RAPPORT D'ÉTAT D'IMMEUBLE

Dossier LD122651-1_3

Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien

3456-58-60 rue Henri-Julien,
Montréal, Québec, H2X 3H2

À l'attention de Mme. Martine Gaumond

Émission du rapport : 12 janvier 2022

Legault•Dubois
INSPECTION ET EXPERTISE DE BÂTIMENT

603 Boulevard Taschereau, La Prairie, J5R 1V5
514.286.0550 | legault-dubois.ca

TABLE DES MATIÈRES

INFORMATIONS GÉNÉRALES 3
PORTÉE DU MANDAT 4
LÉGENDE D'APPRÉCIATION 9
RAPPORT SOMMAIRE 10
RAPPORT DÉTAILLÉ 12
TERRAIN ET AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR 13
BALCONS ET TERRASSES 16
STRUCTURE ET FONDATION 20
REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS 23
PORTES ET FENÊTRES 33
TOITURES ET COMBLES 37
ÉLECTRICITÉ 41
PLOMBERIE 46
CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION 49
SÉCURITÉ INCENDIE 51
VIDE SANITAIRE 53
CERTIFICAT D'INSPECTION 56

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

L'inspection

Date et heure de la visite :	13 octobre 2021, 09 :00
Conditions météorologiques :	Passages nuageux, vents modérés, température 20°c
Inspecteur :	Francis Piché
Intervenants présents :	Mme. Martine Gaumond

Information sur la copropriété

Nombre de bâtiments faisant partie du syndicat :	1
Type de syndicat :	Vertical
Type de copropriété :	Divise

Propriété inspectée

Adresse du bâtiment inspecté :	**3456-58-60 rue Henri-Julien, Montréal, Québec, H2X 3H2**
Nombre d'étage(s) :	3
Nombre d'unités :	3
Année de construction :	1910

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

PORTÉE DU MANDAT

Vous avez mandaté Legault-Dubois pour la réalisation d'un plan de gestion de l'actif. Comme convenu au contrat, ce service regroupe trois livrables distincts :

- **Premier livrable** : Un rapport d'état d'immeuble compilant les résultats de l'inspection effectuée sur place. Cette inspection des parties communes de l'immeuble consiste en un examen visuel raisonnable des principaux systèmes et composantes du bâtiment afin d'en qualifier l'état au jour de l'inspection. Les informations recueillies permettront de procéder à la réalisation des livrables subséquents.

- **Deuxième livrable** : L'étude du fonds de prévoyance permettant la création d'un plan de financement à court, moyen et long terme, afin que les réparations ou le remplacement des éléments de construction des parties communes puissent être réalisés.

- **Troisième livrable** : Le calendrier d'entretien, qui établit la planification du suivi des travaux à venir et l'établissement des procédures à suivre au chapitre de l'entretien du bâtiment de chacun de ses composants afin d'augmenter leur efficacité et d'assurer leur durée de vie prévisible. Cette planification d'entretien fait partie intégrante du carnet d'entretien devant être mis en place par le syndicat.

Le présent rapport d'état d'immeuble constitue le premier livrable du processus. Il fait suite à l'analyse des documents de copropriétés fournis par le syndicat et l'inspection d'état du bâtiment que nous avons réalisé.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Inventaire et inspection d'état des composants

Pour déterminer les composants de l'immeuble visés par l'inspection d'état, l'étude du fonds de prévoyance et le carnet d'entretien, il s'avère indispensable de procéder à un inventaire des composants des parties communes. Ce recensement a été réalisé à partir des documents qui nous ont été fournis par la copropriété. Lorsque des informations étaient insuffisantes, des recherches supplémentaires ont été effectuées lors de la visite de l'immeuble par l'expert qui a complété l'inventaire des composants avec leurs quantités et leurs dimensions.

L'expert a ensuite procédé à l'inspection visuelle des éléments accessibles des parties communes situées à l'intérieur et à l'extérieur et pouvant être observés sans intrusion, sans retirer de matériau, sans destruction des finis, ni usage d'équipement ou de calculs de conception.

Par conséquent, toutes défaillances physiques non apparentes, vices cachés, ainsi que des erreurs ou omissions de conception sont spécifiquement exclues de notre mandat. Cette inspection ne constitue pas un examen exhaustif des conditions visibles et de la conformité aux codes, normes ou autres exigences législatives qui existaient au moment de la construction ou qui peuvent s'appliquer rétroactivement. Il est à noter toutefois que si des signes extérieurs tendent à démontrer des défauts cachés, ou que nous soupçonnons la présence de problématique plus importante, des recommandations d'investigations supplémentaires seront alors soulevées au rapport.

Les conditions météorologiques, l'accessibilité restreinte des lieux, la salubrité, la sécurité de l'inspecteur, l'intégrité du bâtiment, la présence d'articles ou matériaux entreposés et d'ameublement, un couvert de neige, etc., sont des facteurs à considérer qui limitent ou empêchent le travail de l'inspecteur. Ce dernier n'a pas vérifié ou contre-vérifié les informations fournies par une ou des personnes présentent lors de l'inspection. L'inspecteur présume de la véracité des informations et de la bonne foi des personnes qui ont fourni ces informations.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

Tel que défini au présent mandat et discuté au moment de l'inspection, cette inspection est visuelle et est limitée par les conditions qui sont décrites à la fin de chacune des sections du rapport détaillé. Certains éléments pourraient faire l'objet d'un mandat complémentaire auquel cas un rapport supplémentaire sera fait.

Selon l'accessibilité ou la répétition d'éléments d'une composition ou assemblage identique, seul un échantillon représentatif de ces éléments est inspecté. L'échantillonnage, le cas échéant, est laissé au jugement de l'inspecteur ou selon une demande spécifique du client.

Parties communes et parties communes à usage restreint

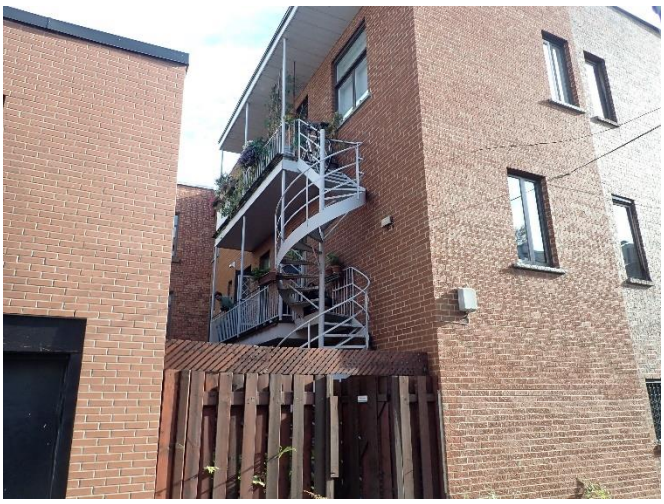
La portée de l'inspection d'état d'immeuble est directement liée à la déclaration de copropriété du syndicat. En effet, cette déclaration détaille et établit spécifiquement les éléments constituant les parties communes et les parties communes à usage restreint pour lesquelles des coûts de réparations majeures, de mise à niveau ou de remplacement devraient être prévus.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Élévations

Toutes les informations qui concernent une localisation sur le bâtiment (ex. côté droit ou gauche, avant et arrière) sont prises en compte selon que l'observateur se situe devant la façade du bâtiment et lui fait face. La façade avant du bâtiment est le côté du bâtiment qui fait face à la rue.

Façade avant



Élévation arrière

Rapport confidentiel préparé exclusivement pour Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien
Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Plan

Source : Google Map

N

Rapport confidentiel préparé exclusivement pour Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien
Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

LÉGENDE D'APPRÉCIATION

Afin de faciliter votre lecture du rapport sommaire et détaillé, une légende sous forme de code de couleur passant du vert au rouge, vous permettra de saisir notre appréciation des différents éléments inspectés. La légende suivante explique l'interprétation que vous devez faire de ces codes de couleurs.

Attention immédiate requise - Action à court terme

Défauts apparents majeurs demandant une attention immédiate et qui affectent l'immeuble ou qui en diminuent l'usage ou la valeur. Cette notation est également utilisée pour des situations constituant un danger pour les occupants ou lorsque l'inspecteur note des vices apparents qui peuvent ne pas sembler sérieux, mais qui pourraient indiquer la présence possible d'une problématique cachée de plus grande importance et nécessiter l'intervention d'un expert qualifié en la matière.

Attention requise prochainement – Action à moyen terme

Défauts apparents demandant une attention à court ou moyen terme afin d'éviter la détérioration prématurée de certaines parties de la propriété ou tous autres dommages collatéraux. On trouve aussi sous cette notation des éléments et défauts de construction pouvant affecter l'intégrité du bâtiment ou son usage à moyen ou long terme s'ils sont négligés, ainsi que les situations pouvant affecter la santé ou réduire la sécurité des occupants.

Entretien ou surveillance suggéré

Élément ou une partie du bâtiment visible qui a été vérifié par l'inspecteur et dont l'état ne présentait pas d'anomalies notables. Cette appréciation tient compte de l'usure normale des différentes composantes et les caractéristiques de construction d'origine du bâtiment. Un entretien et une surveillance doivent tout de même être portés afin de maintenir l'intégrité, la performance et la durabilité de l'élément ou du bâtiment à moyen ou long terme. On trouve sous cette notation les travaux mineurs d'entretien ainsi que les éléments dont seul l'aspect esthétique est visé.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

RAPPORT SOMMAIRE

Le sommaire a pour objectif de résumer de façon brève et pratique les éléments relevés au cours de l'inspection des parties communes de l'immeuble. Il ne contient aucune description ni explication et ne doit pas, par conséquent, remplacer la lecture complète du rapport ni être utilisé pour qualifier l'état ou les conditions des éléments qui n'y sont pas mentionnés. Veuillez vous reporter à chacune des sections du rapport pour les observations et détails ainsi que pour les recommandations que nous proposons.

ROUGE – Attention immédiate requise - Action à court terme

1. Investiguer les causes aux fissures de fondation se poursuivant dans la maçonnerie du mur.
2. Réparer les solives affectées et corriger les causes occasionnant leur détérioration.
3. Investiguer si des dommages ont pu être causés par une étanchéité à l'eau inadéquate de certaines jonctions.
4. Corriger l'installation déficiente du seuil d'une porte extérieure, revoir son étanchéité et investiguer si des matériaux ont été affectés.
5. Remplacer ou restaurer les fenêtres de bois usées.
6. Investiguer et corriger les causes de formation de corrosion sur le coffret de branchement.
7. Corriger le réseau de plomberie comportant des sections de métaux incompatibles.

JAUNE - Attention requise prochainement – Action à moyen terme

1. Corriger le dégagement insuffisant entre le seuil d'une fenêtre et le niveau du terrain.
2. Corriger certains garde-corps des balcons.
3. Corriger l'installation de certaines mains courantes dans les escaliers extérieurs.
4. Inspecter périodiquement le parement de maçonnerie conçu sans chantepleure pour entretenir le scellement aux points d'entrée d'eau potentiels.
5. Corriger les causes d'efflorescence sur le parement de maçonnerie.
6. Remplacer la maçonnerie éclatée.
7. Réparer les fissures relevées dans le parement de maçonnerie.
8. Calfeutrer les seuils et les allèges de maçonnerie comportant des joints de mortier.
9. Remplacer le calfeutrage désuet au pourtour de certaines ouvertures dans le parement extérieur et en appliquer aux endroits manquants.
10. Nettoyer les traces verdâtres présentes sur le revêtement mural extérieur et procéder à des vérifications de l'état du revêtement.
11. Corriger ou remplacer les solins de toiture déficients.
12. Surveiller l'état des matériaux dans le comble sur lesquels nous avons décelé des cernes.
13. Installer un luminaire extérieur près d'une porte.
14. Installer un globe sur un luminaire extérieur.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

15. Protéger un câblage électrique exposé.
16. Protéger les prises de courant extérieures avec un dispositif DDFT.
17. Retirer le boyau d'arrosage et tout accessoire raccordés à la robinetterie extérieure en période hivernale.
18. Installer un système de chauffage supplémentaire dans le vide sanitaire.
19. Surveiller si la problématique antérieure de rats dans le vide sanitaire se répète à nouveau.

VERT/JAUNE - Entretien ou surveillance suggéré

1. Entretenir la surface des balcons et terrasses.
2. Restaurer les métaux corrodés de l'escalier arrière.
3. Entretenir la jonction entre le revêtement mural et le seuil de porte et la surface d'un balcon comportant un dégagement insuffisant.
4. Entretenir les linteaux de maçonnerie corrodés en surface.
5. Restaurer les métaux corrodés de la corniche.
6. Retirer la végétation envahissante.
7. Entretenir les portes extérieures.
8. Traiter le problème de guêpes dans le comble de la toiture des balcons arrière.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

RAPPORT DÉTAILLÉ

Cette section du rapport d'inspection contient des constats ainsi que des observations détaillées. Ces observations font état des problèmes relevés sur place, des causes possibles et la nécessité de recourir ou non à des expertises complémentaires. Les éléments relevés sont répartis selon les sections suivantes :

- Terrain et aménagement extérieur
- Balcons et terrasses
- Structure et fondation
- Revêtements extérieurs
- Portes et fenêtres
- Toiture et combles
- Électricité
- Plomberie
- Chauffage, ventilation et climatisation
- Sécurité incendie
- Vide sanitaire

Une codification de couleurs, ou légende d'appréciation, décrite précédemment, est attribuée à chacun des constats afin d'y déterminer les délais auxquelles les interventions recommandées devraient être réalisées. Le rapport ne constitue pas une énumération détaillée et exhaustive des réparations à faire sur l'immeuble.

Les photos incluses dans ce rapport servent à appuyer les constats de l'expert et constituent une référence visuelle seulement. Afin d'alléger le contenu, les photos ne représentent pas l'ensemble des problèmes observés.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

TERRAIN ET AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Élément(s) limitant l'inspection : Aucune particularité.

Méthode d'inspection : En marchant à l'extérieur

Observations et recommandations

Corriger le dégagement insuffisant entre le seuil d'une fenêtre et le niveau du terrain.

Lorsque le seuil d'une fenêtre est égal ou inférieur au niveau du terrain, la proximité de celui-ci risque de mettre en contact les composantes de la fenêtre avec l'humidité du sol, favorisant ainsi les infiltrations d'eau et d'insectes. Afin d'éviter une telle situation, il est recommandé de maintenir un dégagement minimal de 6 à 8 pouces entre le seuil d'une fenêtre et le niveau du sol. L'installation d'un puits de lumière (margelle) permettra d'abaisser la hauteur du sol vis-à-vis de la fenêtre en conservant une pente de terrain adéquate à l'extérieur de la margelle.

Pour ce faire, il est recommandé de creuser le sol devant la fenêtre et maintenir la terre au moyen d'une paroi d'acier ondulé. Lorsque le remblai de fondation n'est pas constitué d'un matériau granulaire, comme du sable ou du gravier, le fond du puits doit être drainé par un conduit vertical de 150 mm (6 po) de diamètre, rempli de pierre concassée et traversant le matériau de remblai jusqu'à atteindre le remblai granulaire qui recouvre le drain français. Ce tuyau de drainage vertical ne doit cependant pas être raccordé au tuyau de drainage des fondations. Ceci est dans le but d'éviter de surcharger le drain de fondation et d'y amener des débris pouvant créer un bouchon et ainsi bloquer le conduit. Si le fond du puits est situé à moins de 6 pieds de la semelle de fondation, nous recommandons de consulter l'un de nos experts sur les travaux de correction à entreprendre afin de protéger la fondation des effets du gel.

Lorsqu'une fenêtre de chambre donne sur un puits de lumière, il faut prévoir un espace minimal de 760 mm (30 po) devant la fenêtre pour permettre une évacuation en cas d'urgence. Cette distance augmentera dans le cas d'une fenêtre à auvent qui ouvre vers l'extérieur.

Rapport confidentiel préparé exclusivement pour Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien
Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Seuil d'une fenêtre enseveli sous le niveau du sol en façade.

Idem.

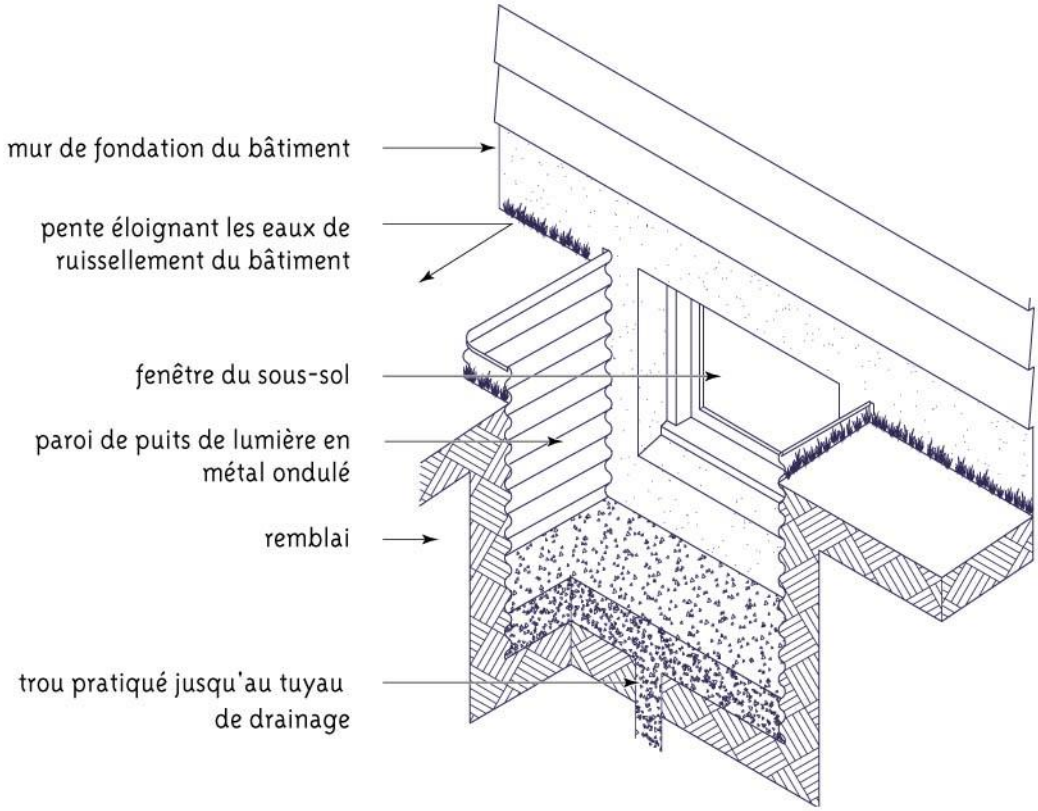


Schéma explicatif : 1 : Dégagement minimum de 150mm (6'') 2 : Protection contre l'humidité 3 : Tuyau vertical rempli de pierre concassée nette 4 : Grille 5 : Remblai 6 : Puits de lumière en métal (margelle) 7 : Pierre concassée nette 8 : Pente du terrain 10%.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- Les grillages de sécurité, la conformité d'installation des clôtures, les auvents et les autres accessoires saisonniers similaires non installés ne sont pas inspectés.
- Les infrastructures souterraines, les systèmes d'irrigation, les digues, les murs de retenue et les quais en bordure d'un cours d'eau ne sont pas inspectés.
- À l'exception de signes évidents de dépérissement dans le cas d'arbres matures sur la propriété (ex. : absence de feuille en été), l'inspecteur ne fera pas l'inventaire spécifiquement des arbres malades ou susceptibles de l'être et devant être traités ou abattus.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

BALCONS ET TERRASSES

Élément(s) limitant l'inspection : Aucune particularité.

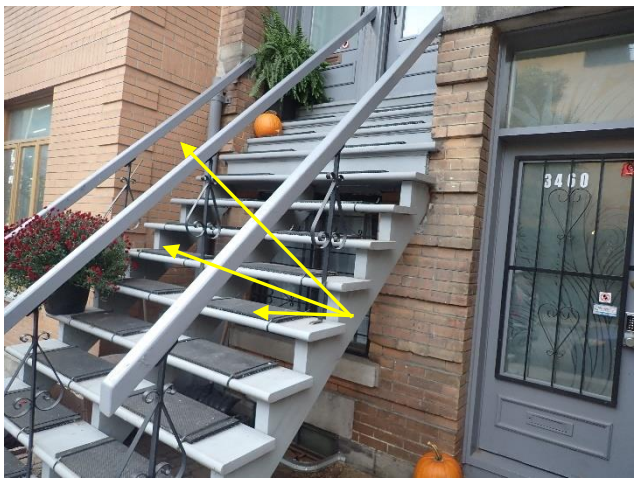
Méthode d'inspection : En marchant à l'extérieur

Observations et recommandations

Corriger certains garde-corps des balcons.

Un garde-corps est une fabrication pleine ou ajourée qui sert de protection contre les chutes. L'absence d'un garde-corps peut représenter un risque de chute pour les utilisateurs et il est requis lorsque la hauteur d'où l'on peut chuter excède 600mm (2 pieds) le niveau du sol. Il y a plusieurs critères à respecter afin d'avoir une protection adéquate et sécuritaire. Par exemple, si le risque de chute est supérieur à 1800 mm (5,9 pieds), sa hauteur devrait être de 1070 mm (42,1 pouces). Dans tous les autres cas où il y a présence d'un garde-corps, ce dernier doit avoir une hauteur minimum de 900 mm (35,4 pouces). Finalement, lorsque le garde-corps est formé de barreaux, leurs espacements devraient être de moins de 100 mm (4 pouces) et être installés à la verticale sans éléments favorisant l'escalade.

Il est recommandé de s'informer auprès des instances municipales et de votre assureur et d'installer un garde-corps conforme à leurs exigences.



Barreaux manquant le garde-corps des escaliers d'entrées.

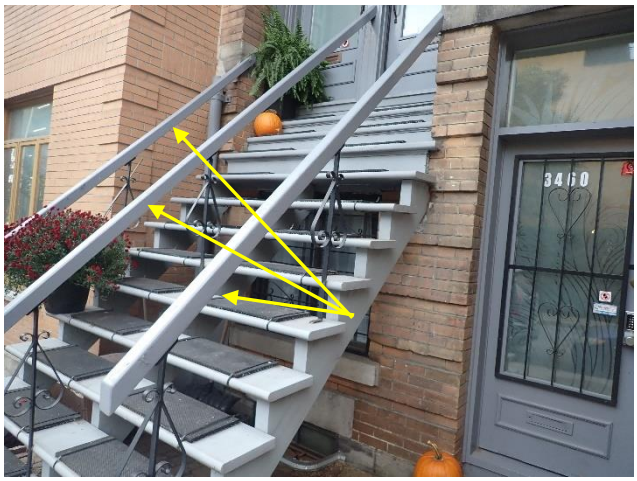
Hauteur inadéquate du garde-corps du balcon avant du 3460.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Hauteur inadéquate du garde-corps du balcon arrière du 3458.

Corriger l'installation de certaines mains courantes dans les escaliers extérieurs.

La main courante d'un escalier permet de guider, sécuriser et diminuer les risques de chutes pour les utilisateurs. Pour être sécuritaire, celle-ci doit avoir une hauteur située entre 800 et 965 mm (31.5 à 38 pouces), être continue, avoir une conception ergonomique et être fixée solidement. Corriger la situation.



Hauteur inadéquate des mains courantes dans les escaliers d'entrée.

Entretenir la surface des balcons et terrasses.

Lors de l'inspection, les matériaux visibles du balcon étaient en conditions acceptables et sa structure ne semblait pas représenter de défaillance remarquable.

Il est recommandé de prévoir un entretien périodique afin d'en assurer une durée de vie maximale. Entre autres, il faut surveiller que les balcons soient de niveau ou avec une légère pente d'égouttement, être solides et ne présenter aucun

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

signe de dégradation, de fissuration, d'ondulation ou de déplacement. Appliquer un traitement de protection approprié afin de le conserver en bon état.

Peinture écaillée de la terrasse du 3460.

Restaurer les métaux corrodés de l'escalier arrière.

Tout métal exposé aux intempéries ou simplement en contact avec l'air extérieur devrait être protégé afin de limiter et retarder sa corrosion. Plus une pièce métallique est affectée par la corrosion, plus elle perd de sa solidité. Ceci est particulièrement important au niveau des attaches et des ancrages qui pourraient se fragiliser et éventuellement représenter un risque pour la sécurité des occupants si aucun entretien et aucune protection ne sont effectués.

Il est recommandé de restaurer ou de remplacer les parties de métalliques abîmées et de s'assurer de leur solidité. Les correctifs nécessaires devraient être apportés par un entrepreneur licencié qui s'assurera, entre autres, d'utiliser les bons matériaux selon leur résistance aux intempéries et d'éviter qu'ils ne puissent être affectés par l'humidité.

Peinture écaillée et corrosion sur le limon de l'escalier arrière.

Même situation sous les marches de l'escalier.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Entretenir la jonction entre le revêtement mural et le seuil de porte et la surface d'un balcon comportant un dégagement insuffisant.

Nous avons noté un dégagement insuffisant entre le revêtement mural et la surface du balcon. Dans cette situation, l'eau, la neige, l'humidité et même les insectes sont susceptibles de traverser sous la base de la composante et ainsi affecter l'intégrité des matériaux. Il est recommandé d'observer régulièrement l'intégrité de l'élément et la base du mur afin de déceler tout signe de dégradation et de dégager la neige en période hivernale. Au besoin, vérifier auprès d'un entrepreneur licencié afin de déterminer quelle solution serait le plus approprié afin de corriger la situation en conséquence.

Seuil de la porte d'entrée du 3460.

Seuil de la porte arrière du 3460.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

STRUCTURE ET FONDATION

Élément(s) limitant l'inspection :	L'étroitesse de l'accès ne permet pas de vérifier l'information.
Méthode d'inspection :	En marchant à l'intérieur et l'extérieur

Observations et recommandations

Investiguer les causes aux fissures de fondation se poursuivant dans la maçonnerie du mur.

Lorsqu'on observe certaines anomalies ou des fissures dans une fondation se poursuivant dans le revêtement extérieur du bâtiment et que ces éléments possèdent les caractéristiques attribuables à un mouvement, il s'agit possiblement d'une problématique de mouvement ou de capacité portante du sol.

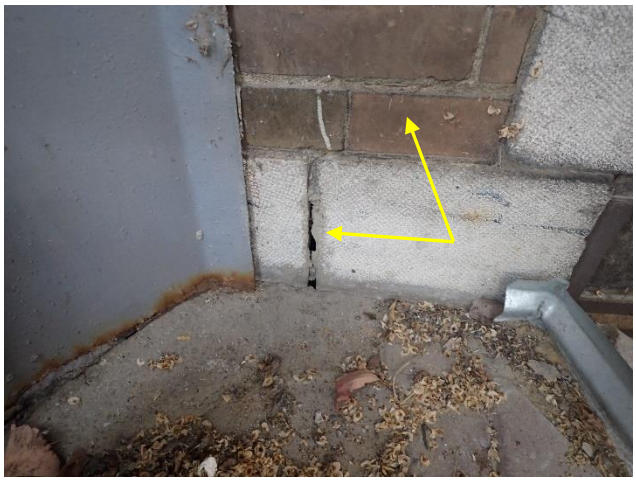
Les signes que nous avons observés nous portent à considérer qu'une investigation plus approfondie est nécessaire. Nous vous recommandons de consulter un spécialiste en la matière pour une expertise visant à déterminer l'ampleur du problème et les interventions à apporter.

Fissure de fondation se poursuivant dans la maçonnerie en façade.

Même fissure se poursuivant plus haut.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Fissure de fondation se poursuivant dans la maçonnerie en façade.



Joint dégarni de la fondation et fissure dans la maçonnerie en façade.

Réparer les solives affectées et corriger les causes occasionnant leur détérioration.

Une solive est une pièce de bois supportant le plancher de différents niveaux. Elles sont installées sous le plancher et appuyées sur des poutres supportées par des colonnes. Les extrémités sont appuyées sur le dessus de la fondation servant d'appui pour le bâtiment. Un problème de dégradation de la solive appuyée sur la fondation peut être causé par une infiltration d'eau, un problème de condensation ou autres. Il est recommandé de réparer les éléments affectés des solives et de corriger les causes de ce problème.

Comme cette recherche de causes dépasse les limites de ce mandat et le temps qui lui est attribué, il est recommandé de dépêcher un expert afin de déterminer l'ampleur du problème, les causes réelles et les interventions à apporter.

Solives appuyées sur la fondation avant affectées par l'humidité.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- Les composantes structurales cloisonnées derrière des surfaces de revêtement de finition ne sont pas inspectées.
- L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier les endroits qui auraient pour effet d'endommager une surface finie.
- Les services d'ingénierie ou d'architecte tels que le calcul de charge, le calcul de portées, l'utilisation d'une structure adéquate et son intégrité ne font pas partie de l'inspection.

Rapport confidentiel préparé exclusivement pour Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien
Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

Élément(s) limitant l'inspection :	Aucune particularité.
Méthode d'inspection :	En marchant à l'extérieur

Observations et recommandations

Investiguer si des dommages ont pu être causés par une étanchéité à l'eau inadéquate de certaines jonctions.

Les ouvertures ainsi que les jonctions entre les matériaux de nature différente doivent comporter un système d'étanchéité à l'eau réalisé selon les règles de l'art, les codes et les normes. Lorsque ces éléments d'étanchéité à l'eau ne sont pas installés adéquatement, cela peut occasionner des infiltrations d'eau à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment et favoriser une détérioration des matériaux.

En raison de l'installation actuelle du système d'étanchéité à l'eau, nous considérons qu'une investigation des éléments cachés de l'enveloppe est nécessaire. Comme cette recherche dépasse les limites de ce mandat et le temps qui lui est attribué, nous vous recommandons de consulter un expert en bâtiment ou de contacter notre service technique pour une expertise approfondie.

Calfeutrage sur une ouverture à gauche de la porte arrière du 3456 et coulures en-dessous.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Inspecter périodiquement le parement de maçonnerie conçu sans chantepleure pour entretenir le scellement aux points d'entrée d'eau potentiels.

À l'époque de la construction du bâtiment, les parements de maçonnerie n'étaient pas munis de chantepleures. En effet, ces assemblages avaient une grande capacité d'absorption d'eau. Une partie de l'eau de pluie ruisselait sur la surface du parement tandis qu'une autre était absorbée par la maçonnerie de telle sorte que très peu d'eau s'écoulait derrière le revêtement. Pour qu'un tel système performe bien, il fallait toutefois s'assurer de limiter les endroits où l'eau pourrait pénétrer plus facilement et en quantité plus importante (pourtour des ouvertures, pourtour des pénétrations mécaniques ou électriques, aux fissurations, etc.).

Dans la situation actuelle, nous n'avons observé aucun indice nous permettant de croire à un problème actif et le temps écoulé depuis la construction est un indicateur que le système performe probablement comme ont devrait s'y attendre. Cependant, il faut souligner que seule une investigation pourrait permettre d'en savoir plus et déterminer si des interventions sont nécessaires. Si vous désirez être rassuré, consulter un spécialiste en la matière ou contactez notre service technique pour une expertise plus approfondie.

Nous vous recommandons d'inspecter périodiquement le parement de maçonnerie pour entretenir le scellement aux points potentiels d'infiltration d'eau.

Parement de maçonnerie sans chantepleures en façade.

Corriger les causes d'efflorescence sur le parement de maçonnerie.

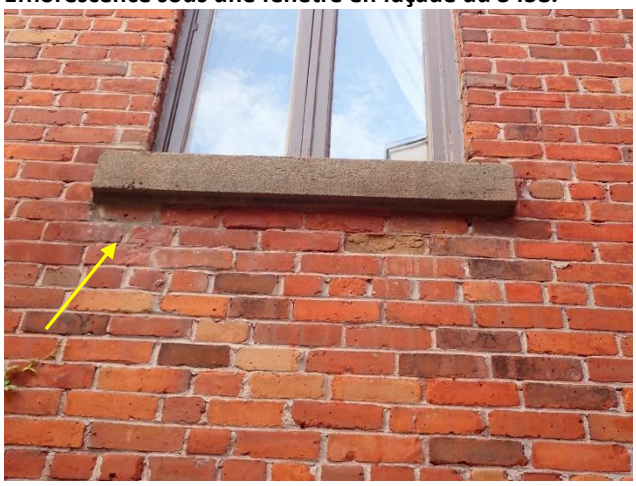
Des traces d'efflorescence ont été relevées sur le parement de maçonnerie. L'efflorescence est la formation d'un dépôt cristallin blanchâtre (substance poudreuse) à la surface des éléments faits de béton ou de maçonnerie. Les minéraux contenus dans le mortier, la maçonnerie ou le béton sont entraînés par l'eau qui migre vers l'extérieur pour s'assécher et viennent ensuite se cristalliser sur la surface en formant des dépôts blanchâtres.

L'efflorescence sur un mur de maçonnerie est un indice de la présence d'humidité dans les matériaux. Nous vous recommandons dans un premier temps de nettoyer l'efflorescence par un simple brossage avec une brosse à poils raides (mais non métalliques) afin de briser la couche de sels cristallisés. Le dépôt s'en ira partiellement en poussière et le reste devrait être lavé par la prochaine pluie. L'efflorescence est pratiquement inoffensive en soi, mais lorsqu'elle revient de façon récurrente, elle témoigne d'une problématique. Nous vous recommandons également de porter une attention à la situation et si vous avez des doutes ou que la situation revient, corriger les causes ou consultez un spécialiste ou contactez notre service technique pour une expertise plus approfondie.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Efflorescence sous une fenêtre en façade du 3458.

Efflorescence près d'une fenêtre en façade du 3458.



Efflorescence sous une fenêtre arrière du 3458.

Remplacer la maçonnerie éclatée.

Un mur de maçonnerie est un parement déposé sur une fondation à la base et sur des linteaux d'acier au-dessus des espacements. Le tout est retenu en place par des ancrages fixés au mur extérieur à intervalle régulier. Une peinture, l'usure du temps ou encore les intempéries peuvent occasionner l'éclatement de la surface de la brique.

Il est recommandé de réparer ou remplacer les parties endommagées. Les correctifs nécessaires devraient être apportés par un entrepreneur licencié en maçonnerie qui s'assurera, entre autres, de vérifier la mise en œuvre des parties endommagées et de les réparer ou remplacer.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Brique éclatée en façade du 3460.

Même constat près d'une fenêtre arrière du 3460.

Brique éclatée sous une fenêtre arrière 3458.

Réparer les fissures relevées dans le parement de maçonnerie.

La présence de petites fissures dans le mortier d'un parement de maçonnerie est généralement sans incidence majeure. Ces fissures peuvent être simplement dues à l'effet de retrait qui s'exerce dans les matériaux pour les parements plus récents, ou, au fil des années, à de légers mouvements engendrés par la dilatation des matériaux ou provoqués par les intempéries.

Nous vous recommandons de faire réparer les joints de mortiers fissurés pour éviter qu'une quantité d'eau plus importante puisse s'y infiltrer et causer des dommages au-delà du mur ou que l'eau aggrave la situation. Par la suite, il est important de relever tout signe d'évolution ou de réapparition des fissures en observant le parement façon régulière. Si la situation évolue, contactez notre service technique ou consultez un spécialiste en la matière pour une expertise plus approfondie.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Fissure au-dessus de la porte patio du 3460.

Calfeutrer les seuils et les allèges de maçonnerie comportant des joints de mortier.

Un seuil ou une allège est la partie d'un mur de maçonnerie située sous une porte ou une fenêtre. Elle sert essentiellement à assurer l'écoulement de l'eau dans le sens opposé à l'ouverture. Pour ce faire, elle devrait habituellement être installée avec un angle approprié et avoir un casse-goutte (larmier). Lorsqu'elle est formée d'éléments comportant des joints de mortier, les risques de dommages causés par l'eau et l'humidité sont plus élevés.

Afin de minimiser les infiltrations d'eau et assurer la durabilité de l'ouvrage, il est recommandé d'utiliser un produit de calfeutrage conçu pour cet usage. Le remplacement des allèges par des allèges d'une seule pièce pourrait s'avérer un choix judicieux et durable.

À noter que les photos ci-dessous sont à titre d'exemple.

Joint d'une allège de fenêtre.

Joints d'un seuil de porte.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Remplacer le calfeutrage désuet au pourtour de certaines ouvertures dans le parement extérieur et en appliquer aux endroits manquants.

Le calfeutrage d'un élément est réalisé à l'aide d'un produit élastique et sert, entre autres, à boucher les trous de faible dimension dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment. Les calfeutrages perdent de leur élasticité et se détériorent avec le temps. En l'absence de calfeutrage ou dès qu'une ouverture quelconque se produit dans un joint de calfeutrage, ou lorsqu'un calfeutrage est déficient ou de mauvaise qualité, il peut y avoir infiltration d'eau à l'intérieur des murs.

Il est recommandé de prévoir les correctifs nécessaires en s'assurant, entre autres, de retirer les calfeutrages existants, de nettoyer les surfaces et d'utiliser les bons matériaux selon leur résistance aux intempéries et la surface sur laquelle ils seront appliqués.

Joints de contrôle.

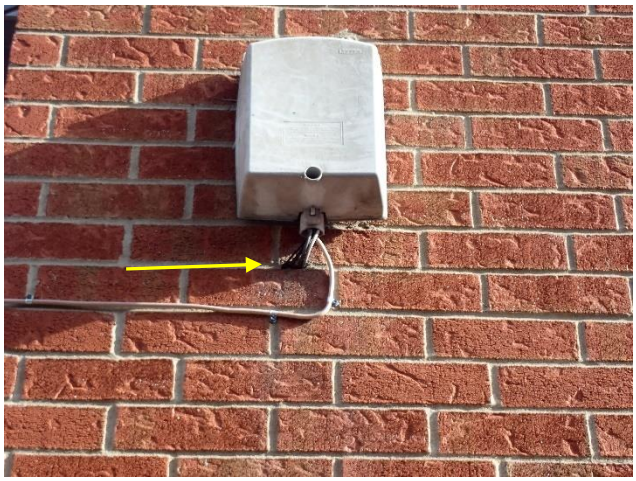
Pourtour des luminaires.

Pourtour de la porte d'entrée du 3460.

Pourtour des portes d'entrée du 3456 et 3458.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Calfeutrer adéquatement les joints de la corniche en façade.



Pourtour des câbles électriques.

Nettoyer les traces verdâtres présentes sur le revêtement mural extérieur et procéder à des vérifications de l'état du revêtement.

Un revêtement extérieur en bonne condition ne devrait pas avoir un aspect ou une coloration particulière. Lorsque c'est le cas, un problème d'humidité peut en être la cause, l'orientation du bâtiment, la présence de végétaux et la distance avec le bâtiment voisin peut aussi contribuer à un mauvais assèchement du revêtement.

Il est recommandé de trouver la cause du problème si possible, de corriger et de nettoyer le revêtement. Si nécessaire, vérifiez auprès d'un entrepreneur licencié en revêtement extérieur afin d'identifier précisément la source du problème et de restaurer les matériaux pouvant avoir été affectés par l'humidité.

Trace à la base du mur en façade.

Traces noires à droite des portes d'entrée.

Entretenir les linteaux de maçonnerie corrodés en surface.

Certains linteaux à maçonnerie présentent des traces de corrosion. Les linteaux à maçonnerie sont des pièces métalliques qui servent à soutenir la maçonnerie au-dessus d'un espacement dans un mur, tels qu'une porte ou une

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

fenêtre. Plus une pièce métallique est affectée par la corrosion, plus elle perd de sa rigidité et de sa solidité. Un linteau corrodé peut donc être affaibli au point de fléchir et peut alors causer des fissures dans la maçonnerie.

Il est recommandé de restaurer et d'entretenir périodiquement avec des produits adéquats l'ensemble des linteaux du mur de maçonnerie. Au besoin, vérifier avec un entrepreneur licencié en maçonnerie qui s'assurera entre autres, de vérifier la mise en œuvre et de proposer une solution acceptable.

Linteau corrodé au-dessus d'une fenêtre en façade du 3460.

Restaurer les métaux corrodés de la corniche.

Tout métal exposé aux intempéries ou simplement en contact avec l'air extérieur devrait être protégé afin de limiter et retarder sa corrosion. Plus une pièce métallique est affectée par la corrosion, plus elle perd de sa solidité. Ceci est particulièrement important au niveau des attaches et des ancrages qui pourraient se fragiliser et éventuellement représenter un risque pour la sécurité des occupants si aucun entretien et aucune protection ne sont effectués.

Il est recommandé de restaurer ou de remplacer les parties de métalliques abîmées et de s'assurer de leur solidité. Les correctifs nécessaires devraient être apportés par un entrepreneur licencié qui s'assurera, entre autres, d'utiliser les bons matériaux selon leur résistance aux intempéries et d'éviter qu'ils ne puissent être affectés par l'humidité.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Corrosion et peinture écaillée sur la corniche en façade.

Idem.

Retirer la végétation envahissante.

Les arbustes, arbres, plantes et autres aménagements peuvent donner de la valeur à la propriété mais aussi causer certains problèmes aux bâtiments lorsqu'ils deviennent envahissants. Des aménagements trop près de la fondation peuvent retenir l'eau près des murs, empêcher le bois de sécher et attirer les insectes et même créer des dommages.

Il est recommandé de porter une attention aux éléments du bâtiment pouvant être affectés par cette végétation tout au long de la durée de vie du bâtiment. Dans le doute, procéder au retrait total ou partiel de certains végétaux encombrants.

Végétation envahissante à l'arrière.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- Les composantes cloisonnées derrière des surfaces de revêtements extérieurs ne sont pas inspectées.
- L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier les endroits qui auraient pour effet d'endommager une surface finie.

Rapport confidentiel préparé exclusivement pour Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien
Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

PORTES ET FENÊTRES

Élément(s) limitant l'inspection : Aucune particularité.

Méthode d'inspection : En marchant à l'extérieur

Observations et recommandations

Corriger l'installation déficiente du seuil d'une porte extérieure, revoir son étanchéité et investiguer si des matériaux ont été affectés.

Le seuil est l'élément transversal inférieur d'un cadre de porte incliné à l'extérieur pour écarter l'eau de pluie. Lorsqu'un seuil de porte ne comporte pas un dégagement suffisant et que de l'eau peut l'atteindre ou s'accumuler à sa base, les risques d'infiltrations ou de détérioration sont plus grands. La configuration actuelle du seuil et son faible dégagement nous portent à croire que de l'eau aurait pu s'infiltrer et affecter les matériaux environnants.

Nous considérons que l'installation devrait être revue pour assurer une étanchéité adéquate et qu'une investigation plus approfondie soit réalisée pour constater l'état des matériaux à proximité. Les correctifs nécessaires devraient être apportés par un entrepreneur licencié qui s'assurera de réaliser les travaux conformément aux réglementations applicables et aux règles de l'art. Dans le doute, consultez un spécialiste ou contactez notre service technique pour de l'assistance technique.

Seuil de la porte avant du 3456 situé au même niveau que la surface du balcon.

Inclinaison inadéquate du seuil de porte.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

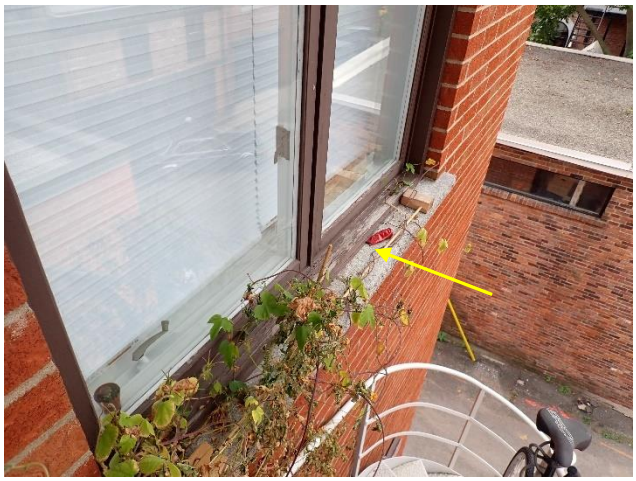
Remplacer ou restaurer les fenêtres de bois usées.

La durée de vie d'une fenêtre dépend de plusieurs différents facteurs dont son exposition au soleil et aux intempéries, son installation et les conditions d'utilisation. En moyenne, la durée de vie d'une fenêtre de bois bien entretenue varie habituellement entre 15 à 20 ans. Une fenêtre en fin de durée de vie peut devenir difficile à manipuler, voir son efficacité énergétique diminuée, subir une dégradation de ses matériaux et devenir de moins en moins esthétique. Il est recommandé de prévoir la restauration ou le remplacement des fenêtres affectées. Les correctifs nécessaires devraient être apportés par un entrepreneur licencié qui s'assurera, entre autres, d'utiliser des fenêtres performantes installées de manière étanche à l'eau et à l'air.

Fenêtre de bois usée en façade du 3458.

Fenêtre de bois usée à l'arrière du 3456.

Fenêtre usée à l'arrière du 3458.



Fenêtre usée sur le côté droit du 3456.

Entretenir les portes extérieures.

Il est recommandé d'assurer l'entretien tout au long de la durée de vie du bâtiment. Entre autres, surveiller le bon fonctionnement des portes et signaler tout changement soudain dans leur facilité de manipulation.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Porte d'entrée du 3460 abîmé au bas.

Rapport confidentiel préparé exclusivement pour Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien
Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- Les contre-fenêtres amovibles, les contre-portes, les moustiquaires, les volets, et les autres accessoires saisonniers similaires non installés ne sont pas inspectés.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

TOITURES ET COMBLES

Élément(s) limitant l'inspection de la toiture:	L'accès à l'information est jugé non sécuritaire.
Méthode d'inspection de la toiture:	À partir du sol, observé avec une caméra fixée à une perche télescopique
Élément(s) limitant l'inspection du comble :	Item non accessible
Méthode d'inspection du comble :	Non accessible

Observations et recommandations

Corriger ou remplacer les solins de toiture déficients.

Un solin est un matériau dont la fonction principale est d'assurer l'étanchéité entre deux éléments de construction de nature différente. Un solin installé inadéquatement peut, entre autres, permettre à l'eau de s'infiltrer et de créer des dommages de plus en plus importants avec le temps.

Il est recommandé de prévoir la restauration ou le remplacement des solins et des éléments affectés. Les correctifs nécessaires devraient être apportés par un entrepreneur licencié en toiture qui s'assurera, entre autres, d'évaluer l'étendue de la situation, d'utiliser le bon type de solin et procéder à l'installation selon les règles de l'art.

Solins de parapets mitoyens corrodés.

Étanchéité inadéquate du solin de l'évent de plomberie.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Solins de parapets permettant l'accumulation d'eau en façade.

Inclinaison inadéquate de ces mêmes solins.

Surveiller l'état des matériaux dans le comble sur lesquels nous avons décelé des cernes.

Un cerne d'eau dans le comble apparaît habituellement suite à une infiltration d'eau, mais peut également être causé par de la condensation. Ce cerne peut nous indiquer qu'une infiltration d'eau s'est produite il y a plusieurs années, comme elle peut avoir eu lieu il y a quelques jours.

Bien que les cernes relevés ne semblaient pas résulter d'un problème récurrent et que la surface était sèche et non détériorée, il est malgré tout, recommandé de porter une attention régulière à la situation. Si vous avez des doutes ou que la situation évolue, consultez un spécialiste ou contactez notre service technique pour une expertise plus approfondie.

Cernes sur la trappe d'accès au toit.

Cernes sur l'ancien support de couverture de la toiture au-dessus du balcon arrière du 3456.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Traiter le problème de guêpes dans le comble de la toiture des balcons arrière.

La présence de parasites comme les petits mammifères ou les insectes peut affecter le bâtiment, créer des dommages ou générer des problèmes de santé chez les occupants.

Il est recommandé de faire appel à une entreprise de gestion parasitaire qui pourra identifier l'espèce envahissante, repérer les points d'entrées et traiter le problème de manière efficace et sécuritaire. Celle-ci pourra également proposer un programme d'extermination complet avec suivis.

Nid de guêpes dans le comble de la toiture au-dessus du balcon arrière du 3456.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- L'estimation de la durée de vie des matériaux de toiture ne prévient pas la possibilité d'infiltrations d'eau. Des infiltrations d'eau peuvent survenir à tout moment et peuvent dépendre de l'intensité de la pluie, de la force et la direction du vent, de la formation de barrages de glace et d'autres facteurs.
- Les accessoires tels que les antennes, les capteurs solaires, les cheminées intérieures qui ne sont pas directement accessibles ne sont pas inspectés et peuvent nécessiter des réparations.
- Le risque inhérent à la présence de moisissure ne peut être déterminé ni évalué sans une expertise et une analyse en laboratoire. Ces services dépassent le mandat actuel.
- Les services d'ingénierie ou d'architecte tels que le calcul de charge, le calcul de portées, l'utilisation d'une structure adéquate et son intégrité ne font pas partie de l'inspection.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

ÉLECTRICITÉ

Élément(s) limitant l'inspection :	Un revêtement recouvre l'élément et limite l'accès à l'information.
Méthode d'inspection :	En marchant à l'extérieur

Observations et recommandations

Investiguer et corriger les causes de formation de corrosion sur le coffret de branchement.

Un coffret de branchements électriques en bonne condition et dans un milieu adéquat ne devrait pas comporter de trace de corrosion. Lorsque c'est le cas, cela peut entre autres indiquer que le taux d'humidité à l'intérieur de la pièce où il est installé est anormalement élevé, ou encore une infiltration d'eau peut être en cause. Cette situation pourrait aussi représenter un risque pour la sécurité des occupants. Il est recommandé de consulter un entrepreneur licencié en travaux d'électricité afin de déterminer l'état interne du panneau, l'ampleur du problème, les causes réelles et les interventions à apporter.

Corrosion sur le coffret de branchement dans le vide sanitaire.

Corrosion du coffret vue de biais.

Installer un luminaire extérieur près d'une porte.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

L'éclairage d'une entrée à un bâtiment est nécessaire pour des raisons de sécurité. Un luminaire extérieur commandé par un interrupteur mural situé à l'intérieur du bâtiment devrait toujours être installé à chacune des entrées d'un bâtiment.

Il est recommandé que les correctifs nécessaires soient apportés par un entrepreneur licencié en travaux d'électricité qui s'assurera, entre autres, de calfeutrer adéquatement l'installation.

Luminaire manquant près de la porte arrière du 3456.

Installer un globe sur un luminaire extérieur.

Un luminaire extérieur doit être complètement étanche afin de le rendre entièrement sécuritaire.

Il est recommandé que les correctifs nécessaires soient apportés par un entrepreneur licencié en travaux d'électricité qui s'assurera, entre autres, de calfeutrer adéquatement l'installation.

Globe maquant sur le luminaire en façade du 3460.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Protéger un câblage électrique exposé.

Plusieurs critères devraient être respectés lorsque vient le temps de protéger un câblage électrique afin d'assurer la sécurité des personnes et le bon fonctionnement du réseau. Le type de fil et la protection mécanique de celui-ci sont quelques-uns des aspects qui varient les un des autres. Un fil exposé peut représenter un risque pour la sécurité des occupants, d'autant plus lorsqu'il est sectionné. Celui-ci pourrait être alimenté et occasionner des blessures sérieuses. Il est recommandé que les correctifs nécessaires soient apportés par un entrepreneur licencié en électricité qui s'assurera, entre autres, de protéger les câblages de façon sécuritaire.

Câble non conçu pour une exposition extérieure à droite de la porte d'entrée du 3460.

Même situation sur le côté gauche du 3458.

Protéger les prises de courant extérieures avec un dispositif DDFT.

Afin d'éviter les blessures ou les décharges électriques sévères, certaines prises électriques devraient être protégées par un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT). Par exemple, toute prise électrique située à moins de 1,5 mètre d'un évier de cuisine, d'un lavabo, d'une baignoire ou d'une douche devrait être protégée. Il en est de même pour les prises extérieures situées à moins de 2,5 mètres du sol. Ce dispositif peut se retrouver sur la prise elle-même ou sur le disjoncteur alimentant cette prise dans le panneau électrique. L'obligation d'installer de tels dispositifs fait partie des normes pour les nouvelles constructions depuis novembre 2007.

Il est recommandé d'apporter les correctifs nécessaires et rendre l'installation des prises ciblées conformes. Ce type d'intervention devrait être réalisé par un entrepreneur licencié en travaux d'électricité.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Prise de courant en façade du 3460.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- Les composantes du système électrique qui ne sont pas accessibles ne sont pas inspectées.
- Un échantillon représentatif seulement des prises, interrupteurs et boîtiers d'appareils d'éclairage est inspecté. Il est possible que certaines prises qui n'ont pas été inspectées ne soient pas bien raccordées.
- L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux électriques, d'y insérer des outils, des sondes ou des appareils d'essai dans le panneau; de vérifier ou de faire fonctionner les dispositifs de protection contre les surintensités sauf les disjoncteurs différentiels, les systèmes à basse tension, les détecteurs de sécurité et les câblages téléphoniques, de sécurité, de télévision par câble ou autres réseaux auxiliaires ne faisant pas partie du système principal de distribution d'électricité.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

PLOMBERIE

Élément(s) limitant l'inspection :	Un revêtement recouvre l'élément et limite l'accès à l'information.
Méthode d'inspection :	En marchant à l'extérieur

Observations et recommandations

Corriger le réseau de plomberie comportant des sections de métaux incompatibles.

En présence d'humidité et d'oxygène, des métaux incompatibles mis en contact entre eux peuvent causer de la corrosion galvanique. Ces métaux finiront par se dégrader et se décomposer, occasionnant par conséquent des dégâts non négligeables aux éléments adjacents. Il est possible d'utiliser sur un même réseau de plomberie des métaux de types différents à condition de prendre certaines mesures, par exemple l'emploi d'un raccord de transition neutre entre eux. Si l'on opte pour cette pratique, il faut s'assurer que ce raccord soit compatible avec les deux métaux. Il est recommandé de communiquer avec un entrepreneur licencié en plomberie afin de prévoir les correctifs nécessaires.

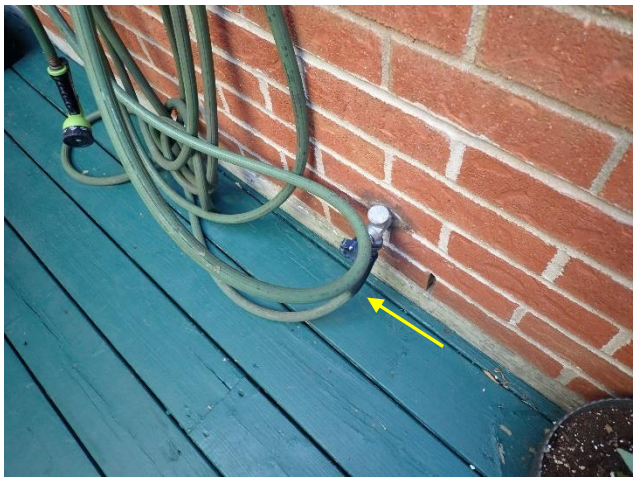
Feuillard en acier galvanisé corrodé en contact avec le tuyau oxydé de l'entrée d'eau en cuivre dans le vide sanitaire.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Retirer le boyau d'arrosage et tout accessoire raccordés à la robinetterie extérieure en période hivernale.

L'eau contenue dans le conduit d'arrosage et dans le réseau d'alimentation pourrait geler et occasionner des dommages non négligeables aux composantes adjacentes à l'élément.

Il est recommandé de retirer le boyau d'arrosage ainsi que tout accessoire et fermer la valve permettant l'alimentation d'eau potable vers la robinetterie extérieure.



Boyau à l'arrière du 3460.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- Les composantes du système de plomberie qui ne sont pas directement accessibles ou situées à l'extérieur du bâtiment (ex. fosses septiques, puits) ne sont pas inspectées.
- L'analyse de la qualité et de la quantité disponible d'eau ne fait pas partie du présent mandat.
- L'intérieur des tuyaux et des conduits qui ne sont pas directement accessibles n'est pas inspecté.
- Les tuyaux de branchement des machines à laver et autres appareils semblables ne sont pas inspectés.
- L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner et de faire fonctionner les systèmes de traitement de l'eau, les systèmes d'extincteurs automatiques à eau et les systèmes d'arrosage de pelouse ou installations similaires.
- L'inspecteur doit faire fonctionner les robinets des appareils de plomberie fixes. Il n'est pas tenu de faire fonctionner tout autre type de robinet ou de valve.
- Les puits, les canalisations et drains de fondation ne sont pas inspectés.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Élément(s) limitant l'inspection :	Aucune particularité.
Méthode d'inspection :	En marchant à l'extérieur

Observations et recommandations

Installer un système de chauffage supplémentaire dans le vide sanitaire.

Dans un espace non chauffé, les murs extérieurs et les fenêtres pourraient devenir trop froids et l'humidité contenue dans l'air ambiant est plus susceptible d'y condenser et même d'y développer de la moisissure. Habituellement, chaque pièce devrait être pourvue d'un système de chauffage.

Il est recommandé que les correctifs nécessaires soient apportés par un entrepreneur licencié qui s'assurera, entre autres, de lui trouver un endroit approprié.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- L'inspecteur n'est pas tenu de faire fonctionner les systèmes de chauffage et de climatisation lorsque, compte tenu des conditions climatiques ou autres circonstances, il peut en résulter des dommages aux appareils. Il n'est pas tenu non plus de faire fonctionner les dispositifs automatiques de sécurité.
- L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner l'intérieur du générateur de chaleur, notamment la chambre de combustion; la conformité aux normes applicables des systèmes de chauffage à combustible solide, des cheminées et de leurs accessoires; les humidificateurs; les filtres à air électroniques.
- L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner les appareils de climatisation n'appartenant pas à un système central.
- L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux d'accès de quelque nature que ce soit.
- L'intérieur des conduits de fumée et des cheminées qui ne sont pas directement accessibles n'est pas inspecté.
- Le fonctionnement des systèmes de chauffage solaire et leurs équipements ne sont pas inspectés.
- Les poêles et les foyers à combustible solide ainsi que leur conformité aux normes ne sont pas inspectés.
- Le calcul de la charge de chauffage, l'uniformité ou le caractère suffisant de la distribution de la charge de chauffage dans chaque pièce ne font pas partie du présent mandat.
- Les débits d'air et l'uniformité de la distribution en air frais ne font pas partie du présent mandat.
- L'intérieur des conduits de ventilation et d'extraction d'air vicié qui ne sont pas directement accessibles n'est pas inspecté.
- L'analyse de la qualité de l'air intérieur ne fait pas partie de l'inspection.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

SÉCURITÉ INCENDIE

Élément(s) limitant l'inspection :	Aucune particularité.
Méthode d'inspection :	En marchant à l'extérieur

Observations et recommandations

Aucune anomalie particulière n'a été relevée pour cette section du rapport.

Un échantillonnage des éléments apparents de cette section a été vérifié lors de l'inspection et aucune anomalie ou vice de construction majeure n'a été décelé. Nous vous recommandons simplement de procéder à la vérification et à l'entretien périodique de ces composantes afin d'éviter toute usure ou dégradation prématurée.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- L'inspection exclut la vérification du fonctionnement des éléments de protection incendie (extincteurs, système de gicleurs, alarme centralisée, etc.).

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

VIDE SANITAIRE

Élément(s) limitant l'inspection :	L'étroitesse de l'accès ne permet pas de vérifier l'information.
Méthode d'inspection :	En marchant à l'intérieur

Observations et recommandations

Surveiller si la problématique antérieure de rats dans le vide sanitaire se répète à nouveau.

La présence de parasites comme les petits mammifères ou les insectes peut affecter le bâtiment, créer des dommages ou générer des problèmes de santé chez les occupants. Selon les informations que nous avons obtenues, la problématique a été traitée.

Toutefois, si la situation se répète, il est recommandé de faire appel à une entreprise de gestion parasitaire qui pourra identifier l'espèce envahissante, repérer les points d'entrées et traiter le problème de manière efficace et sécuritaire. Celle-ci pourra également proposer un programme d'extermination complet avec suivis.

Sachet de poison à rat ouvert dans le vide sanitaire.

Excréments de rats sur le pare-vapeur dans le vide sanitaire.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Piège à rats ouvert dans le vide sanitaire.

Rapport confidentiel préparé exclusivement pour Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien
Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

Limites de l'inspection

- Le fonctionnement d'équipements lourds (ex. : tracteur pour l'entretien) et accessoires spécialisés de piscines, spas, saunas, bassins, fontaines et autres appareils similaires n'est pas inspecté.
- L'inspection exclut la vérification des règlements municipaux en ce qui a trait à l'emplacement et la conformité des installations récréatives. (ex. : terrain de tennis, module de jeux, piscines)
- Les ascenseurs, monte-charge, monte-personnes ou autres appareils de levage sont exclus de l'inspection.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.

CERTIFICAT D'INSPECTION

ADRESSE CIVIQUE DE LA PROPRIÉTÉ :

Syndicat des copropriétaires du 3456-58-60 Henri-Julien
3456-58-60 rue Henri-Julien, Montréal, Québec, H2X 3H2
Martine Gaumond

L'inspecteur soussigné certifie n'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété, que les observations ont été formulées sans aucune influence extérieure et n'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant à la présente inspection;

Dans ce contexte, nous rappelons que le travail de l'inspecteur ne doit pas être considéré comme un palliatif à des garanties qui seraient en vigueur. La responsabilité de l'inspecteur est toujours limitée à l'appréciation des composants sommaires et visuelles, accessibles au moment de la visite.

Le rapport est confidentiel et a été rédigé exclusivement pour le requérant.

Nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions concernant ce rapport.

Francis Piché
Inspecteur en bâtiment
Legault-Dubois Inc.

12 janvier 2022
Date

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction ou plagiat est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois inc.