

hp

Habitation Prestige

DÉFINIE PAR LOYAUTÉ & EXPERTISE



PROPRIÉTÉ SITUÉE AU
**** avenue de l'Hôtel-de-Ville
Montréal
Québec, *** **

Dossier: 200122SD
Inspecté le: 20 janvier 2022

RAPPORT D'INSPECTION D'EXPERTISE



PRÉPARÉ POUR

***** *****

**** avenue de l'Hôtel-de-Ville
Montréal, *** **

PRÉPARÉ PAR

Richard Oliva

Habitation Prestige
2-674, rue Des Bureaux
Boucherville, Québec
J4B 0C7

21 Avril 2022

LETTRÉ D'INTRODUCTION

**** *

21 Avril 2022

**** avenue de l'Hôtel-de-Ville
Montréal, H2W ****
(514) ***_****
*****@gmail.com

Cher client,

Vous trouverez ci-joint le rapport d'expertise d'un élément de la propriété dont vous nous avez confié le mandat. Tel que stipulé dans notre convention de service, l'expertise a été effectuée selon la norme de pratique des technologues en bâtiment du Québec (OTPQ).

Notre mandat consistait en la rédaction d'un rapport d'expertise ayant pour but de relater nos constatations. Nous devons émettre une opinion sur une cause précise et suggérer des correctifs, le cas échéant.

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

Nous vous invitons à nous contacter afin de revoir les détails du rapport ou d'obtenir des clarifications, si requises. Il nous fera plaisir de préciser ou de clarifier nos explications aux besoins.

Notez que ce rapport est strictement confidentiel et à l'usage exclusif de son destinataire.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.



Richard Oliva
Technologue en bâtiment, TP 10111
Habitation Prestige
2-674, rue Des Sureaux
Boucherville, Québec
J4B 0C7
514-742-4663

TABLE DES MATIÈRES

LETTRÉ D'INTRODUCTION.....	2
CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES.....	4
CONVENTIONS ET SYMBOLES.....	5
SOMMAIRE.....	6
STRUCTURE.....	8
Fondations	
Dalles de béton	
Plafonds et planchers	
EXTÉRIEUR.....	13
Revêtements extérieurs	
Portes permanentes	
TOITURE.....	17
Revêtements de toit	
Solins de toit	
INTÉRIEUR.....	19
Revêtement de finition des murs	
AUTRES ÉLÉMENTS.....	22
Environnements	
CERTIFICAT.....	23
CONCLUSION.....	24

CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

L'inspection de votre logement a été effectuée conformément à la norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels. Une inspection visuelle a pour but de donner à un client les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état du logement décrit à la convention de service d'inspection, tel que constaté au moment de l'inspection. De plus, l'inspection du logement 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 professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels, et à en faire rapport.

L'inspection du logement 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 logement.

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 responsabilité du propriétaire et la sécurité des occupants seront mentionnées au rapport.

Il est important que vous preniez connaissance de la norme de pratique et que vous preniez note des limitations de l'inspection. En particulier, l'inspecteur n'a pas à :

11.1 pénétrer dans une partie du bâtiment ou effectuer une opération quelconque qui pourrait causer des dommages au bâtiment ou à une composante, ou qui pourrait faire encourir des risques pour la sécurité de l'inspecteur ou d'autres personnes notamment, marcher sur le toit, pénétrer dans un vide sanitaire ou un comble;

11.2 faire fonctionner un système ou une composante qui est fermé ou qui ne peut pas être actionné sans risque par une commande normale;

11.3 déplacer des articles personnels, des meubles, des matériaux, des carreaux ou des tuiles pour plafonds suspendus, des plantes, de la terre, de la neige, de la glace ou des débris qui empêchent l'accès ou qui nuisent à la visibilité;

11.4 analyser ou émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances dangereuses, notamment des moisissures, micro-organismes ou autres matières cancérigènes ou toxiques, de risques environnementaux ou de contaminants véhiculés par l'air, le sol, le son ou l'eau;

11.5 déterminer la présence ou l'absence d'organismes qui endommagent le bois, de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles.

L'objectif de l'inspection et du présent rapport est de vous fournir un portrait objectif de l'état général du logement et de vous fournir l'information requise afin de vous permettre de prendre une décision éclairée sur l'état de votre logement. 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 et en assurer 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.



Symboles utilisés

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

SOMMAIRE

Nom(s) du requérant(s): S**** *
Date: 20 janvier 2022 Heure de l'inspection: 14:00
Conditions climatiques: Ensoleillé Température: -20°C
Durée de l'inspection: 2.h
Intervenants présents: ***** (acheteur);

Coordonnée de la propriété

Adresse: **** avenue de l'Hôtel-de-Ville
Montréal, Québec
H2W ***
Année de construction: 1930

Description du bâtiment inspecté

MANDAT :

En date du 20 janvier 2022, nous avons procédé à l'expertise, après avoir été contacté au préalable par la propriétaire, Mme ****, pour vérifier le problème d'affaissement d'une rallonge, bâtie sur la structure d'un ancien garage de la propriété située au **** avenue de l'Hôtel-de-Ville, Montréal, QC H2W **. L'objectif de cette expertise consistait donc à analyser cet élément et essayer de déterminer la ou les causes, puis déterminer si elles sont des malfaçons, des vices de construction ou de conception.

MÉTHODOLOGIE :

- Nous avons procédé à une visite d'expertise des lieux en compagnie de Mme ****, la propriétaire. - Nous avons consulté ces documents : les plans et devis, le certificat de localisation et les soumissions des mesures correctives.
- Nous sommes entré à l'intérieur du bâtiment.
- Nous avons observé visuellement la surface des murs et la dalle de fondation de la rallonge.
- Nous avons constaté des fissures sur les murs intérieurs et la dalle de béton de la fondation, ainsi que des infiltrations d'eau.
- Nous avons pris en considération le témoignage de Mme **** qui nous a révélé que les fissures et affaissements de la rallonge, se sont produits au fil des années et que la situation s'est empirée depuis.

RÉFÉRENCES :

Selon le code du bâtiment du Québec, « Tableau 9.12.2.2 Profondeur minimale des fondations : Au moins 1,2 m ou jusqu'à la limite de pénétration du gel, si cette valeur est supérieure. »

Notez bien:

Il n'est pas dans notre mandat d'évaluer les coûts d'exécution des travaux ou des correctifs à apporter. Nous vous recommandons de faire appel à différents experts sur les constats observés et décrits. Un expert certifié et reconnu pourra évaluer l'étendue des réparations à réaliser ou des modifications, à sa juste valeur.

CONCLUSION ET OBSERVATION :

En conclusion, le bâtiment a eu des mouvements différentiels causés par des affaissements de la dalle de béton. D'après les formes des fissures en étoile sur la dalle, nous suspectons la présence de remblais contenant de la pyrite sous celle-ci.

Nous vous recommandons des tests par échantillonnage de géologie par une firme spécialisée en la matière, afin de déterminer le taux de gonflement du remblai, appelé communément le IPPG.

Finalement, nous sommes d'avis que ces anomalies sont des vices de conception et de construction, car les professionnels auraient dû mandater une firme spécialisée, afin d'obtenir une expertise de sol, avant la réalisation de quelques travaux que ce soit. Car, les fissures convergentes, formant trois pointes en étoile dans une dalle de béton, sont un indice que la dalle de béton subit des contraintes par le dessous de la dalle. En conséquence, les fondations actuelles subissent également, les mêmes contraintes de mouvement. Il pourrait y avoir possibilité de pyrite (acide sulfurique dans le minéral en s'oxydant au contact de l'humidité et de l'oxygène). Ce phénomène peut provoquer le soulèvement et la fissuration de la dalle. La méthode pour vérifier de façon précise, s'il y a présence ou non de shale pyriteux dans un remblai sous dalle, est de faire analyser ce remblai par un laboratoire spécialisé approuvé et utilisant le protocole CTQ-M200. Voir le protocole sur ce site web : <https://www.acqc.ca/sites/default/files/pdf/ctq-m-200.pdf>.

Selon l'analyse du bâtiment existant, le projet à sa base a été mal conceptualisé et construit. Des mouvements d'affaissement différentiel étaient inévitables dû aux différents niveaux de profondeur des fondations :

- L'empattement des poteaux de soutien est à 4 pieds de profondeur dans le sol; et
- Le mur de fondation du garage existant est à 2 pieds de profondeur dans le sol.

Nous jugeons que tous les murs de fondation de la rallonge doivent être refaits en totalité et que les coûts inhérents aux mesures correctives doivent être à la charge du concepteur et du réalisateur du projet, à qui incombe la responsabilité de fournir des plans et une exécution en conformité avec les normes de construction en vigueur. Si toutes les vérifications ou tests avaient été faits dès le départ, tel qu'il se doit, on ne serait pas dans cette situation actuellement.

De plus, la nouvelle fondation de la rallonge aurait dû être refaite dans tout son périmètre à la même profondeur que la fondation du bâtiment principal, qui date de 1930 et qui n'a jamais bougé, celle-ci est à 4' et 6" dans le sol. Cette observation et vérification était pourtant simple à effectuer, car une descente d'escalier pour accéder au vide sanitaire était présente dans la rallonge, ce qui permet d'observer facilement, la profondeur de la fondation du bâtiment principal.

Fondations

Le bâtiment principal est composé de béton.

Les murs de la fondation de la rallonge comportent une partie de 2 pieds de hauteur dans le sol, en béton et la balance est en bloc de béton.

MÉTHODE D'INSPECTION

De l'extérieur, nous n'avons pas pu observer la fondation tout autour de la rallonge du bâtiment à cause de la neige.

Celle-ci est sur la délimitation du terrain du voisin et nous ne pouvons pas accéder sans l'autorisation de celui-ci.

Mais nous avons pu vérifier la fondation du bâtiment principal.

De l'intérieur, nous n'avons pas pu examiner la fondation sur l'ensemble de la surface, puisque celle-ci est recouverte d'un revêtement.

Là où c'est visible, nous vérifions s'il y a présence de fissures, cambrures, écaillages, cernes d'eau et efflorescence.



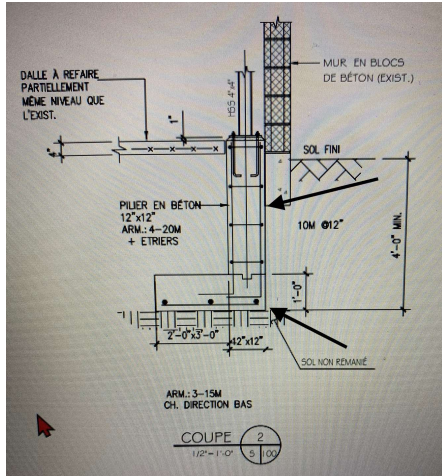
NEIGE SUR LES MURS DE FONDATION EXTÉRIEURS

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu évaluer, ni inspecter les murs de fondation, puisqu'une importante quantité de neige (30 cm à 60 cm) à la base du mur, ne nous a pas permis d'observer l'ensemble des murs de fondations.

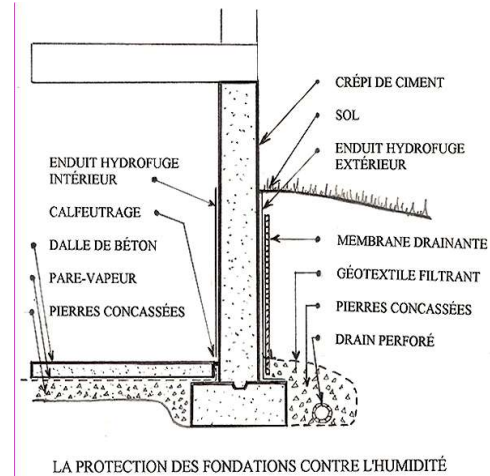
Le sol, près des fondations a souvent tendance à se compacter au fil du temps et à dégager la base de la fondation.



RALLONGE DE 2 ÉTAGES REPOSANT SUR DES COLONNES DE BÉTON ET DES MUR EN BLOC DE BÉTON



Les murs de fondation existant ne sont qu'à +/-2' de profondeur et les pilotis reposent sur des semelles déphasées, cette situation provoque des mouvements différentiels



Coupe de mur de fondation standard selon les règles et norme de l'art de la construction

Lors de l'inspection et de la vérification des plans, fournis par Mme Sophie Deraspe, fait par l'architecte, concepteur et l'ingénieur du projet de la rallonge, nous avons noté que cette rallonge du bâtiment, ne repose pas sur une fondation de béton, comme le reste du bâtiment. En effet, cette section du bâtiment repose sur des blocs de béton et des pilotis de béton, avec des semelles non enlignées, selon les plans.

Ce type de fondation est susceptible de bouger, au fil du cycle de gel et de dégel, car les murs ne sont qu'à 2 pieds de profondeur, dans le sol et les pilotis, sont à 4 pieds dans le sol. Cette situation a causé des mouvements différentiels et a entraîné, à notre avis, des déformations et des affaissements de la rallonge, ainsi que des tensions sur les ancrages de la solive de rive, et occasionné des fissures sur le revêtement de finition intérieur.

Nous sommes d'avis que le type de fondation aurait dû être de type conventionnel, comprenant des murs de béton continue 25MPa à 35MPa et de 8 pouces à 10 pouces d'épaisseur, appuyés et centrés sur une semelle de béton 25MPa à 35MPa continue de 24 pouces à 36 pouces de largeur x 12 pouces à 16 pouces d'épaisseur allant à la même profondeur que la fondation du bâtiment existant, soit de 4'6" ou 5 pieds et le tout devrait être exécuté au préalable, que si la portance du sol est adéquate. Cette vérification doit être fait par une firme en analyse de sol, spécialisée en la matière. D'autres spécialistes ont également suggéré que le béton pourrait être mieux armé.

Nous sommes d'avis que le problème est très sérieux et nous vous recommandons de faire les correctifs nécessaires par un entrepreneur en structure licencié.

Dalles de béton

Le bâtiment comporte une dalle de béton.



FISSURE À LA DALLE DE BÉTON DÉCALÉE



Fissure à la dalle de béton décalée



Fissure à la dalle de béton décalée

Lors de notre inspection, nous avons noté la présence de fissures de plus de 1/16" sur la dalle de béton. Les fissures observées comportent des décalages, de part et d'autre.

La dalle de béton agit comme revêtement de sol et elle est structurale. Elle protège l'intérieur du bâtiment contre l'humidité provenant de la terre et agit également, comme support. De minces fissures peuvent être présentes sur la dalle de béton et ne pas représenter de problématique en soi. Cependant, ici les fissures démontrent clairement des mouvements, visibles à l'œil nu.

Nous vous recommandons de procéder à un test de pyrite sur le remblai, selon le protocole (CTQM-200). Ce test permet de connaître l'indice de gonflement du remblai et de confirmer ou non, la présence de pyrite dans le remblai, ainsi que d'autres tests, pour la capacité portante du sol.

D'après le témoignage de Sophie Deraspe, les fissures étaient présentes avant les rénovations. Cette situation aurait dû alerter les professionnels et ils auraient dû en faire la vérification, avant la conception et la construction de la rallonge à l'étage.

Mme Sophie Deraspe, étant profane en la matière, a mandaté des concepteurs, architecte et ingénieur, ainsi qu'un entrepreneur licencié. Ceux-ci auraient dû faire une demande d'analyse de sol, avant d'exécuter les travaux.

Plafonds et planchers

La structure du plancher est faite de poutrelles de bois ajourées.



PLANCHER ET STRUCTURE DE LA RALLONGE QUI S'AFFAISSENT



l'affaissement est la source des dommages à la structure du bâtiment, et à engendré des bris aux revêtements (plafonds, planchers, murs)



Un affaissement d'un pouce

Lors de l'inspection, nous avons noté que le plancher du rez-de-chaussée de la rallonge était déformé. Une dénivellation, particulièrement importante, soit un affaissement d'un pouce.

La courbure présente dans le plancher, est un indice d'affaissement et de mouvement de la structure du plancher. Ils sont la source de dommages à la structure du bâtiment, et ont engendré des bris aux revêtements (plafonds, planchers, murs). Ils provoquent des fissures aux revêtements et occasionnent le coincement des portes et des fenêtres.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur spécialisé, afin d'évaluer les coûts des correctifs à apporter.



Un affaissement d'un pouce



l'affaissement est la source de dommages à la structure du bâtiment, et à engendré des bris aux revêtements (plafonds, planchers, murs)



l'affaissement est la source de dommages à la structure du bâtiment, et à engendré des bris aux revêtements (plafonds, planchers, murs)



Porte non opérante causée par le mouvement de structure

Revêtements extérieurs

Toutes les façades de la rallonge de deux étages du bâtiment, sont recouvertes d'un revêtement de brique et d'aluminium.

MÉTHODE D'INSPECTION

Notre inspection des composantes extérieures est visuelle à partir du niveau du sol et par les endroits facilement accessibles (balcons, escaliers, etc.).

L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces élevées à l'aide d'une échelle, à moins de déceler, au préalable, un indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.

Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur les quatre(4) faces du bâtiment, à partir du niveau du sol.



REVÊTEMENT EXTÉRIEUR INSPECTÉE À PARTIR DU NIVEAU DU SOL

L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces du revêtement. Il est par conséquent possible que certains défauts n'est pu être observés à partir du sol ou que ces derniers ne soient pas visibles compte tenu de l'angle d'observation.

Notre inspection du revêtement est par conséquent limitée.



REVÊTEMENT EXTÉRIEUR CACHÉ PAR LA NEIGE

D'importantes quantités de neige, le long de la fondation ont limités l'inspection du revêtement extérieur.

Si des dommages existent sur ces éléments, seuls les propriétaires peuvent en connaître l'existence.

Notez que nous n'avons pas noté de déficiences sur les éléments visibles du revêtement.



REVÊTEMENT EXTÉRIEUR TROP PRÈS DU SOL ET SIGNE D'INFILTRATION D'EAU



Signe d'infiltration d'eau



Signe d'infiltration d'eau

Nous avons noté que le niveau du terrain (sol) est inadéquat, par rapport à la base du revêtement extérieur et/ou

la partie supérieure de la fondation. Sur la façade du bâtiment, on note que le revêtement est en contact direct avec le sol.

De plus, des infiltrations d'eau sont visibles de l'intérieur, ce qui nous laisse présager un manque de solin adéquat et étanche. Cette situation est provoquée par le concepteur et l'entrepreneur générale. Ils auraient dû prévoir en premier lieu, la hauteur du revêtement extérieur, avec le niveau du sol. En deuxième lieu, faire l'installation d'un solin flexible de type membrane (red zone) et/ou un solin d'aluminium à la jonction du mur extérieur et de la fondation de la rallonge existante, ce qui aurait empêché l'infiltration d'eau.

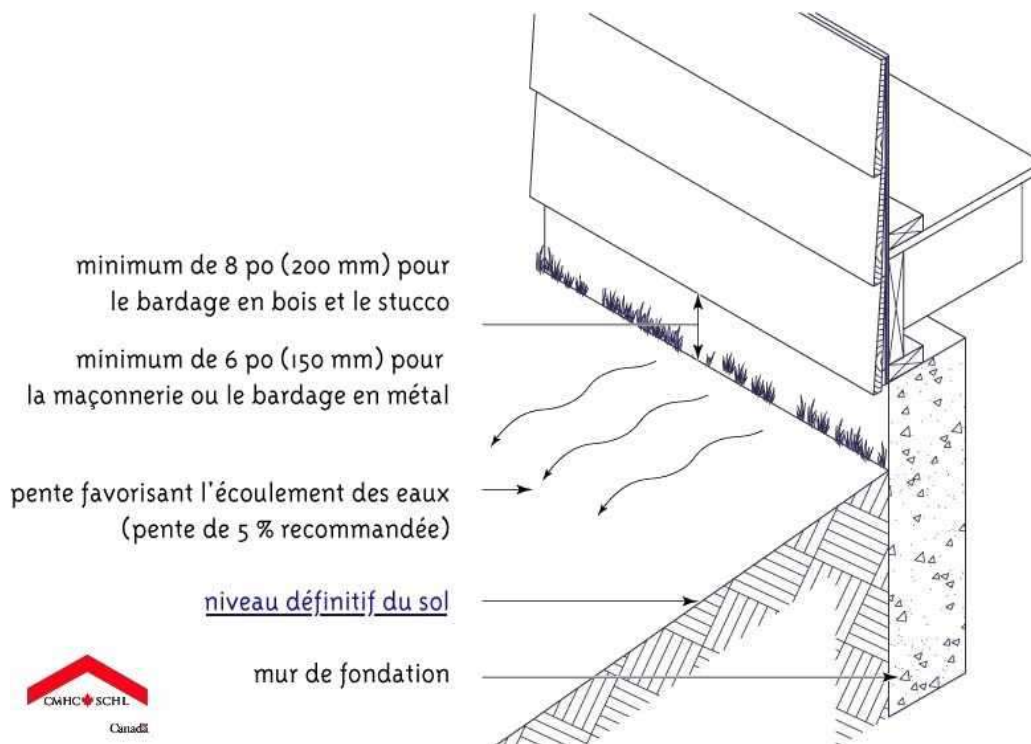
Il est normalement recommandé de maintenir un espace d'au moins 8 pouces entre la base du revêtement extérieur et le sol. La proximité du sol aux revêtements extérieurs muraux, augmente grandement les risques de pourriture/moisissure des composantes constamment en contact avec l'humidité du sol.

Pourtant, le Code de construction demande un solin :

[9.27.3.8. 1) b)] « à l'emplacement des ressauts horizontaux dans le revêtement extérieur », justement la jonction que l'on voit dans les photographies.

<https://www.apchq.com/entrepreneurs/technique/chroniques-techniques/cest-arrive-a-un-entrepreneur-pres-de-chez-vous/un-petit-solin-avec-ca>

Nous recommandons d'abaisser le niveau du sol, près de la fondation, afin de créer un dégagement adéquat, en modifiant le niveau et les pentes du terrain ou en créant une bande d'assèchement composée, par exemple, d'un muret de soutènement à environ 16 po./40 cm de la fondation et d'un matériel granulaire drainant entre ce muret et la fondation, reliés à un endroit jusqu'au drain français de la fondation (si présent) ou à un point bas, par gravité. (Voir illustration type, information générale) en plus de faire vérifier l'état des solins de base, s'il y en a, par un entrepreneur licencié.



Dégagement avec le sol requis

La rallonge de la propriété possède deux portes extérieures en acier avec un coeur en bois.

MÉTHODE D'INSPECTION

Les portes permanentes extérieures de la rallonge du bâtiment ont été inspectées et opérées, afin de confirmer le fonctionnement et la condition des portes et de leurs mécanismes. Nous les ouvrons quand c'est possible, s'assurons qu'il n'y a aucun frottement, aucune résistance et aucun jeu d'air.

Nous vérifions les coupe-bises, la quincaillerie (les poignées, les loquets et les pentures).



PORTES EXTÉRIEURES QUI NE SONT PAS À L'ÉQUERRE ET NON OPÉRATIONNELLES DÛ À UN MOUVEMENT STRUCTURAL



Portes extérieures qui ne sont pas à l'équerre et non opérationnelles dû à un mouvement structural



Portes extérieures qui ne sont pas à l'équerre et non opérationnelles dû à un mouvement structural

Nous avons noté que les portes extérieures de la rallonge du bâtiment n'étaient pas à l'équerre et qu'une ouverture était visible entre les deux portes. Nous avons aussi noté que les portes ne pouvaient s'ouvrir. Cette situation nous donne encore des indices probants, des mouvements et de l'affaissement évident de cette rallonge.

Le cadrage de bois de la porte, fait partie intégrante du système d'étanchéité de la porte. Il prévient les infiltrations d'eau et d'air à l'intérieur du bâtiment et protège la structure interne, contre la pourriture et les dommages occasionnés par l'eau et le soleil. Le cadrage doit être sain et étanche.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur licencié, afin d'apporter les correctifs requis.



Portes extérieures qui ne sont pas à l'équerre et non opérationnelles dû à un mouvement structural

TOITURE

Revêtements de toit

La toiture du bâtiment est recouverte d'une membrane élastomère. Cette membrane de bitume est étendue en rouleau sur la surface du toit et jointée, lorsque nécessaire, grâce à des joints soudés à chaud. Ceci lui confère une grande étanchéité.

La durée de vie de ce type de recouvrement est d'environ 20 ans. Elle peut cependant durer plus longtemps (30 ans) si la ventilation de la toiture est performante.

Cette membrane nécessite un examen annuel. Il se peut que de petites interventions suffisent à prolonger de quelques années le revêtement de votre toiture.

MÉTHODE D'INSPECTION

Le revêtement de toit, la cheminée, et les émergences de toit ont été observés à partir du toit.



TOITURE RECOUVERTE DE NEIGE



Toiture recouverte de neige

Compte tenu d'importante quantité de neige, il ne nous a pas été possible d'inspecter de façon précise le revêtement de la toiture.

Compte tenu de l'importante quantité de neige, les émergences de toit n'ont pas pu être observées (événements de plomberie, cheminée, solins, etc.).

À la fonte de la neige, nous vous recommandons de procéder à une inspection de la toiture, des solins et des émergences du toit, afin de vous assurer de l'intégrité de ces composantes.

Solins de toit

Nous avons noté la présence de solins d'aluminium et de membrane à la jonction entre le mur et le revêtement de bardeau de la toiture.



SOLINS DE TOIT DE JONCTION EXTENSIONNÉES À CAUSE DES MOUVEMENTS STRUCTURAUX



Solins de toit de jonction extensionnés à cause des mouvements structuraux



Solins de toit de jonction extensionnés à cause des mouvements structuraux

Lors de l'inspection du toit plat, nous avons noté que les solins d'aluminium et de membrane en jonction des murs et du toit, nous voyons des réparations des solins de toiture, ceux-ci ont été extensionnés par un couvreur dû à un dégât d'eau ultérieur, causé aussi à notre avis et d'après le témoignage de notre cliente, par mouvement de la rallonge de deux étages qui a provoqué ces ouvertures de jonction, par le phénomène d'action réaction, qui a été temporairement étanchéifié, et ce, de façon «partielle». Nous recommandons de faire vérifier la toiture et d'effectuer des travaux de réparation global, part un entrepreneur licencié.

Revêtement de finition des murs

La finition intérieure des murs et des plafonds est en placoplâtre (gypse).

MÉTHODE D'INSPECTION

Notre méthode d'inspection, sur les revêtements de sol, les murs et plafonds se limite à une vérification détaillée mais aux endroits accessibles et visibles.

En présence de cernes d'eau ou lorsque l'inspecteur le juge utile, un détecteur d'humidité sera utilisé afin de confirmer la présence ou non d'humidité derrière les composantes de finition.



INSPECTION LIMITÉE SUR LES MURS ET PLAFONDS

Notre inspection étant visuelle, sans ouvrir les murs, il est possible que l'eau ait pu endommager ce type de murs et ses composantes internes. Il importe de s'assurer en tout temps que les scellements sont en bon état et au besoin, calfeutrer et sceller tous les espaces, les fissures et les ouvertures dans l'enveloppe. Un processus de maintenance préventive (minimum une fois par année) devrait être mis en place.



INDICES D'INFILTRATION D'EAU



Indices d'infiltration d'eau

Nous avons constaté des indices d'infiltration d'eau sur certains revêtements intérieurs de la fondation, au premier plancher de la rallonge, qui est constitué d'une dalle de béton.

Les revêtements de finition intérieure, ainsi que la dalle de béton et la fondation doivent être secs, sains et sans tache. L'humidité et l'eau facilitent la prolifération de pourriture et de moisissure, ce qui constitue un risque pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de mandater immédiatement un entrepreneur spécialiste, afin d'effectuer une expertise exhaustive dans le but de déterminer l'origine de cette situation et de valider les solutions.



FISSURES SUR LE MUR DE GYPSE



Fissures sur le mur de gypse



Ouverture entre la jonction de la rallonge et le bâtiment principal

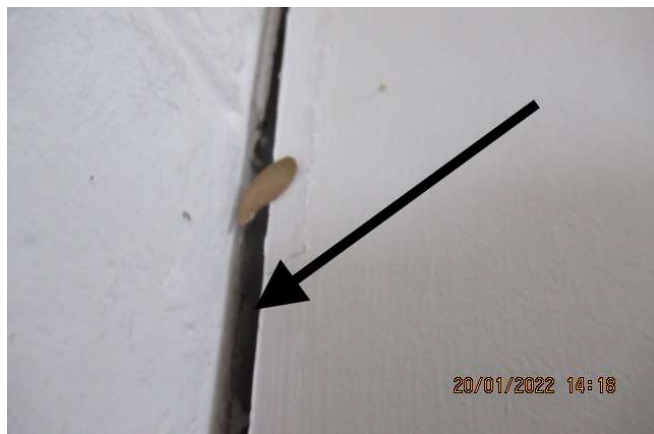
Nous avons constaté la présence de fissures sur la jonction du plafond et du mur de gypse à l'étage.

Les revêtements de finition des murs doivent être uniformes et sans dommage ni tache. De plus, la particularité des fissures démontre clairement des mouvements structuraux de la rallonge.

Nous vous recommandons de faire appel à un entrepreneur licencié, afin qu'il corrige la situation.



Fissures sur le plafond de gypse



Ouverture entre la jonction de la rallonge et le bâtiment principal



Ouverture entre la jonction de la rallonge et le bâtiment principal

Lors de la présente inspection en temps de pandémie COVID19, votre inspecteur avait été au préalable formé par l'école Polytechnique de Montréal, afin de respecter un protocole de travail sanitaire obligatoire et en respect avec les exigences de la CNESST.



INSPECTION DE BÂTIMENT PENDANT UNE PÉRIODE DE PANDÉMIE COVID-19

Avant l'inspection, nous avons reçu la confirmation de la propriétaire, qu'il n'y avait aucune évidence d'occupation par des personnes infectées par le Covid-19, depuis 6 jours, dans l'immeuble. De plus, l'inspecteur n'avait aucun symptôme ou diagnostic relié à la Covid-19, depuis au moins 6 jours.

Lors de l'infection au virus SRAS-CoV-2, une proportion encore inconnue de gens infectés sont asymptomatiques – il s'agit de potentiels propagateurs silencieux de la maladie qui ne développeront jamais de symptômes. Les scientifiques ne connaissent pas tout sur le comportement du SRAS-CoV-2 et cela rend les prévisions difficiles.

Donc, bien que nous ayons pris toutes les mesures nécessaires afin de respecter les consignes en matière de santé et sécurité selon les normes de la CNESST, nous ne pouvons pas être tenus responsables pour toute anomalie concernant le Covid-19.

21 Avril 2022

Adresse de la propriété: **** avenue de l'Hôtel-de-Ville
Montréal, Québec
H2W 2G5

L'inspecteur déclare :

- N'avoir aucun intérêt sur le logement inspectée dans le cadre de la présente transaction;
- N'avoir aucun lien familial ou sentimental ou toutes autres relations ou intérêt communs avec le promoteur, l'entrepreneur générale ou le propriétaire;
- N'a pas consenti, recherché, cherché à obtenir, ou accepté, d'avantage financier ou autre, en faveur ou de la part d'une quelconque personne constituant une pratique illégale ou relevant de la corruption, directement ou indirectement, en tant qu'incitation ou récompense liée à la présente transaction ; et
- Avoir déclaré l'ensemble des éléments qu'il juge important ou qui, à sa connaissance, peuvent avoir une incidence sur la responsabilité et le confort du locataire.

Tel que mentionné lors de l'inspection, vous êtes avisés de prendre connaissance de l'ensemble des recommandations et des éléments formulés dans le rapport.



Richard Oliva
Technologue en bâtiment, TP 10111
Habitation Prestige
2-674, rue Des Bureaux
Boucherville, Québec
J4B 0C7
514-742-4663

CONCLUSION

Cher client(e),

Vous nous avez récemment mandaté afin que nous procédions à une inspection visuelle des composantes facilement visibles et accessibles de la propriété située au :

**** avenue de l'Hôtel-de-Ville
Montréal, Québec
H2W ****

L'inspection faisant l'objet de la présente Norme de pratique, n'inclut pas d'examens 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 la responsabilité du propriétaire de donner suite aux recommandations formulées dans le présent rapport et à consulter un spécialiste lorsque stipulé.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la norme de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels et à bien en comprendre la portée et les limites.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et nous espérons que votre expérience et nos conseils vous ont été bénéfiques.

Pour toutes questions ou clarifications, n'hésitez pas à nous contacter au **514-742-4663** ou par courriel au info@habitationprestige.com. Il nous fera plaisir de vous assister.



Richard Oliva
Technologue en bâtiment, TP 10111
Habitation Prestige
2-674, rue Des Bureaux
Boucherville, Québec
J4B 0C7
514-742-4663