

À la façon de Sherlock

François Varin

Number 99, Winter 2003–2004

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/15637ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Varin, F. (2003). À la façon de Sherlock. *Continuité*, (99), 50–53.



À LA FAÇON DE SHERLOCK



par François Varin

Le meilleur moyen d'avoir une maison saine, c'est de la sonder attentivement pour évaluer son état de santé. L'exercice comporte parfois des difficultés, mais il est souvent élémentaire.

Le propriétaire ou futur propriétaire avisé a donc tout intérêt à se transformer en Sherlock Holmes pour identifier les coupables qui s'en prennent à son investissement.

Avant d'acheter, de restaurer ou de simplement entretenir un bâtiment ancien, une inspection minutieuse de l'ensemble de ses composantes s'impose pour détecter d'éventuelles dégradations ou le vieillissement prématuré des matériaux.

D'abord, une inspection de l'extérieur en relation avec certains endroits intérieurs nous renseignera sur l'état général du bâtiment et sur certaines défaillances de la structure, tout en permettant de détecter les défauts de l'enveloppe qui favorisent l'infiltration d'eau, source de la plupart des problèmes.

L'ANALYSE DE LA STRUCTURE

Le bon état de la structure assure la stabilité à long terme du bâtiment. Toute défaillance mérite une intervention prioritaire. On reportera donc les travaux d'ordre plus esthétique ou ayant moins d'incidence sur la solidité générale au profit des travaux de structure.

Des fissures obliques dans les fondations et les murs de maçonnerie sont des indices importants de faiblesse dans la structure. Il faut alors s'interroger sur la profondeur des fondations ou sur la capacité portante du sol. Y a-t-il des arbres à proximité dont les racines érodent les fondations? Le sol est-il argileux? La construction d'un nouveau bâtiment dans les alentours, au cours des dernières années, est-elle venue modifier la stabilité du terrain? Si c'est le cas, il faudra envisager de reprendre en sous-œuvre la fondation pour la renforcer, ou excaver pour mieux comprendre le phénomène. Bien entendu, de tels

Le bon état de la structure assure la stabilité à long terme du bâtiment. Toute défaillance mérite une intervention prioritaire.

Photo: Linda Turgeon

signes nécessiteront l'intervention d'un professionnel qui recommandera les mesures correctrices appropriées.

DRAINAGE

En faisant le tour du bâtiment, on notera comment l'eau de surface s'égoutte. Le niveau du terrain doit être plus élevé aux abords du bâtiment pour éloigner l'eau de celui-ci avec une légère pente; les fenêtres à ras de terre seront protégées du contact direct avec le sol à l'aide de margelles. Les descentes de gouttières doivent aussi éloigner l'eau du bâtiment et être libres de débris.

ENVELOPPE

À l'aide de jumelles, on pourra inspecter la plupart des composantes difficilement accessibles. On examinera d'abord la toiture en notant les signes de vieillissement, comme les bardeaux relevés ou usés sur un toit en pente ou la surface



La présence de fissures dans le parement de maçonnerie indique un ou des problèmes auxquels on doit apporter les bons correctifs. Au nombre de ces problèmes, les mouvements du sol, l'expansion et la contraction dues au gel et au dégel.

Photo: François Varin

d'asphalte granuleuse et les solins craquelés dans le cas d'un toit plat recouvert d'un revêtement multicouche d'asphalte. L'état des solins métalliques peut aussi renseigner sur l'âge d'une toiture. Un toit plat doit avoir une pente minimale pour permettre l'égouttement vers le drain. Une toiture de tôle bien entretenue peut durer plus de 60 ans, à moins que la rouille ne l'ait percée à des endroits où des rapiécages pourront être exécutés. Le bardeau de bois bien posé demeurera efficace pendant près de 50 ans, pourvu qu'on ait remplacé au fur et à mesure les bardeaux avariés. Le bardeau d'asphalte dure habituellement une vingtaine d'années.

Les murs extérieurs en maçonnerie peuvent présenter des joints évidés ou des briques effritées. Ces problèmes peuvent découler d'une usure normale ou d'un mauvais égouttement de la pluie dû à des gouttières inefficaces ou brisées, à des solins mal étanchéifiés sur le dessus des murs ou à des appuis de fenêtre mal conçus. L'eau peut aussi remonter par capillarité à la base des murs. Des interventions antérieures, par exemple le décapage au jet de sable, peuvent aussi expliquer la porosité d'une brique « piquée » de petits trous. Sa surface poreuse retiendra facilement les saletés et les dépôts en suspension dans l'air ambiant. On remplacera alors cette brique ou on améliorera sa résistance en la recouvrant d'une pellicule transparente qui conservera à la brique son apparence. Elle devra toutefois laisser migrer la vapeur d'eau de l'intérieur vers l'extérieur.

La cheminée peut ne pas avoir été entretenue depuis plusieurs années. On examinera les joints, le couronnement et le

conduit intérieur en recourant aux services d'un spécialiste en cheminées, autrefois appelé fumiste.

On vérifiera l'état des constructions en saillie comme les balcons, les escaliers et les marquises. Elles doivent être solides: les solives ne doivent pas présenter de pourriture ni être recouvertes de vinyle ou de tôle, qui gardent l'humidité et les font pourrir en empêchant la ventilation naturelle. On examinera tous les éléments de bois, particulièrement les lucarnes, la base des colonnes et des pilastres ainsi que les planchers des balcons, là où les premiers signes de pourriture apparaissent.

INSPECTION INTÉRIEURE

Lors de l'examen intérieur, on doit procéder de façon méthodique. On devrait inspecter chacune des pièces en suivant une direction donnée et en commençant par les combles. Pour une toiture dont la ligne faîtière présente un affaissement visible de l'extérieur, l'examen des combles révélera des traces d'infiltration d'eau, des défaillances de la charpente ou d'autres modifications susceptibles d'expliquer l'état structural.

Une charpente de toiture affaiblie ou affaissée peut être corrigée par un charpentier qui suggérera des correctifs structuraux suivant la dynamique des forces en jeu.

LE GRENIER : UN LIEU DE DÉCOUVERTES

Au cours de l'examen visuel du grenier, on vérifiera que les chevrons ne sont pas fissurés ou pourris à leur pied, que l'isolant ne présente pas de traces d'humidité ou d'infiltration d'eau, et que les orifices et grilles de ventilation demeurent fonctionnels et dégagés. Si l'isolant est saturé d'eau, il faut le remplacer après avoir réparé



Une gouttière mal entretenue ou défectueuse concentre une grande quantité d'eau à un même endroit. Cette eau sature la maçonnerie et, sous l'action des cycles de gel et de dégel, en affecte la stabilité, d'abord en surface, puis en profondeur.

Photos: François Varin





Des traces d'infiltration d'eau perceptibles sous une corniche de bois indiquent un mauvais fonctionnement des solins et un manque d'étanchéité de la toiture près de l'égoût.

Photo: François Varin

**Le Musée
du Haut-Richelieu**



**Musée national
de la céramique**

**Musée d'histoire
régionale et militaire
du Haut-Richelieu**

**Exposition sur l'histoire
de la montgolfière**

**réunis sous
un même toit**

■

**À découvrir : la toute nouvelle exposition
Carrefour qui relate les faits saillants de
l'histoire régionale et dresse un tableau
évolutif de la production de céramique
au Québec.**

■

Le Musée du Haut-Richelieu
182, rue Jacques-Cartier Nord
Saint-Jean-sur-Richelieu
Tél. : (450) 347-0649
info@museeduhaut-richeleu.com
www.museeduhaut-richeleu.com

la cause de l'infiltration d'eau. On choisira pour ces travaux des matériaux qui respectent la nature des lieux.

Les pentes des planchers indiquent le sens et l'importance d'un affaissement de la structure. Des fissures dans les finis de plâtre ou des chambranles de porte déformés indiquent également une défaillance de la structure. L'examen de l'état des solives et des éléments porteurs (poutres, colonnes, empattements, fondations) au sous-sol ou dans le vide sanitaire aidera à comprendre la cause des affaissements aux étages supérieurs. Les poteaux doivent s'appuyer sur des empattements solides. En cas de doute ou pour valider votre analyse, faites appel à un professionnel de la construction ou à un entrepreneur de confiance.

L'inspection des fondations permettra de déceler des fissures déjà observées de l'extérieur et d'en mesurer l'importance et la gravité. À l'intérieur,

des traces d'infiltration d'eau au niveau des fondations peuvent révéler des problèmes d'infiltration saisonnière, de fissures ou de joints évidés. Selon la nature du problème, il pourra être nécessaire d'excaver le pourtour du bâtiment pour corriger le drain et imperméabiliser les fondations, de colmater les fissures et de remblayer à l'aide d'un matériel filtrant. Consultez votre quincaillier. Évitez toutefois l'usage de polyuréthane, un matériau trop adhésif qui ne permet aucune intervention subséquente.

PORTES ET FENÊTRES

On ouvrira chaque fenêtre et porte pour en vérifier la solidité et le bon fonctionnement. Souvent, les fenêtres d'origine peuvent être ajustées et calfeutrées. La qualité de l'isolation est généralement difficile à vérifier, sauf aux endroits où celle-ci est apparente, comme le grenier ou la cave. Si on inspecte durant l'hiver, on cherche des traces de condensation sur les murs ou des infiltrations d'air au bas des murs et au pourtour des ouvertures.

Les coupe-froid doivent être efficaces et installés sur la fenêtre intérieure. La contre-fenêtre ne doit pas être calfeutrée; on doit pouvoir l'ouvrir en tout temps pour permettre une bonne ventilation.

ÉTAT DES FINIS

Le vieillissement des plâtres se manifestera par des fissures ou le décollement des surfaces, le plus souvent au plafond. Sondez l'état de l'ensemble des plâtres pour connaître leur solidité; faites appel à un plâtrier qui saura vous donner l'heure juste. Quant aux planchers de bois, le fini, la couleur, la présence d'espaces entre les planches ou des craquements importants sont des points à vérifier.

On peut empêcher ces craquements par un clouage ou par le remplissage des interstices à l'aide de coins à mastic et de mastic, ou d'un mélange de colle et de bran de scie.

Dans la salle de bain, la présence de moisissures (taches noires) ou le décollement des tuiles de céramique exigent une rénovation ou la reprise de certaines sections du revêtement.

SYSTÈMES MÉCANIQUES ET ÉLECTRIQUES

Dans les petits bâtiments, l'évaluation des installations mécaniques et électriques est relativement simple. Dans les autres cas, il est préférable de faire appel à des spécialistes en mécanique et en électricité. En ouvrant les robinets, on vérifie la pression d'eau et la présence de rouille. On examinera toute la tuyauterie visible, car on trouve souvent une combinaison d'anciens tuyaux d'acier et de nouveaux tuyaux en cuivre. Les tuyaux d'acier peuvent nécessiter un remplacement s'ils sont rouillés ou corrodés. Les renvois en fonte ont une durée de vie plus longue; il faut surtout inspecter les joints.

On mettra en marche les appareils de chauffage, de ventilation ou de climatisation pour en vérifier le bon fonctionnement. On examinera l'état général de la chaudière et de la tuyauterie dans le cas d'un système à eau chaude. Ce système de chauffage demeure un des meilleurs. On peut facilement le remettre en bon état en réparant ou en changeant des radiateurs ou même la chaudière. Cette dernière peut toutefois être remplacée par un modèle de plus petite dimension à l'électricité. Recourez aux services d'une compagnie spécialisée en la matière dont le nom se retrouve dans les pages jaunes.

Le système électrique devrait avoir une capacité de 200 ampères, capacité aujourd'hui recommandée. Les anciens panneaux électriques de 100 ampères à fusibles ont en effet été remplacés par des panneaux à circuits à disjoncteurs. Le câblage électrique est la plupart du temps dissimulé. Il faudra alors se fier à l'état des fils apparents dans la cave. Les prises de courant à trois branchements indiquent qu'il y a mise à la terre, donc un câblage plus récent, mais il est préférable de s'en assurer avec un appareil de vérification. Au moindre doute, on n'hésitera pas à changer le câblage pour éviter les risques d'incendie. Un électricien saura vous conseiller. On a tout à gagner à examiner attentivement un bâtiment.

Cette inspection nous permet de connaître les mesures urgentes à prendre à court terme ; il y va de la sécurité des occupants et du maintien de la qualité du bâtiment. Elle permet en outre de mesurer l'ampleur et le coût des travaux, puis de les planifier par étapes selon les priorités et les urgences. Pour certaines composantes, vous serez avisé de faire appel à un professionnel de la construction, voire à un architecte. Veillez toutefois à préserver les matériaux et les détails de construction typiques à votre bâtiment. Toute son âme s'y trouve.

■ François Varin est architecte en restauration.



L'examen fréquent d'un mur de bardeaux de bois permet de déceler la présence de bardeaux abîmés ou pourris. Une intervention réalisée à temps réduit l'importance des travaux d'entretien et assure la conservation maximale du revêtement d'origine.

Photo : François Varin

appliques décoratifs * plafonniers

salle de montre * service de livraison

*Les Spécialistes
de la moulure au Québec*

moultures intérieures & extérieures * peintures & plus

Benjamin Moore

BOISERIES LUSSIER
DIVISION DE QUINCAILLERIE RICHELIEU Ltée

40, rue Soumande
Québec, QC
(à l'arrière du Colisée)
(418) 647-1704
www.boiserieslussier.qc.ca

LES TOITURES TOLE-BEC INC.

Toitures traditionnelles
à baguettes
à joints debouts
à la canadienne
Cuivre
Acier pré-peint
Ardoise

1212 Tellier, Saint-Vincent-de-Paul, Laval

(450) 661-9737 Site Internet : tole-bec.com

Loi sur l'accès à l'information - 2017-0594-75