablement en bois (non visibles)

Limitations

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.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons pu observer de nombreux affaissements des murs extérieurs du bâtiment et de ses extensions. Des travaux de structure importants sont à prévoir pour conserver ce bâtiment.

La façade avant est affaissée vers la droite (exagéré par la photo)

La façade latérale gauche est affaissée de part et d'autre de la cheminée

Rien n'est droit à l'entrée latérale gauche devant l'extension arrière gauche

L'extension arrière gauche est largement affaissée

L'extension arrière droite est également largement affaissée

L'extension arrière droite est affaissée vers l'avant et vers l'arrière

La façade avant droite du bâtiment d'origine est affaissée vers la gauche

Structures de toit

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Charpente de bois d'oeuvre et artisanale

Constatations

Défaut à corriger

Nous n'avons pas pu inspecter l'ensemble des structures de toiture. Cependant, plusieurs photos témoignent d'affaissements importants liés probablement à une construction réalisée par des amateurs et à un manque d'entretien. De fait, les structures de toiture des deux extensions extérieures avant gauche et droite sont très faibles. La toiture gauche est une perte totale puisqu'elle s'est effondrée alors que la structure droite subit des détériorations importantes en raison des infiltrations d'eau. Cette dernière structure, comme la structure effondrée gauche, sont des structures artisanales fragiles qui doivent être renforcées s'il venait à l'idée de les reconstruire.

Structure du toit de l'extension extérieure gauche effondrée

Détériorations de la structure fragile du toit de l'extension avant droite qui subit des infiltrations d'eau

EXTÉRIEUR

Revêtements extérieurs

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bardage de bois peint et de panneaux d'amiante-ciment

Constatations

Défaut à corriger

Le bardage de bois des murs extérieurs est très âgé et la peinture s'écaille largement. Prévoyez une réfection complète si le bâtiment est conservé pour assurer l'étanchéité des murs extérieurs. Suivez alors les exigences actuelles pour la pose d'un revêtement extérieur en bois.

Exemple de revêtement en bois à remplacer sur le mur latéral droit

Défaut à corriger

Des traces d'écoulement ont été observées sur les murs sous la toiture de l'extension avant droite. Suivez les recommandations dans la section "Toiture : Solins et parapets" de ce rapport pour réaliser une étanchéité adéquate entre les murs extérieurs et les toitures en contre-bas. Notez qu'il est probable que des infiltrations d'eau aient affectées l'enveloppe du bâtiment derrière le revêtement de bois sans qu'il soit possible d'en déterminer à l'inspection.

Défaut à corriger

Des panneaux d'amiante-ciment recouvrent plusieurs murs extérieurs, à l'arrière. Des panneaux sont incomplets y compris des sections de murs. L'installation n'est pas étanche. Si une démolition du bâtiment se réalise, il faudra procéder suivant le protocole d'enlèvement de l'amiante pour assurer la sécurité des ouvriers et du site.

Panneaux d'amiante-ciment sur les murs à l'arrière du bâtiment et des extensions

Coin arrière gauche totalement ouvert et section de panneau manquante

Solins et scellements

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de solins au-dessus de la plupart des ouvertures dans les murs extérieurs. Le solin est une tôle ou un autre matériau utilisé pour écarter l'eau d'un assemblage de matériaux. Le solin doit remonter derrière le revêtement intermédiaire situé derrière le revêtement extérieur au-dessus des ouvertures, former une pente d'au moins 6% vers l'extérieur au-dessus des

ouvertures, se terminer à chaque extrémité par un arrêt d'extrémité, recouvrir d'au moins 10 mm verticalement l'élément de construction au-dessous et aboutir à un larmier formant un ressaut d'au moins 5 mm par rapport aux ouvertures sous les solins. Prévoyez défaire le revêtement mural au-dessus des ouvertures pour installer des solins et éviter ainsi les détériorations associées aux infiltrations d'eau. Notez qu'il ne faut jamais calfeutrer le joint entre le solin et le revêtement posé au-dessus. Par contre, il faut calfeutrer le dessous du solin avec les fenêtres, les portes, etc.

Absence de solin d'étanchéité au-dessus d'une vieille fenêtre

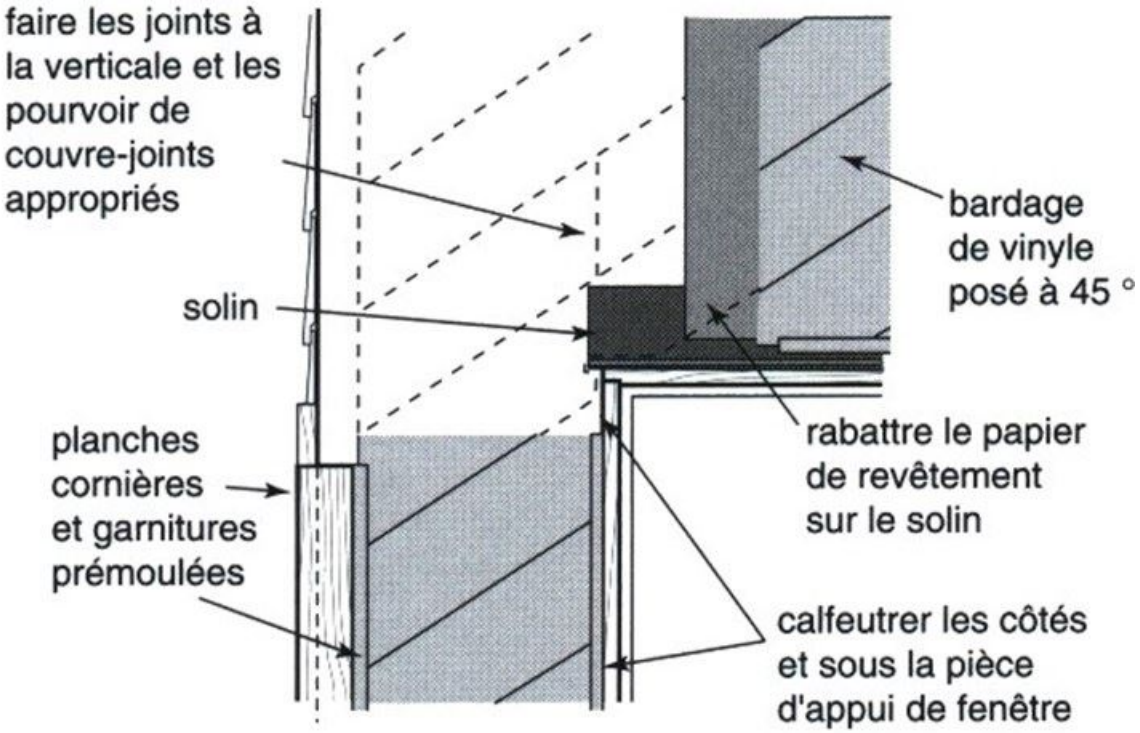

Schéma de la pose d'un solin au-dessus d'une ouverture

Portes extérieures

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Porte en bois

Constatations

Défaut à corriger

La porte d'entrée avant a largement atteint sa durée de vie utile. Prévoyez son remplacement à court terme.

La porte d'entrée avant et les fenêtres ont largement atteint leur durée de vie utile

Fenêtres et verrières

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Fenêtres en bois et quelques contre-fenêtres en aluminium

Constatations

Défaut à corriger

Les fenêtres du bâtiment sont très âgées et possiblement d'origine pour les fenêtres en bois. Il est possible que les fenêtres qui sont exposées aux intempéries causent des infiltrations d'eau. Prévoyez une réfection complète des fenêtres et remplacez tout matériau affecté par les infiltrations d'eau au pourtour des fenêtres.

Exemple de vieilles fenêtres exposées aux intempéries qui peuvent avoir causé des infiltrations d'eau dommageables

Vieilles fenêtres en bois sur le mur latéral droit en guise d'exemple

TOITURE

Limitations

Notre inspection du toit vise à identifier les parties manquantes et/ou détériorées pouvant permettre l'infiltration d'eau. Les couches inférieures et structurelles ne sont pas visibles et ne peuvent pas être évaluées par notre inspection. Notre inspection, bien qu'attentive, n'est donc pas une garantie d'étanchéité, ni de certification du toit.

Revêtements de toit incliné

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Bâches commerciales et bardeaux d'asphalte

Limitations

En raison des dangers d'effondrement, nous avons inspecté les toitures à partir du sol seulement.

Méthodes d'inspection

La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de l'état du revêtement n'exclut pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement, la chute d'objets, etc. La qualité de l'installation des membranes en sous-couches est impossible à évaluer par l'inspectrice et aura une incidence prépondérante sur l'étanchéité de la toiture.

Constatations

Réparation urgente

Les revêtements de couverture ont atteint leur durée de vie utile. Un effondrement a été constaté sur l'extension avant gauche et des dommages importants dus à des infiltrations d'eau sur l'extension avant droite. Des plantes poussent sur cette dernière toiture. Quant aux toitures des extensions arrière, elles ont été recouvertes de bâches pour en prolonger la durée de vie. Il est possible qu'elles subissent aussi des infiltrations d'eau. Prévoir des travaux de structure et de remplacement des couvertures d'urgence si le bâtiment doit être conservé.

Bardeaux à refaire d'urgence sur le bâtiment principal et sur l'extension avant droite : Notez les plantes qui poussent à même la couverture

Bardeaux à remplacer sur la pente arrière du toit également

Les deux extensions arrière ont été recouvertes de bâches pour en prolonger la durée de vie mais ces bâches ne sont pas installées comme des couvertures. Il est possible que des infiltrations d'eau aient cours

Gouttières

⦿ V ○ P/V ○ N/V ○ N/A Aucune gouttière

Méthodes d'inspection

Il est approprié de faire nettoyer les gouttières au fils des saisons. Il est aussi important de s'assurer que l'eau en provenance du toit se déverse en surface sur le terrain loin des murs de 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 une saturation d'eau contre les murs de fondation nous vous recommandons de vous assurer que les exutoires des descentes pluviales déversent leurs eaux à plus de six pieds des murs de fondation.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons observé le fait qu'il n'y avait pas de gouttière aux débords du toit. Cette situation fait en sorte que l'eau de pluie ou de fonte des neiges tombe directement sur le sol près des fondations. Faites installer des gouttières au bas de chaque pente de toiture même les plus petites. Au bas de chaque gouttière, faites installer une descente pluviale et au bas de chaque descente pluviale, installer un exutoire de gouttière qui se prolonge jusqu'à 6 pieds du bâtiment de manière à éloigner les eaux de surface des murs de fondation.

Solins et parapets

○ V ⦿ P/V ○ N/V ○ N/A Solins métalliques partiels

Méthodes d'inspection

La majeure partie des solins n'est pas visible puisqu'une grande partie de ceux-ci sont dissimulés sous le revêtement de toiture. Notre inspection des solins est donc limitée à l'inspection des parties visibles.

Constatations

Défaut à corriger

Nous avons remarqué que du mastic à bardeaux avait été utilisé en lieu et place de solins et de contre-

solins d'étanchéité entre les toitures des extensions et les murs du bâtiment principal. Des infiltrations d'eau ont été observées sous la toiture de l'extension avant droite. Il est probable qu'il y en ait ailleurs à l'intérieur du bâtiment, ce que nous n'avons pas pu vérifier. Si le bâtiment est conservé, prévoyez une mise à niveau lors de la réfection des couvertures.

Absence de solins entre les murs extérieurs et la toiture de l'extension avant droite / Notez le solin entre le mur avant et la toiture qui semble posé en surface et la fenêtre qui est trop près de la couverture pour une étanchéité adéquate

CONCLUSION

Pour conclure, bien entendu tout ce qui est mentionné dans ce rapport doit être pris en compte.

Le bâtiment subit des affaissements importants et ces affaissements sont visibles sur tous les murs extérieurs à peu de choses près. Des travaux majeurs sur la structure doivent être entrepris si le bâtiment est conservé. La structure des toitures des diverses extensions est faible et doit être refaite et renforcée. Toute l'enveloppe du bâtiment de la couverture aux murs extérieurs en passant par les portes et les fenêtres doivent faire l'objet d'une réfection complète. Des travaux doivent être anticipés en raison des probables infiltrations d'eau par les toitures et les murs extérieurs. Nous n'avons pas visité l'intérieur du bâtiment mais par prudence, des travaux majeurs sont à prévoir également vu l'état de détérioration avancé de l'extérieur du bâtiment.

CERTIFICAT

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

10, Ave. Lakeside

Pointe-Claire (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.

Louise Coutu

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

Louise Coutu, architecte
1281, rue Chantovent
Sainte-Adèle, (Québec) J8B 2Y6
Téléphone : 514-458-8350