

**ÉVALUATION SOMMAIRE
DE LA CONDITION PHYSIQUE**

4040 AVENUE HINGSTON
MONTRÉAL, QC

N/RÉF. 15 2163.PCA

Rapport présenté à :

9286-5310 QUÉBEC INC.
4545, rue Sherbrooke Ouest
Westmount, QC
H3Z 1E8

Juin 2015

D O N O V A N E X P E R T S - C O N S E I L S

149B, rue Principale
Saint-Sauveur, QC
J0R 1R6
Tél. : (450) 227-6177
Télec. : (450) 227-5377
Courriel : info@decenviro.com

Le 12 juin 2015

Monsieur Robert Blatt
9286-5310 QUÉBEC INC.
4545, rue Sherbrooke Ouest
Westmount, QC
H3Z 1E8

N/Réf. : 15 2163.PCA
Objet : ÉVALUATION SOMMAIRE DE LA CONDITION PHYSIQUE
4040 AVENUE HINGSTON, MONTRÉAL, QC

Monsieur Blatt,

Suite à votre demande, nous avons procédé à une évaluation de la condition physique de la propriété mentionnée en rubrique.

Le rapport de l'étude contient une consultation des plans de construction disponibles, l'analyse des dossiers d'entretien du propriétaire, une inspection de la propriété ainsi que nos recommandations et conclusions concernant l'état de la propriété. De plus, nous avons procédé à l'estimation des réserves et coûts associés à la remise en état des lieux, si nécessaire.

Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de vous servir et espérons collaborer de nouveau avec vous lors de vos prochains travaux.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC.



Kevin Donovan, ing.

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
1.0 MISE EN SITUATION	1
1.1 Localisation géographique du site à l'étude	2
1.2 Nomenclature	4
2.0 ÉTAT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ	6
2.1 Topographie et drainage	6
2.2 Pavage et stationnement	6
2.3 Paysagement et état général des lieux	7
2.4 Servitudes	8
2.4.1 Égouts et aqueduc	8
2.4.2 Gaz naturel / produits pétroliers	8
2.4.3 Électricité	8
2.5 Zonage	9
3.0 ÉTAT DU BÂTIMENT	10
3.1 Fondations et dalle sur sol	10
3.2 Structure	12
3.3 Façades	13
3.4 Toiture	14
3.5 Sous-sol/grenier	16
3.6 Finitions et composantes intérieures	16
4.0 SYSTÈMES DE BÂTIMENT	18
4.1 Plomberie	18
4.2 HVAC (CVC)	18
4.3 Composantes électriques	19
4.4 Sécurité des lieux et protection incendie	19
4.5 Ascenseurs	20
5.0 INFRACTIONS AU CODE DU BÂTIMENT	21
5.1 Service des incendies	21
6.0 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	23
6.1 Réparations immédiates – Tableau 1	23
6.2 Réserves de remplacement – Tableau 2	22
7.0 LIMITATIONS	24
ANNEXE I COMPENDIUM PHOTOGRAPHIQUE	
ANNEXE II CORRESPONDANCES	

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Tableau sommaire des réparations immédiates et réserves

Section		Condition					Correctifs	Réparations	Réserves à prévoir
#	Nom de la section	Excellente	Bonne	Mediocre	Pauve	N/A	Nécessaires	Immédiates	
<p>Nom de la Propriété: 152,163 Type de Propriété: Socioculturelle adresse: 4040 rue Hingston Ville: Montréal Surface de l'immeuble: 2,356 MÈTRES CARRÉS Date d'inspection: 26 mai, 2015 25374.48 PIEDS CARRÉS Date du Rapport: 11 juin, 2015</p>									
CONDITIONS DU SITE									
2.1	Topographie et Drainage		√				NON	\$ -	\$ -
2.2	Pavage et Stationnement			√			OUI	\$ 7,000.00	\$ 25,000.00
2.3	Paysagement et état général des lieux		√				NON	\$ -	\$ -
2.4	Servitudes	√					NON	\$ -	\$ -
CONDITIONS DE L'IMMEUBLE									
3.1	Fondations			√	√		OUI	\$ 3,500.00	\$ 162,000.00
3.2	Structure			√			OUI	\$ 4,000.00	\$ 108,500.00
3.3	Façades (murs, fenêtres & portes)		√	√	√		OUI	\$ 25,000.00	\$ 50,000.00
3.4	Toiture			√			OUI	\$ 5,000.00	\$ 69,576.00
3.5	Sous-sol / Greniers		√	√	√		OUI	\$ -	\$ 50,000.00
3.6	Finitions et composantes intérieures		√				OUI	\$ 15,000.00	\$ -
EQUIPEMENT ET SYSTÈMES									
4.1	Plomberie		√	√			OUI	\$ -	\$ 1,200.00
4.2	HVAC		√				OUI	\$ -	\$ 3,000.00
4.3	Composantes électriques		√				NON	\$ -	\$ -
4.4	Sécurité des lieux et protection incendie		√				NON	\$ -	\$ -
4.5	Ascenseurs		√				NON	\$ -	\$ -
AUTRES STRUCTURES, FINITIONS OU LOCATAIRES									
ITEMS D'INTÉRÊT PARTICULIER									
TOTAL (\$)								\$ 59,500.00	\$ 469,276.00
GRAND TOTAL (\$)								\$ 528,776.00	

1.0 MISE EN SITUATION

DONOVAN EXPERTS-CONSEILS INC. (DEC) a été mandaté par 9286-5310 QUÉBEC INC., afin d'effectuer une évaluation sommaire des conditions physiques de l'immeuble situé au 4040 avenue Hingston à Montréal, arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, QC (Site).

Ce rapport a été réalisé en conformité avec la norme *E2018–08* de l'*American Standard for Testing Materials* (ASTM).

Cette demande fait suite aux exigences du propriétaire, et ce, en vue d'obtenir l'état et la condition de l'immeuble ainsi que les coûts estimés reliés à la réfection/réparation de cette dernière pour une période déterminée de cinq (5) années.

Nous avons été mandatés pour effectuer une évaluation en intégrant les deux phases d'étude suivantes :

- Un examen de toutes les informations disponibles reliées aux travaux passés de réparation par l'entremise de factures, garanties et autres documents associés au Site; et,
- Une inspection visuelle de l'immeuble dans le but de vérifier son état actuel et les conditions y étant rattachée.

La visite des lieux a été effectuée le 26 mai 2015 par monsieur Mathieu R.-Charland, chargé de projets pour DEC. Le rapport fut validé et révisé par monsieur Kevin Donovan, ing.

Ce rapport sommaire présente donc un résumé de nos recherches, les observations effectuées lors de notre visite ainsi que nos conclusions et recommandations concernant l'état physique de la propriété.

D'ordre général, les dossiers municipaux et des titres confirment que l'immeuble a été initialement construit en 1918 avec des rénovations mineures sans agrandissements par la suite.

1.1 Localisation géographique du site à l'étude

Le Site à l'étude porte le numéro civique 4040 avenue Hingston, dans la ville de Montréal, arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce.

Plus particulièrement, le Site correspond au lot 2 605 658 du Cadastre du Québec. Les coordonnées géographiques du Site sont 45°28'6.42"N; -73°43'56.97"W.

Afin d'alléger le texte du présent rapport, la rue Hingston, perpendiculaire à l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, sera considérée comme étant dans un axe nord-sud. Dans ce contexte, le Site est situé au nord de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, à l'ouest de la rue Hingston et à l'est de la rue Beaconsfield.

L'accès principal au Site se fait par la rue Hingston, soit vers l'est du Site.

Les vues aériennes présentées à la page suivante dévoilent la localisation géographique du Site et de ses environs immédiats, telles que perçues en 2013 et en 2009, respectivement.

FIGURE 1 : LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DU SITE

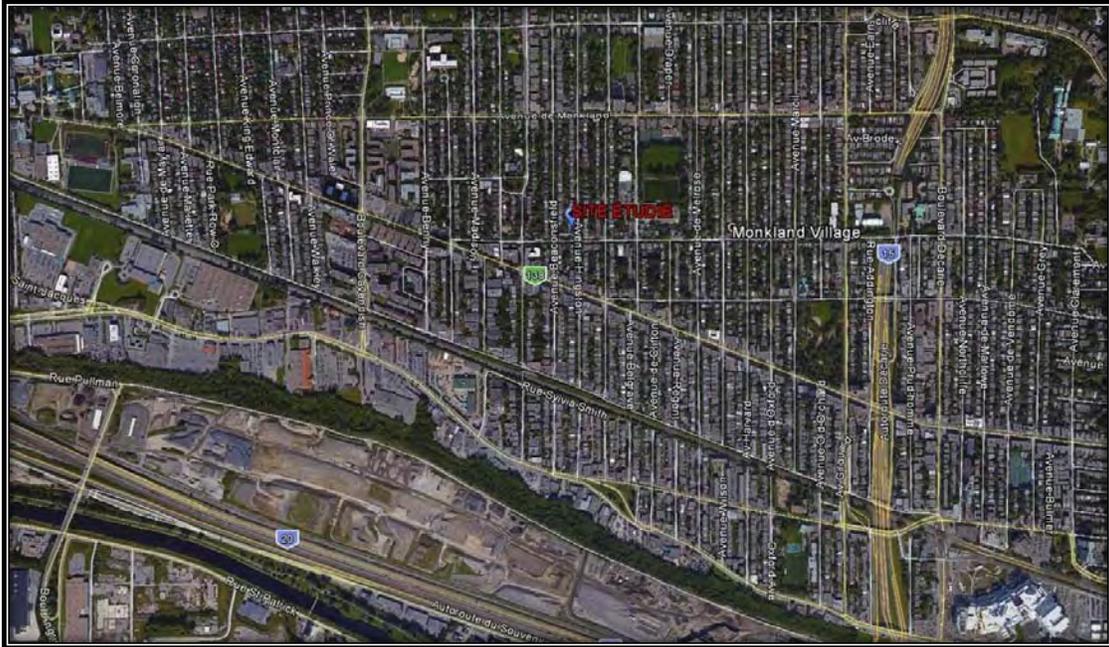


FIGURE 2 : LOCALISATION DU SITE ET DES ENVIRONS IMMÉDIATS



De forme irrégulière, la propriété étudiée possède une superficie approximative de 2355,70 m². Un bâtiment à vocation communautaire ou socioculturelle, composé d'un étage avec un sous-sol, est présent sur le Site. L'immeuble est divisé en deux sections : une section église et une section salle communautaire. Du côté sud de l'immeuble se situe la portion église, tandis que la salle communautaire se situe dans la portion nord de l'immeuble. De manière générale, le secteur aux alentours du Site est de vocation résidentielle.

La propriété à l'étude est bordée au nord par des bâtiments résidentiels. À l'ouest se trouve la rue Beaconsfield, à l'est la rue Hingston et au sud l'avenue Notre-Dame-de-Grâce, suivie de bâtiments résidentiels.

1.2 **Nomenclature**

DEC emploie des termes décrivant l'état de divers emplacements, bâtiments, et composantes de systèmes. Les termes utilisés sont définis aux paragraphes suivants. Il convient de noter qu'un terme appliqué à un système global n'exclut pas qu'une partie ou une section du système ou de la composante diffère du système global.

La nomenclature utilisée pour définir l'état ou la condition des composantes ou les lieux est résumée par la terminologie suivante :

Excellent(e)

- La composante ou le système est dans un état neuf ou récent. Un entretien négligeable ou nul est recommandé. L'entretien peut être réalisé par un programme d'entretien régulier du propriétaire ou du gestionnaire.

Bon(ne)

- La composante ou le système est sain et conforme aux normes attendues de la fonction de cette dernière. Il peut montrer des signes d'usure ou de vieillissement normal. Un certain travail d'entretien ou d'ajustement mineur peut être nécessaire.

Médiocre

- La composante ou le système fonctionne selon ce qui est attendu de ce dernier. Par contre, il est désuet ou approche la fin de sa vie utile. Le remplacement pourrait être exigé dans un avenir rapproché.

Pauvre

- La composante ou le système peut dévoiler l'évidence de réparations précédentes, ou des réparations non conformes aux normes généralement acceptées.

La réparation significative où le remplacement peuvent être recommandées afin d'empêcher davantage la détérioration, empêcher l'échec prématuré ou pour prolonger la durée de vie utile prévité. La composante où le système ne fonctionne pas ou ne performe pas selon l'utilisation attendue l'état actuel du système ou de la composante pourrait contribuer à la détérioration d'autres systèmes ou composantes. La réparation ou le remplacement est recommandé.

2.0 ÉTAT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ

2.1 Topographie et drainage

DESCRIPTION

Le Site étudié à une légère pente qui commence à la limite nord du Site et qui s'étend vers le sud. Des aires gazonnées sont présentent aux limites sud, est et ouest du Site.

CONDITION

D'ordre général, les sols et la topographie du Site permettent un drainage adéquat.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

2.2 Pavage et stationnement

DESCRIPTION

Selon nos observations, la propriété loge une (1) aire de stationnement situé au coin nord-est du Site. Deux trottoirs en béton menant à des escaliers (photographie n° 1) sont situés du côté de la façade sud de l'immeuble. Un trottoir de béton est également présent du côté de la façade est du Site. Ces trottoirs ainsi qu'escaliers mènent à diverses portes d'entrée de l'immeuble.

CONDITION

L'aire de stationnement est en bon état.

Le porche d'entrée principale, dont les composantes sont de béton structural, dévoile plusieurs fissures et un mouvement latéral ressemblant à une piètre qualité des fondations granulaires. Pour des raisons de sécurité et afin de prévenir une détérioration plus rapide, une mise à jour de l'entretien est nécessaire sur tous les trottoirs et escaliers.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Mise à jour de l'entretien des trottoirs et escaliers en béton.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Réfection du porche de béton.**

2.3 Paysagement et état général des lieux

DESCRIPTION

Des espaces verts sont situés au sud, à l'est et à l'ouest de la propriété. Une aire de jeu est située immédiatement à côté de la façade ouest de l'immeuble. Celle-ci est constituée de gazon, d'aire de jeu en sable (carré de sable) ainsi que d'une aire recouverte de pavé uni.

CONDITION

Le paysagement et l'état général des lieux sont bons.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

2.4 Servitudes

2.4.1 Égouts et aqueduc

DESCRIPTION

La *Ville de Montréal* fournit les services de l'eau et égouts à la propriété. Lors de notre inspection, nous n'avons pas noté la présence d'un compteur d'eau sur le Site.

2.4.2 Gaz naturel/produits pétroliers

DESCRIPTION

Nous avons noté la présence d'une entrée pour le gaz naturel sur le Site.

D'ordre général, l'immeuble est chauffé à l'aide d'un système à eau chaude ainsi que de plinthes électriques.

Aucun système de chauffage au mazout n'est présent sur le Site.

2.4.3 Électricité

DESCRIPTION

HYDRO-QUÉBEC fournit le service électrique à l'emplacement. Des lignes aériennes amènent le service électrique à la façade ouest de l'immeuble. Le service électrique est par la suite divisé afin d'alimenter les stations secondaires. Le service électrique

ÉTAT GLOBAL

Il n'y avait aucun problème signalé ou observé avec le réseau d'aqueduc ou d'alimentation électrique.

D'ordre général, les utilités semblent être configurées, proportionnées et conformes à l'utilisation prévue pour le type de vocation.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

2.5 Zonage

DESCRIPTION

Une demande a été effectuée à la *VILLE DE MONTRÉAL* afin de passer en revue le zonage et la vocation de la propriété à l'étude.

CONCLUSION

Lors de la rédaction du rapport, nous n'avons pas reçu de confirmation du service d'urbanisme de la ville de Montréal (VILLE). Par contre, selon les documents obtenus du propriétaire le numéro de zonage serait le 0433 et l'utilisation pour des activités communautaires ou socioculturelles est autorisée.

3.0 ÉTAT DU BÂTIMENT

3.1 Fondations et dalle sur sol

DESCRIPTION

La majorité de la sous-structure de la propriété était visible lors de notre inspection. À certains endroits, le plancher de béton semble reposer sur une fondation granulaire. Basé sur nos observations, les fondations auraient été coulées en place, les bases renforcées d'acier d'armature et les empattements en béton armé. La dalle de béton était visible dans certaines sections du sous-sol de l'immeuble, alors que certaines sections du sol sous-sol est en terre.

Les murs de fondations dévoilaient un mélange de béton non homogène avec plusieurs fissures horizontales, notées à l'intérieur et l'extérieur de l'immeuble.

CONDITION

La sous-structure apparaît généralement dans un état de médiocre à pauvre. Nous avons noté la présence de sulfatation ainsi que de dégradation à divers endroits de la fondation ainsi que sur la dalle au sol. De plus, un haut taux d'humidité a été noté dans le sous-sol. Plusieurs endroits des murs de fondation ainsi que de la dalle sur sol dévoilaient des signes d'infiltration d'eau, de moisissure ainsi que des évidences de réparations passées. Il semble également y avoir eu des travaux d'imperméabilisation qui ont été faits sur les murs de fondation, principalement sur le mur de fondation nord de l'immeuble (photographie n° 3). Ce type de travail (drainage et imperméabilisation des murs de fondations) est à prévoir sur toute la superficie de l'immeuble.

La présence d'un haut taux d'humidité jumelé à une infiltration d'eau certes vers le substrat graveleux explique fort probablement le gonflement de la dalle.

De plus, il est possible que le gonflement soit dû à un sol instable et/ou la présence de pyrite dans le substrat graveleux.

Selon notre interprétation, un mauvais contrôle qualité a été employé lors de la coulée des murs de fondation. Cette lacune aurait causé la délamination et les concentrations non homogènes du gravier dans le mélange de béton. De plus, les fissures horizontales notées nécessitent d'être colmatées à l'aide d'époxy.

Les linteaux sous la fenestration dans les murs de fondations sont à refaire.

Des réserves pour une surveillance accrue, des travaux d'entretien ainsi que des travaux plus importants (tel que le nivellement du terrain, le drainage des sols et le drainage des fondations) sont à prévoir afin d'éviter une dégradation rapide de ce système.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Étude sur la présence de pyrite/sulfatation du substrat graveleux.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Travaux de réfection des murs de fondation et la dalle au sol (tel que le nivellement du terrain, drainage des sols et le drainage des fondations);**
- **Imperméabilisation des murs de fondations extérieurs;**
- **Injection d'époxy dans les fissures horizontales et réparations des sections où le mélange de béton est irrégulier; et,**
- **Réparation des linteaux sous la fenestration.**

3.2 Structure

DESCRIPTION

Les colonnes et la charpente de l'immeuble sont en bois, avec des murs en briques. Dans l'ensemble, les éléments de la structure ne sont pas visibles.

CONDITION

Les éléments de la structure sont dans un état médiocre. Nous avons noté la présence de poutre de renforcement en bois récemment installé à la limite nord de l'immeuble afin de soutenir le bâtiment (photographie n° 2). Cet élément dévoile une lacune au niveau de la structure ou l'intervention de soutenir est à questionner.

Selon nos observations, l'instabilité du sol en serait la cause. Des travaux de sous-œuvre sont à prévoir.

De plus, certaines bases de colonnes en béton ont dévoilé des évidences d'un piètre mélange de béton lors de la construction (ségrégation du gravier). Des réparations/réfection partielles ou le renforcement de certaines colonnes est à prévoir.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Vérification des travaux correctifs ayant été réalisés à la structure au sous-sol par un ingénieur en structure qualifié.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Travaux de sous-œuvre (micro-pieutage) à prévoir; et,**
- **Réparation ou renforcement de certaines colonnes où il y a ségrégation du gravier à la base.**

3.3 Façades

DESCRIPTION - FAÇADES

Le revêtement des murs extérieurs est composé de briques ainsi que d'un revêtement de crépi (photographies n° 4, 5, 6, 7). Celui-ci recouvre les murs de l'église.

Les portes d'entrée sont situées sur les façades sud et est de l'immeuble. Des fenêtres sont situées sur toutes les façades de l'immeuble. Un escalier de bois menant à la sortie d'urgence de la garderie situé au deuxième étage de la portion communautaire de l'immeuble est situé sur la façade est de celui-ci. Un escalier menant à une porte d'entrée au niveau du sous-sol est situé sur la façade nord.

CONDITION

De nombreuses réparations immédiates et à court terme sont nécessaires sur le crépi ainsi que sur la brique (photographies n° 8, 9, 10, 11). Plusieurs réparations au niveau de la brique, principalement sur les cheminées de l'immeuble ainsi que sur la façade est, doivent être faites très rapidement, puisqu'il s'agit de dommages pouvant être dangereux pour les locataires, visiteurs ou passants. De la végétation recouvre de larges sections de façade et de fenêtre. De l'entretien sur cette végétation devra être fait afin d'éviter les excès d'humidité ou de chaleur pouvant se coincer entre les façades et la végétation.

DESCRIPTION – PORTES, PORTES DE CHARGEMENT ET FENÊTRES

Des portes et fenêtres en bois sont situées sur les façades sud, est et ouest de l'immeuble (photographies n° 12,13). Une porte métallique creuse de type résidentielle est située au deuxième étage de la salle communautaire. On retrouve le même type de porte au niveau du sous-sol sur la façade nord de l'immeuble.

CONDITION

Plusieurs des portes et fenêtres de l'immeuble sont en bois, usées et ont perdu leur efficacité énergétique. Des réserves pour le remplacement de celle-ci devraient être faites lors de la durée du terme de l'analyse.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Réparation des dommages urgents sur la brique et le crépi, incluant la cheminée; et,**
- **Entretien de la végétation qui recouvre de large section de la façade et des fenêtres.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Réserve pour les réparations moins urgentes sur le crépi et sur les briques;**
- **Réserves pour le remplacement de la majorité des portes et fenêtres de l'immeuble; et,**
- **Réparation de l'aire d'entrée en béton.**

3.4 Toiture

DESCRIPTION

L'inspection de la toiture a consisté à effectuer une évaluation visuelle de la membrane et des observations ponctuelles du parement métallique et des solins au périmètre des sections de la toiture.

Il est opportun de noter que l'évaluation du revêtement et des membranes n'a pas compris des essais à coupe afin de vérifier la composition des systèmes d'étanchéité multicouches ou la présence d'humidité sous la surface à membrane. Par contre, les déficiences de surfaces nous permettent généralement de statuer adéquatement sur l'état général de la toiture à l'étude.

Le toit de l'immeuble comporte cinq (5) bassins distincts (photographies n°. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20), et ce, sur trois (3) élévations différentes. Il s'agit d'un toit plat de type bitume et gravier. Trois (3) niveaux de toit à pans sont également présents.

Les sections les plus basses, principalement situées sur la salle communautaire de l'immeuble sont composée de membranes de bitume, certaines recouvertes de gravier.

Les sections les plus hautes sont situées sur la portion église de l'immeuble et sont composées de bardeaux.

CONDITION

Bien que le toit de l'immeuble soit dans un bon état, plusieurs sections de bardeaux démontrent des signes d'usure avancée. De plus, des signes d'infiltration d'eau ont été remarqués dans l'église (photographie n°. 21). La plupart des solins métalliques situés en périmètre des bassins de toit montrent des signes d'oxydation. Des travaux de réfection ont été faits sur le bassin le plus au nord. Des réserves pour la réfection de la majorité des bassins de toit ainsi que des pans de toit devront être faites lors de la durée du terme de l'analyse.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Réparation sur la section de toit ou de l'infiltration d'eau a été notée; et,**
- **Mise à jour de l'entretien des solins métalliques de toit.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Réserves pour la réfection de la majorité des bassins de toit ainsi que des pans de toit.**

3.5 Sous-sol/grenier

DESCRIPTION

Les deux sections d'immeubles ont un sous-sol. Le sous-sol de la salle communautaire est principalement utilisé comme rangement.

Une portion du sous-sol est également utilisée comme salle de réunion et de réception. La salle mécanique est également située au sous-sol. Un logement inutilisé est situé dans la portion du sous-sol situé sous l'église.

CONDITION

La portion du sous-sol situé sous l'église est dans un état médiocre. Si celui-ci doit être utilisé, des rénovations majeures sont à prévoir.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Rénovation majeure de la portion de sous-sol situé sous l'église.**

3.6 Finition et composantes intérieures

DESCRIPTION

Selon nos observations, les cloisons des différentes sections à l'intérieur de l'immeuble sont en gypse ainsi qu'en blocs de béton. Les aires communes, de services et de bureau, ainsi que les salles de bain sont composées de matériaux adéquats pour leur usage.

CONDITION

Dans l'ensemble, les différentes sections de l'immeuble sont dans un bon état.

MOISSURE

Étant donné que l'étendue de l'étude de DEC ne couvrait pas la présence de moisissure, aucun prélèvement ou essai n'a été effectué pour confirmer la présence des éléments microbiens aéroportés visibles ou invisibles. Cependant, un haut taux d'humidité a été noté dans le sous-sol. Plusieurs endroits des murs de fondation ainsi que de la dalle sur sol dévoilaient des signes d'infiltration d'eau et de moisissure.

Des travaux correctifs aux drainages/fondations ont été soulevés à la section 3.1. Les travaux d'amélioration du drainage permettront certes de limiter toute apparition de moisissure future.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Remédiation des sections du sous-sol affectées passivement par de la moisissure.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

4.0 SYSTÈMES DE BÂTIMENT

4.1 Plomberie

DESCRIPTION

Selon nos observations, la tuyauterie d'approvisionnement en eau est en cuivre et les lignes de rejet à l'égout sont censément en PVC. Les réservoirs à eau chaude sont situés près des toilettes (photographie n° 22). Nous avons également noté la présence d'une pompe de puisard (photographie n° 23).

Suite à notre inspection, le remplacement de deux (2) réservoirs à eau chaude doit être fait durant la durée du terme de l'analyse.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Remplacement de deux (2) réservoirs à eau chaude.**

4.2 HVAC (CVAC)

DESCRIPTION

Une fournaise électrique (1) et une fournaise au gaz (1) sont présentent sur les lieux (photographies n° 24). Les deux fournaises alimentent un système de chauffage à eau chaude.

CONDITION

Lors de notre visite, les deux fournaises semblaient en bon état.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Réserves pour l'entretien des fournaises.**

4.3 Composantes électriques

DESCRIPTION

La propriété à l'étude est alimentée avec un câblage de cuivre et les dispositifs électriques sont en conformité avec l'utilisation des lieux. La grosseur des panneaux électriques varie en grosseur et en capacité.

CONDITION

Ce système semble être configuré en conformité avec son utilisation prévue et en proportion pour le type d'utilisation de l'immeuble.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

4.4 Sécurité des lieux et protection incendie

DESCRIPTION

Un lien téléphonique lie le système d'alarme à un service de surveillance 24 heures. Selon nos observations, le panneau de commande des gicleurs et de celui de la protection incendie est examiné annuellement.

CONDITION

Lors de la visite des lieux, les installations semblaient adéquates et en bon état.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

4.5 Ascenseurs

DESCRIPTION

Aucun ascenseur ne dessert l'immeuble.

CONDITION

Non applicable.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

5.0 INFRACTIONS AU CODE DU BÂTIMENT

DESCRIPTION

Des correspondances ont été envoyées aux services d'inspection de la VILLE DE MONTRÉAL, ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE et à la RÉGIE DU BÂTIMENT (RBQ) afin de savoir si ces derniers avaient des dossiers ouverts ou des plaintes associées au Site.

CONCLUSION

En date du présent rapport, nous n'avons pas reçu de réponse de la ville de Montréal au sujet de violation ouverte sur la propriété à l'étude. La RBQ a pour sa part répondu ne détenir aucun document relatif au Site.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veuillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veuillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

5.1 Service des incendies

DESCRIPTION

Le Service des incendies de la VILLE DE MONTRÉAL en a été consulté pour des violations matérielles ouvertes.

CONCLUSION

En date du présent rapport, nous n'avons pas reçu de réponse au sujet de violation ouverte sur la propriété à l'étude.

RÉPARATIONS IMMÉDIATES OU RÉSERVES

Veillez voir le tableau 1 pour les coûts associés aux réparations immédiates énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

Veillez voir le tableau 2 pour les coûts associés aux réserves énumérées ci-dessous :

- **Aucun.**

6.0 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

L'estimation des coûts soulevés sur les tableaux présentés aux pages suivantes est basée sur des données obtenues à partir du propriétaire pour des articles déjà prévus, des discussions avec des entrepreneurs, la base de données interne d'estimation des coûts de DEC et notre expérience avec les coûts et des évaluations pour les issues semblables. Ces coûts projetés sont ajustés par rapport au CPI et d'autres ressources d'estimation des coûts tels que le document de référence « YARDSTICK FOR COSTING » concernant les coûts de construction de bâtiments ou d'autres publications de données concernant les coûts d'entretien et de réparation d'équipements.

6.1 Réparations immédiates – TABLEAU 1

Chacun des articles reliés aux coûts de réparation immédiats (à risque) est énuméré sur le tableau 1 et compilé sur le tableau synoptique exécutif en annexe. Les articles sont regroupés par chacune des sections du rapport. Les réparations immédiates qui ont été identifiées lors de l'étude sont typiquement limitées à la vie, sûreté, santé ou à la violation du code national du bâtiment.

6.2 Réserves de remplacement – TABLEAU 2

Chacun des articles reliés aux réserves de remplacement notées lors de l'inspection est énuméré le tableau 2 et compilées sur le tableau synoptique exécutif en annexe. Les articles sont regroupés par chacune des sections du rapport. Les réserves sont associées aux travaux à réaliser afin de rendre l'immeuble dans un état louable ou dans l'état initial lors d'un bail de location typique.



Kevin Donovan, ing.

7.0 LIMITATIONS

Les résultats, conclusions et recommandations incluses dans *le* rapport sont basés sur nos observations visuelles, l'information municipale reçue au moment de l'écriture dudit rapport, l'information fournie par le client, et/ou un examen des schémas et des documents disponibles et fournis par le propriétaire du site. Aucun démontage des systèmes ou des composants de bâtiment ou d'essai physique ou intrusif n'a été effectué. DEC s'est fondé entièrement sur l'information écrite, graphique ou verbale ou comme dévoilée dans tous les documents ayant fait l'objet d'une analyse par DEC, reçus du propriétaire ou de l'agent. DEC a assumé que cette information était exacte. Aux fins de discussions, DEC a utilisé la date de construction pour l'établissement de l'âge de la propriété.

Cette évaluation est basée sur l'opinion de l'expert sur l'état physique des améliorations et de la durée de vie utile restante estimée des améliorations, s'il y a lieu. Les conclusions présentées sont basées sur le jugement professionnel de l'expert. L'état réel des différents composants ou des systèmes peuvent changer d'un ordre raisonnablement prévu et peut être affecté par les circonstances qui n'ont pas été aisément décelables lors de l'inspection.

Les coûts et les quantités montrés sont basés sur le jugement de l'inspecteur et l'ampleur apparente ou réelle du défaut observé, y compris le coût pour concevoir, obtenir, construire et contrôler la réparation ou le remplacement sont des estimations. DEC se fonde seulement sur des données concernant des coûts d'entretien et/ou de remplacement fournis par le contact indiqué ou par les individus sur place en connaissances de première main de l'équipement spécifique.

Il est possible que DEC n'ait pas reçu de détails de conception ou d'installation du toit, et n'a pas reçu d'information de garanties (voir section 3.4). DEC n'est pas responsable de l'échec de toit qui peut se produire plus rapidement que l'estimation des conditions ou des défauts cachés qui ne peuvent pas être aisément décelables lors de l'observation générale de ladite toiture.

Le contenu du rapport n'est pas prévu pour représenter une analyse détaillée d'acquisition de la propriété à l'étude. L'ampleur de l'aperçu physique pour la production de ce rapport a été limitée par le contrat et la portée convenue du travail, conforme aux directives de l'ASTM E 2018-01 à une « visite ponctuelle » de la propriété. Des prétentions concernant l'état global de la propriété ont été développées et basées sur un aperçu des secteurs représentatifs de la propriété à l'étude. Aucune représentation de tous les aspects de tous les secteurs ou composants n'est faite dans le présent rapport.

Toute information additionnelle qui devient disponible après l'inspection de DEC au sujet de la propriété étudiée devrait être soumise à DEC afin que nos conclusions puissent être mises à jour et modifiée au besoin, si nécessaire.

L'étude a été réalisée en conformité avec des pratiques généralement admises d'autres conseillers pratiquants actuellement dans la même région et dans des conditions semblables. Aucune autre représentation, exprimée ou implicite, et aucune garantie ne sont incluses ou prévues.

TABLEAUX RÉSUMÉS

TABLEAU 1 - TRAVAUX IMMÉDIATS

Nom de la Propriété: 152163	Type de Propriété: Socioculturelle
adresse: 4040 rue Hingston	Nombre d'unités: 3
Ville: Montréal	Surface de l'immeuble: 2355.70
Date d'inspection: 26 mai, 2015	
Date du Rapport: 11 juin, 2015	

# SECTION	NOM SECTION		QUANTITÉ	COÛT UNITAIRE	UNITÉ DE MESURE	COÛTS ESTIMÉS	COMMENTAIRES OU DESCRIPTION SUPPLÉMENTAIRES
		2015-06-11					
CONDITIONS DU SITE							
2.1	Topographie et Drainage	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
2.2	Pavage et Stationnement	Mise à jour de l'entretien des trottoirs et escaliers en béton	5	\$ 1,400.00	ch	\$ 7,000.00	
2.3	Paysagement et état général des lieux	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
2.4	Servitudes	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
CONDITIONS DE L'IMMEUBLE							
3.1	Fondations	Étude sur pyrite/sulfatation	1	\$ -	ch	\$ 3,500.00	
3.2	Structure	Vérification de la conformité des travaux correctifs par un ing. En structure	1	\$ -	ch	\$ 4,000.00	
3.3	Façades (murs, fenêtres & portes)	Réparation des dommages urgents sur la brique et le crépi et; entretien de la végétation qui recouvre de large section de la façade et des fenêtres.	1	\$ -	ch	\$ 25,000.00	
3.4	Toiture	Réparation sur la section de toit où de l'infiltration d'eau à été noté et; mise à jour de l'entretien des solins métalliques de toit	0	\$ -	ch	\$ 5,000.00	
3.5	Sous-sol / Greniers	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
3.6	Finitions et composantes intérieures	Étude et remédiation de la moisissure découverte au sous-sol	1	\$ -	ch	\$ 15,000.00	
EQUIPEMENT ET SYSTEMES							
4.1	Plomberie	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
4.2	HVAC	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
4.3	Composantes électriques	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
4.4	Sécurité des lieux et protection incendie	Aucun	0	\$ -	ch	\$ -	
4.5	Ascenseurs	N/A	0	\$ -	ch	\$ -	
CONFORMITÉ AU CNB							
TOTAL (contingences incluses)						\$	59,500.00

TABLEAU 2 - RÉSERVES DE REMISE À L'ÉTAT DES LIEUX

Nom de la Propriété: 152163 adresse: 4040 rue Hingston Ville: Montréal Date d'inspection: 26 mai, 2015 Date du Rapport: 11 juin, 2015	Surface de l'immeuble 2355.70
--	--------------------------------------

# SECTION	NOM SECTION	DESCRIPTION	DURÉE DE VIE UTILE	AGE ACTUELLE	DURÉE DE VIE RESTANTE	QTÉ	COÛT UNITAIRE	UNITÉ DE MESURE	COÛTS ANNUELS		
									ENTRETIEN À JOUR	À PRÉVOIR D'ICI 5 ANS	TOTAL
CONDITIONS DU SITE											
2.1	Topographie et Drainage	Non				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
2.2	Pavage et Stationnement	Réfection de l'enbrée de béton				1	\$ 25,000.00	ch	\$ -	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00
2.3	Paysagement et état général des lieux	Aucun				1	\$ 600.00	mlin	\$ -	\$ -	\$ -
2.4	Servitudes	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
CONDITIONS DE L'IMMEUBLE											
3.1	Fondations	Réserves pour surveillance accrue, travaux d'entretien et travaux plus importants sur les murs de fondation et la dalle au sol (tel que nivellement du terrain, drainage des sols et le drainage des fondations)				150mca + 500 mmcu	600\$/mca et 60\$/mca	ch	\$ -	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00
		Injection d'époxy, reprise de certaines sections des murs de fondation, réparation des linteaux sous les fenêtres				1	15000 + 12000 + 15 000	ch	\$ -	\$ 42,000.00	\$ 42,000.00
3.2	Structure	Travaux de sous-oeuvre à prévoir				1	\$ 100,000.00	ch	\$ -	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00
		réfection partielle des bases de colonnes ou un segregation du gravier de béton a eu lieu				1	\$ 8,500.00	ch	\$ -	\$ 8,500.00	\$ 8,500.00
3.3	Façades (murs, fenêtres & portes)	Réserves pour le remplacement de la majorité des portes et fenêtres de l'immeuble;				25	\$ 2,000.00	ch	\$ -	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00
3.4	Toiture	Réserves pour la réfection de la majorité des bassins de toit				892	\$ 78.00	mca	\$ -	\$ 69,576.00	\$ 69,576.00
3.5	Sous-sol / Greniers	Rénovation majeure de la portion de sous-sol situé sous l'église				1	\$ -	ch	\$ -	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00
3.6	Finitions et composantes intérieures	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
EQUIPEMENT ET SYSTÈMES											
4.1	Plomberie	Réserve pour le remplacement de deux (2) réservoirs à eau chaude				2	\$ 600.00	ch	\$ -	\$ 1,200.00	\$ 1,200.00
4.2	CVAC	Réserves pour l'entretien des fournaies				2	\$ 1,500.00	ch	\$ -	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00
4.3	Composantes électriques	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
4.4	Sécurité des lieux et protection incendie	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
4.5	Ascenseurs	Aucun				0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
CONFORMITÉ AU CNB											
5.1						0	\$ -	ch	\$ -	\$ -	\$ -
TOTAL									\$ -	\$ 469,276.00	\$ 469,276.00
VALEUR PRÉSENTE DES RÉSERVES ANNUELS											\$ 469,276.00
VALEUR PRÉSENTE / PIEDS CARRÉS											\$ 18.52

I – COMPENDIUM PHOTOGRAPHIQUE