



François Dussault T.P.
inspecteur en bâtiment

*Acheter sans inspecter...
c'est risqué*

Repentigny, le 31 août 2010

Monsieur François Dussault, propriétaire
76 rue Vinet
Repentigny, Qc.
J6A 1K9

Objet : Infiltration dans la salle de bains au 76 Vinet

Monsieur Dussault,

C'est avec plaisir que nous vous offrons ce rapport d'expertise. Vous y trouverez les détails concernant un problème d'infiltration d'eau provenant d'un mur extérieur ainsi que les recommandations pour effectuer les correctifs appropriés.

Le contenu de ce présent rapport est rapporté sans aucune influence extérieure, avec impartialité et n'avoit omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente expertise.

Nous demeurons à votre disposition pour des renseignements complémentaires que vous pourriez juger utiles. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions concernant ce rapport.

Nous vous prions d'agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink that reads "F Dussault". The signature is written in a cursive style.

François Dussault, T.P.
Inspecteur en bâtiment

François Dussault, T.P. - 252 boul. Larochelle, Repentigny, Qc. J6A 1K9
Cellulaire : (514) 923-2694 Télécopieur : (450) 657-1227
info@francoisdussault.com www.francoisdussault.com

Informations générales

Nom du requérant : **François Dussault**
Rue : 252 boul. Larochelle
Ville : Repentigny
Province : Québec
Code postal : J6A 1K9
Numéro de téléphone : 514 923-2694
Courriel du requérant : info@francoisdussault.com

Inspecteur mandaté: François Dussault, T.P.
Date de la visite/inspection : 31 juin 2010
Visite débutant à : 9h00 am
Visite terminant à : 11h30 am
Sujet inspecté : 74 au 78 Vinet, Repentigny, Québec
Personne présente : Requérant

N.B. Les orientations mentionnées dans ce présent rapport sont considérées comme si vous étiez face à l'immeuble. Donc, la façade avant est l'AVANT quand vous regardez le chantier depuis la façade avant, le CÔTÉ DROIT est à votre droite, etc.



Description du mandat

Suite à un appel téléphonique de la part de François Dussault, elle me demande de venir vérifier un problème d'infiltrations d'eau répétées dans sa salle de bains.

Le 31 juin 2010, je me suis donc présenté au 76 Vinet, pour vérifier le problème dénoncé et pour :

1. Noter les déclarations verbales de la part de François Dussault, concernant le problème dénoncé par cette dernière.
2. Vérification visuelle du problème d'infiltrations d'eau répétées dans sa salle de bains.
3. Le contrat de service inclus un rapport écrit avec photos numériques.
4. Ce présent rapport écrit fait état de nos observations, nos recommandations et solutions, en ce qui a trait au problème qui est traité.

Énumération des composantes inspectées et vérifications effectuées

Inspection visuelle de la salle de bains au 76 Vinet.

Inspection visuelle de la salle de bains au 76 et au 78 Vinet.

Inspection visuelle de la toiture et murs de brique extérieurs autour des salles de bains de l'immeuble.

Inspection visuelle du balcon en façade arrière de l'unité 78.

Tests de drainage pour l'évier de cuisine, cuvette, lavabo et baignoire dans chacun des logements 76 et au 78 Vinet.

Autre information utile

Personne concernée et qui est rapportée dans ce rapport :

Copropriétaire actuelle au 78 Vinet à Montréal : François Dussault.

1^{er} étage : 74 Vinet

2^e étage : 76 Vinet

3^e étage : 78 Vinet

Déclaration verbale des personnes concernées à ce dossier

Lors de la visite du 31 juin 2010, voici les déclarations verbales de François Dussault, copropriétaire actuel au 78 Vinet à Montréal, concernant ce dossier.

1. Infiltrations d'eau observées dans la salle de bains pour la première fois en avril 2008;
2. Autres infiltrations d'eau dans la salle de bains les 9-12-19-20-25-26-27 octobre 2008;
3. Autres infiltrations d'eau dans la salle de bains les 5-14-20-21 novembre 2008;
4. Autres infiltrations d'eau dans la salle de bains le 8 et les 11 au 24 et 28 au 30 décembre 2008;
5. Autres infiltrations d'eau dans la salle de bains du 5 au 11 janvier 2009;
6. Autres infiltrations d'eau dans la salle de bains le 20 mars 2009;
7. Autres infiltrations d'eau dans la salle de bains les 12-28-29 avril 2009;
8. Tests de fumée et tests d'eau dans le système de plomberie avant de refaire le revêtement de la toiture en août 2006...aucun résultat, aucune infiltration d'eau;
9. Revêtement de la toiture refait en août 2007;
10. Le couvreur est revenu faire une inspection et fait un test d'arrosage sur le toit à la fin 2009...aucun résultat, aucune infiltration d'eau;

Description de l'inspection et de mes observations

Visite de la salle de bains au 76 Vinet

Observations :

Dommmages importants par l'eau et traces de moisissure importantes visibles sur des éléments de finition du mur extérieur, vide technique pour le passage de conduites de plomberie et sur le plafond de cette salle de bains.

Ouverture déjà faite dans la finition du plafond.

Nous avons agrandi un peu l'ouverture déjà faite, pour y voir plus clair et nous donner un meilleur aperçu de la structure du mur extérieur et structure du plancher de la salle de bains au 78 Vinet

Depuis l'ouverture déjà faite dans la finition du plafond, des traces d'un problème d'infiltrations d'eau sont visibles sur des éléments du plancher de la salle de bains.

Travaux de solution :

1. Démolition des éléments de finition et isolant du mur extérieur et plafond de cette salle de bains, compte tenu de la moisissure importante visible et présente sur les finis;
2. Démolition et reconstruction complète du vide technique autour des conduites de plomberie verticale provenant du toit et des logements aux niveaux supérieurs;
3. Sablage et application d'un produit spéciale pour camoufler et arrêter la propagation de la moisissure sur les composantes en bois peu affectées par les infiltrations d'eau répétées, afin d'éviter l'apparition de nouvelles traces de moisissure.





Tests de drainage aux unités 76 et 78 Vinet

Observations :

1^{er} étage : 74 Vinet : Aucun test de plomberie

2^e étage : 76 Vinet : Test de plomberie

3^e étage : 78 Vinet : Test de plomberie

Nous avons débuté l'inspection par la vérification de possible fuites de plomberie venant des logements 78 et au 76 Vinet et qui auraient pu occasionner les dommages par l'eau, visibles au 76 Vinet.

Nous avons donc faits des tests de drainage pendant 1h30 pour la plomberie de l'évier de cuisine, cuvette, lavabo de salle de bains et baignoire dans chacun des logements autre que le 74 Vinet.

Aucun signe de fuite de plomberie n'a été visible par l'ouverture faite au plafond de la salle de bains au 76 Vinet.

Travaux de solution :

Aucun travaux de solutions, car il n'y a pas de fuite de plomberie visible dans les logements qui soit à l'origine des dommages visibles à la salle de bains au 76 Vinet.

Inspection sommaire sur la toiture

Voici mon inspection et/ou observations et travaux de solutions suite à ma visite :

Observations :

Visite du revêtement de la toiture et solinages métalliques. Revêtement de toiture et solinages refaits en 2007. Aucun problème en particulier.

Par contre, visible sur le toit, le mur extérieur en brique mitoyen avec le bâtiment de gauche, présente des dommages importants.



Travaux de solution :

Aucun travail de solution n'a été effectué sur le toit, car le problème d'infiltration d'eau au 76 Vinet, ne semble pas visuellement, provenir de la toiture et ses composantes

Par contre, compte tenu de la mauvaise condition du mur extérieur en brique en façade gauche, visible sur le toit, cela pourrait entraîner des problèmes de infiltrations d'eau et des dommages divers par l'eau, à des composantes internes de ce mur extérieur.

Les joints de mortier sont détériorés et des briques sont effritées en surface. Une réfection majeure de ce mur de maçonnerie est à planifier en **PRIORITÉ**. Le mortier, entre les éléments de maçonnerie, sur cette façade et cette zone est plus exposée aux intempéries, absorbe l'eau et, lors des cycles de gel et de dégel, celui-ci se désagrège avec le temps. La couche extérieure de mortier doit être ciselée et remplacée. Cette opération s'appelle le rejointoiment. Remplacer au besoin, les briques trop endommagées.

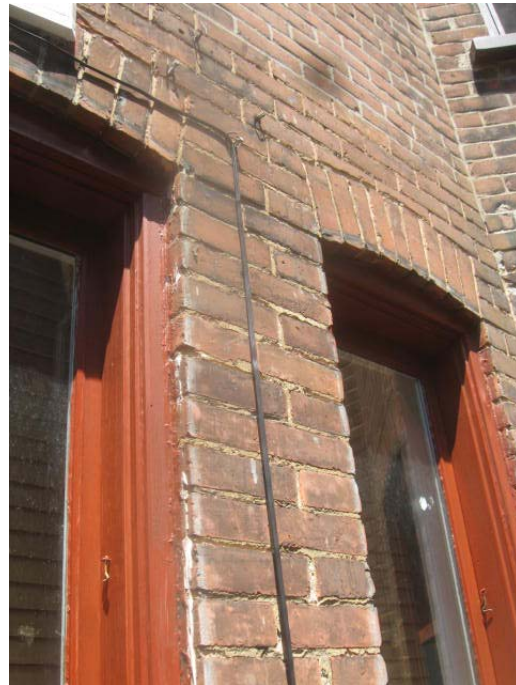
Il est donc important de consulter un entrepreneur maçon pour une analyse et exécuter les travaux de rejointoiment et de restauration de cette section du mur extérieur. Pas de photo disponible.

Inspection sommaire du parement de brique, en façade gauche

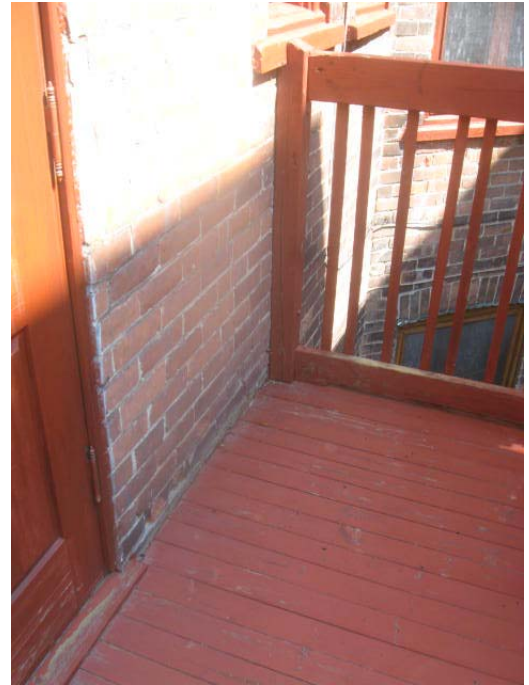
Voici mon inspection et/ou observations et travaux de solutions suite à ma visite :

Observations :

Sur le mur extérieur en maçonnerie qui donne sur la façade gauche et face à la salle de bains au 76 Hutchison, des joints de mortier sont détériorés à plusieurs endroits et des briques sont effritées en surface. Compte tenu de la mauvaise condition de ce mur extérieur en brique, cela pourrait entraîner des problèmes d'infiltration d'eau et des dommages divers par l'eau, à des composantes internes de ce mur du bâtiment.



De plus, en empruntant la terrasse au 76 et le balcon arrière de l'unité 78, nous avons observé autour de la structure de ce dernier, des joints de mortier qui sont détériorés de façon majeure ainsi que des briques qui sont effritées en surface. L'accumulation de neige et présence d'eau de pluie sur la surface de ce balcon et de cette terrasse combinée à l'action du gel, lors des cycles de gel et de dégel, provoquent des dommages aux joints de brique et à l'éclatement des briques.



Travaux de solution :

Une réfection majeure de ce mur de maçonnerie est à planifier en **PRIORITÉ**. La couche extérieure de mortier doit être ciselée et remplacée. Cette opération s'appelle le rejointoiment. Enlever le mortier détérioré jusqu'à une profondeur d'au moins 24 mm, (1 pouce) et remplir l'espace d'un mortier de ciment. Remplacer au besoin, les briques trop endommagées.

Il est donc important de consulter un entrepreneur maçon pour une analyse et exécuter les travaux de rejointoiment et de restauration de cette section du mur extérieur.

Le commentaire mentionné ci-dessus pourrait s'appliquer à tous les murs extérieur en brique et ce, autour du bâtiment. Vérification et corrections aux endroits requis.

Tests d'arrosage à partir du balcon arrière du 78 Vinet

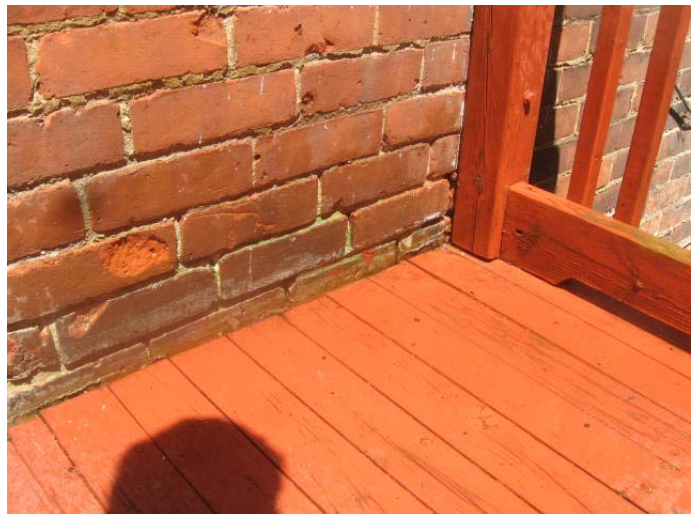
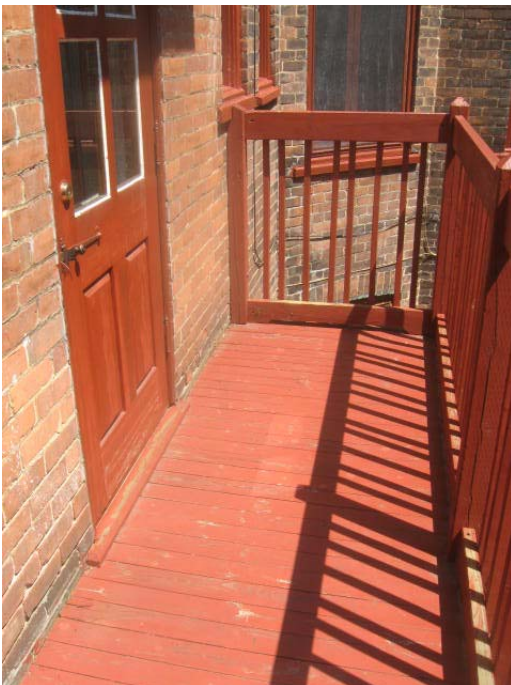
Voici mon inspection et/ou observations et travaux de solutions suite à ma visite :

Observations :

À la fin de la visite, depuis le balcon de l'unité 78, nous avons effectué un test d'arrosage pendant cinq minutes seulement, en arrosant le joint entre support de ce balcon et le mur de brique, à droite de la porte extérieure de l'unité 78 Vinet. Finalement, l'eau s'est infiltrée et a été visible au plafond de la salle de bains de l'unité 76 Vinet, à un endroit où nous avons observée des taches d'infiltration d'eau, soit sur la structure de bois du bâtiment.

Également, nous n'avons pas observé de joints de scellement entre la structure de bois de ce balcon avec le mur de brique. Travaux de scellement requis.

Le problème d'infiltration d'eau qui se produisait dans la salle de bains de l'unité 76 Vinet, a finalement été découvert. Voir la conclusion de ce rapport, pour plus de détails.





Travaux de solution :

Une partie des planches sur l'ensemble du support du balcon arrière de l'unité 78, devra être enlevée pour avoir accès aux murs extérieurs, afin d'apporter les travaux correctifs, réparations et rejointoiement nécessaires aux murs extérieurs de brique autour de ce balcon ainsi que pour effectuer les travaux de scellement nécessaire autour de ce balcon...

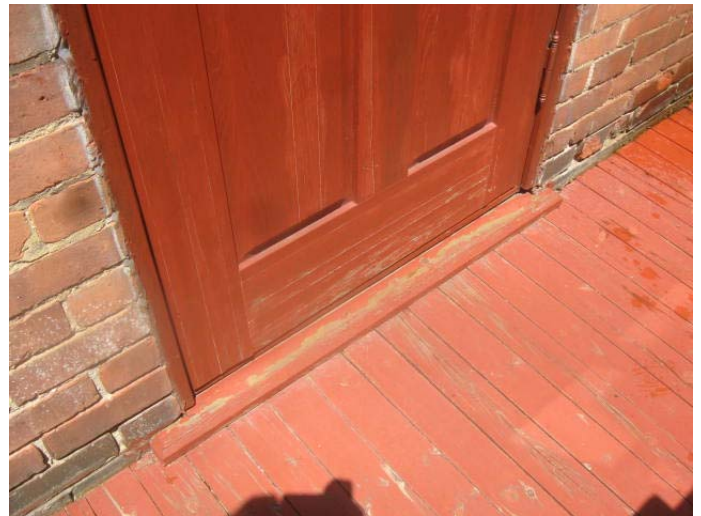
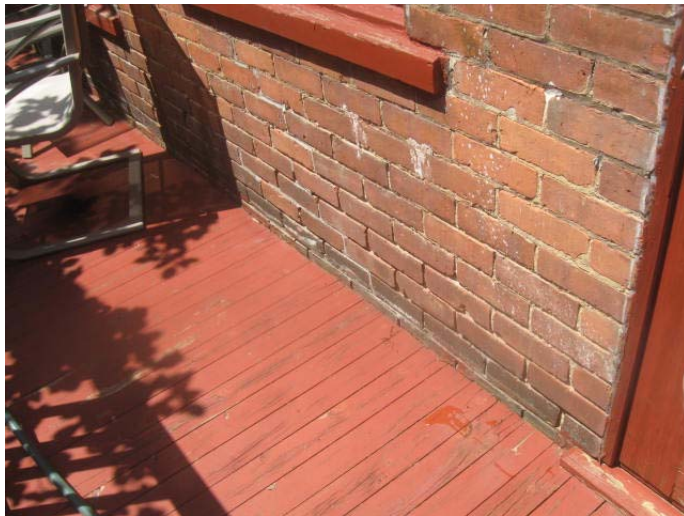
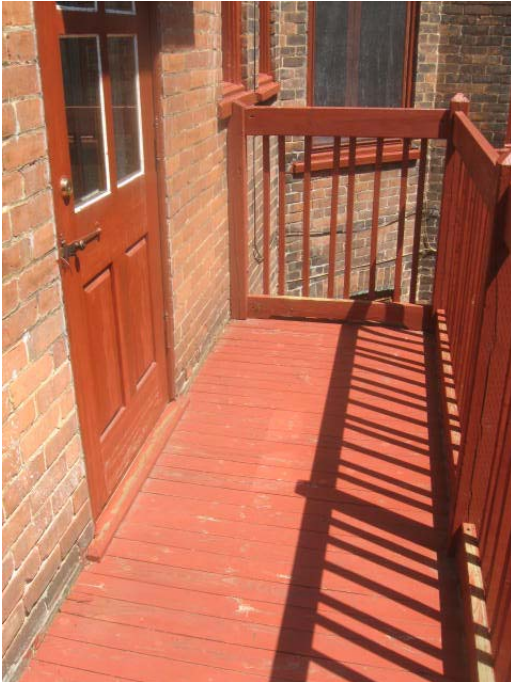
La structure du balcon arrière de l'unité 78, sont la continuation des solives de plancher. Il serait important procéder aux travaux de scellement en jonction avec le mur extérieur en brique. Il est également important de vérifier régulièrement l'étanchéité entre les solives de ce balcon. Il faut porter une attention particulière à son entretien (traitement hydrofuge et scellement), afin de prévenir les risques d'infiltrations d'eau dans le mur extérieur et des dommages à des composantes internes du bâtiment.

En **PRIORITÉ**, inspecter et sceller adéquatement toutes les jonctions de ce balcon avec les murs extérieurs en brique. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité.

Après avoir remis en place, les planches qui constituent le support du balcon arrière de l'unité 78, vous devrez appliquer un joint de scellement entre le mur en brique et la planche qui est la plus près, afin d'éviter une infiltration d'eau entre le support de ce balcon et les murs extérieurs de brique.

Suggère d'y appliquer un imperméabilisant perméable à l'eau sur le mur de brique, mais d'une hauteur de douze pouces maximum et ce, à partir du support de ce balcon. Cet imperméabilisant va protéger le mur de brique en hiver, contre l'humidité causée par des accumulations de neige sur ce balcon.

Les quatre derniers commentaires mentionnés ci-dessus, peuvent s'appliquer à tous les balcons et terrasses construits autour du bâtiment. Vérification et corrections aux endroits requis.







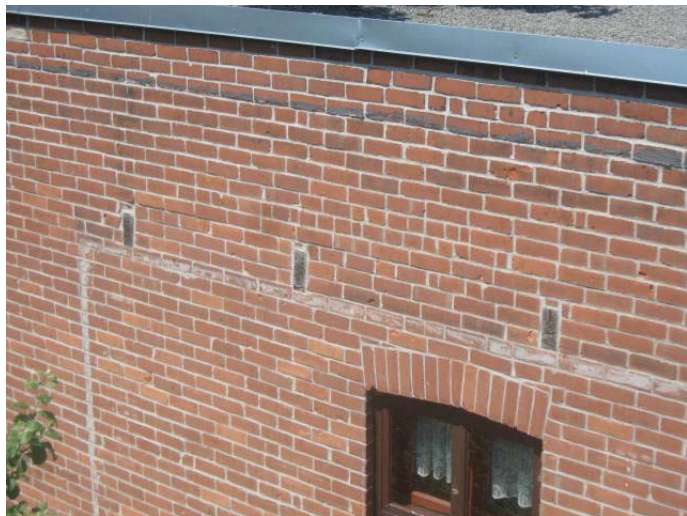
Autres commentaires utiles

PRIORITAIRE : Nous avons noté que certaines ouvertures, dans le mur extérieur (sorties d'air, passage de tuyaux, câbles, luminaires extérieurs, etc.), ne sont pas scellées adéquatement au pourtour. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau et d'insectes dommageables dans les murs extérieurs. Inspecter et sceller adéquatement toutes les ouvertures dans les murs extérieurs. Utiliser un scellant flexible de bonne qualité.



À COURT TERME : L'extrémité de solives en bois que constituait la structure d'anciens balcons, est visible dans les murs extérieurs, car elles ont fait l'objet d'une coupure. Imperméabiliser l'extrémité des solives en bois qui ont été coupées, afin de contre la détérioration par des insectes et diminuer les risques potentiels d'infiltrations d'eau dans des murs extérieurs.

De plus, sceller le contour de toutes ces coupes, en jonction avec les murs extérieurs en brique pour diminuer les risques d'infiltrations d'eau entre ces deux composantes.



Conclusion

La conclusion de ce présent rapport se présente comme suit :

Dans le cas présent, le problème d'infiltrations d'eau répétées dans la salle de bains de l'unité 76 Vinet, est attribuable à une mauvaise condition et détérioration des murs extérieurs en brique autour du balcon arrière de l'unité 78 Vinet et d'une absence d'étanchéité de la structure du balcon arrière de l'unité 78 Vinet, en jonction avec les murs extérieurs de brique.

Donc, la neige et la glace accumulée sur le balcon arrière de l'unité 78, lorsqu'elle a fondu ou lors de journée de pluie et redoux en hiver, a favorisé des pressions hydrostatiques sur le mur extérieur en brique et l'eau s'est infiltrée à l'intérieur de la salle de bains au 76 Vinet.

Si des travaux de corrections qui sont nécessaires aux murs extérieurs en brique et si des travaux de scellement ne sont pas effectués à toutes les structure des balcons et terrasses de ce bâtiment, et ce, en PRIORITÉ, il y a risque potentiel d'infiltrations d'eau à l'intérieur de toutes les unités de copropriétés.

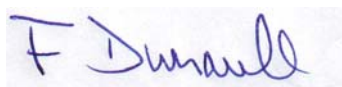
Attestation d'inspection

L'inspecteur soussigné atteste avoir effectué l'expertise au meilleur de ses moyens disponibles lors de la visite et au meilleur de ses connaissances.

Les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure, avec impartialité et n'ayant omis ou négligé, volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection.

Nous demeurons à votre disposition pour des renseignements complémentaires que vous pourriez juger utiles. N'hésitez pas à communiquer avec nous, si vous avez des questions concernant ce rapport.

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



François Dussault, T.P.

Inspecteur en bâtiment

31 août 2010

