

Inspecter un bâtiment

Robert Paradis

Numéro 35, printemps 1987

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/18884ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (imprimé)

1923-2543 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Paradis, R. (1987). Inspecter un bâtiment. *Continuité*, (35), 45–47.

INSPECTER UN BÂTIMENT

Avant d'acheter ou de restaurer un bâtiment ancien, une inspection minutieuse s'impose.



L'attrait des bâtiments anciens ne cesse de grandir et pourtant, nous sommes peu portés à les faire inspecter avant l'achat ou avant d'en entreprendre la rénovation. Il est rare qu'une maison ancienne soit sans défaut et il faut donc se résoudre à accepter que le temps ou le mauvais entretien aient laissé leur marque.

INSPECTION EXTÉRIEURE

C'est d'abord l'inspection de l'extérieur qui pourra le mieux renseigner sur l'entretien général d'un bâtiment, les défaillances de la structure et les problèmes d'infiltration d'eau.

Structure

Des fissures obliques dans les fondations et les murs de maçonnerie sont des indices importants de faiblesses dans la structure. Il faut alors s'interroger sur la profondeur des fondations (dans le cas de fondations en

moellons) ou sur la capacité portante du sol. Y a-t-il des arbres à proximité? Le bâtiment est-il situé au-dessus d'une construction souterraine (ex: le métro de Montréal)? Le sol dans cette région est-il argileux?

Drainage

En contournant le bâtiment, on notera comment l'eau de surface s'égoutte. Le niveau du terrain doit être plus élevé aux abords du bâtiment et les fenêtres au niveau du sol seront protégées de tout contact avec la terre par des sauts-de-loup. Les sorties de gouttières doivent éloigner l'eau du bâtiment.

Enveloppe

C'est à l'aide de jumelles qu'on pourra inspecter la plupart des composantes de l'enveloppe extérieure. On examinera d'abord la toiture en notant les signes de vieillissement, comme les bardeaux relevés ou usés sur un toit en pente, la surface d'asphalte granuleuse et les solins craquelés dans le cas d'un toit plat recouvert d'une multicouche d'asphalte. L'état des contresolins métalliques peut aussi ren-

seigner sur l'âge d'une toiture. Un toit plat doit avoir une pente minimale pour permettre l'égouttement vers le drain.

Sur les murs extérieurs, on relève les différents signes de détérioration comme les dépôts de saleté en coulisse, les taches blanchâtres sur la maçonnerie, appelées efflorescences, les joints évidés ou les briques effritées à des endroits particuliers. Ces problèmes peuvent être dus à une usure normale ou à un mauvais égouttement des eaux de pluie en raison de la déficience des gouttières, des joints de solinage sur le dessus des murs ou des appuis de fenêtres. L'eau peut aussi remonter par la base des murs. Une brique dont la surface est très poreuse et « piquée » de petits trous indique un mur décapé au jet de sable.

La cheminée, élément difficile d'accès ou peu visible, est très souvent en mauvais état. On examinera les joints, le chapeau et, avec un miroir, le conduit intérieur. On vérifiera l'état des constructions en saillie comme les balcons, les escaliers et les marquises. Elles doivent être solides et conformes aux codes municipaux. On examinera les éléments de bois, particulièrement les lucarnes, la base des colonnes et pilastres et 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 afin de ne rien oublier. Il est préférable d'inspecter chacune des pièces dans l'ordre où elles se présentent, en suivant une direction donnée et en commençant par les étages supérieurs.



Pentes et fissures dans les éléments de maçonnerie indiquent un affaissement des fondations.

Structure

Au grenier, on note si les chevrons sont pourris ou fissurés. L'isolant, s'il y en a, doit être sec et ne pas obstruer les orifices de ventilation.

Les pentes des planchers indiquent le sens et l'importance d'un affaissement de la structure. D'autres indices sont des fissures dans les finis de plâtre ou des pentes dans les cadrages de portes. Au sous-sol ou dans le vide sanitaire, on retrouvera la direction des solives et examinera les éléments porteurs (poutres, colonnes, empattements, fondations) qui aideront à identifier la cause des pentes aux étages supérieurs. On recherche les signes de pourriture et de fissuration des poutres et solives. Les poteaux doivent s'appuyer sur des empattements solides.



L'égouttement de l'eau sur le mur est la cause des joints évidés et des briques effritées.



L'inspection des fondations permettra de déceler des fissures déjà observées de l'extérieur. Des traces d'infiltration d'eau sur les fondations peuvent être un signe de problèmes importants d'infiltration saisonnière.

Portes et fenêtres Isolation

On ouvrira chaque fenêtre et porte pour en vérifier la solidité et le bon fonctionnement. S'agit-il des fenêtres d'origine qui peuvent être ajustées et calfeutrées? La qualité de l'isolation est généralement difficile à vérifier, sauf aux endroits où elle est apparente comme le grenier ou la cave. Si on inspecte durant l'hiver, on recherche les traces de condensation sur les murs ou l'infiltration d'air au bas de ceux-ci. À moins d'avoir subi des transformations majeures, un bâtiment de plus de cinquante ans est généralement peu ou pas isolé.

État des finis

Le vieillissement des plâtres se manifestera par des fissures ou le décollement des surfaces, le plus souvent au plafond. L'état général des boiseries (plinthes, chambranles, portes) et de la quincaillerie doit être

évalué pour fins de conservation ou de restauration des éléments. Quant aux planchers de bois, le fini, la couleur du bois, la présence d'espaces entre les planches ou des craquements importants sont des points à vérifier.

La cuisine est évaluée d'après deux critères: son aspect fonctionnel et la qualité des armoires. Dans la salle de bain, on recherche les traces d'eau sur les finis (décoloration) ou de moisissure (taches noires) et le décollement des tuiles de céramique. Même si ces deux pièces ont été complètement rénovées, elles peuvent ne pas l'être au goût de nouveaux propriétaires et nécessiter des transformations coûteuses.

Systèmes mécaniques et électriques

Dans le cas de petits bâtiments, il est relativement simple d'évaluer l'état des installations mécaniques et électriques. Dans les autres cas, il est préférable de faire appel à des spécialistes en mécanique et électricité. Les systèmes de plomberie en tuyaux galvanisés datent de plus de trente ans et doivent souvent être remplacés. En ouvrant les robi-

Le recouvrement métallique des lucarnes est rongé par la rouille. La partie inférieure se dégrade toujours plus rapidement.

nets, on vérifie la pression d'eau et les traces de rouille. On examine toute la tuyauterie visible, car on retrouve souvent une combinaison d'anciens tuyaux galvanisés et de nouveaux tuyaux en cuivre. Les renvois en fonte ont une durée de vie plus longue, il faut surtout inspecter les joints.

Le tuyau d'entrée d'eau sera en acier, en plomb ou en cuivre. Dans les deux premiers cas, on devra en prévoir le remplacement. En fermant la valve, on peut entendre s'il y a fuite dans le tuyau d'entrée du côté extérieur. Les appareils de chauffage, de ventilation ou de climatisation seront mis en marche pour en vérifier le fonctionnement. On examine l'état général de la chaudière et de la tuyauterie dans le cas d'un système à eau chaude.



Un mur de brique recouvert de peinture cache souvent une brique de qualité inférieure.



Des pentes dans les cadrages sont un signe de l'affaissement des murs porteurs.



Dans le vide sanitaire, les éléments de la structure ne doivent pas être en contact avec la terre.

Quant au système électrique, on verra si la capacité est suffisante en vérifiant le fusible du panneau d'entrée, s'il y a assez de circuits, si les panneaux de distribution sont munis de disjoncteurs ou de fusibles. Il est souvent difficile d'évaluer l'état du filage. On peut rechercher le filage apparent dans la cave. Les prises de courant à trois branchements indiquent qu'il y a mise à la terre du filage, donc un filage plus récent, mais il est préférable de s'en assurer en ouvrant la prise ou en y introduisant un appareil de vérification.

Une inspection permet d'une part d'établir les mesures urgentes à prendre à court terme pour la sécurité des occupants et pour ralentir la détérioration du bâtiment. Elle servira d'autre part à déterminer l'ampleur et le coût des travaux, dans le but d'un achat ou d'une rénovation.

Robert Paradis

Architecte pour la firme Boulay, Deschamps, Paradis, Rayside, architectes.

NDLR: les photographies qui illustrent cet article sont de Robert Paradis.

Bibliographie

Becker, Norman. **The Complete Book of Home Inspection**. McGraw-Hill, 1980. 172 p.

Carson, Alan et Robert Dunlop. **Comment inspecter une maison pour acheter ou rénover**. Montréal, Les éditions de l'Homme, 1983. 262 p.

Verral, Arthur F. et Terry L. Amburgey. **Prevention and Control of Decay in Homes**. Washington, U.S. Government Printing Office. 148 p.



angle Metcalfe et McLeod, Ottawa, Canada, K1A 0M8
(613) 996-3102

PLEINS FEUX SUR L'ÉDIFICE COMMÉMORATIF VICTORIA ABRITANT LE MUSÉE NATIONAL DES SCIENCES NATURELLES

75 ans au service de la science et des Canadiens



Musees nationaux
du Canada

National Museums
of Canada

Musée national des
sciences naturelles

National Museum of
Natural Sciences

Canada