

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016.

IM#06

Madame,
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

LES 7 PROBLÈMES LES PLUS IMPORTANTS

Ce précieux dossier d'informations se veut une sensibilisation à quelques problèmes sérieux auxquels l'acheteur ou le vendeur peuvent être confrontés lors d'une transaction immobilière. Nous avons sélectionné les 7 plus importants.

Voilà une excellente raison de faire affaire avec un agent immobilier puisqu'il peut vous guider, que vous soyez vendeur ou acheteur, lorsque vous êtes aux prises avec les problèmes suivants :

1. La présence de pyrite
2. La présence d'ocre ferreuse
3. Les "maisons fissurées" (problème d'affaissement du sol)
4. Les problèmes de moisissures
5. Les problèmes d'humidité
6. La vermiculite contaminée à l'amiante
7. Le radon

Nous définirons pour vous chaque type de problème, nous vous donnerons les causes, les conséquences, les solutions ainsi que les références sur le sujet. Nous avons sélectionné trois importantes entreprises spécialisées qui ont une très grande expertise en la matière :

LES TROIS (3) ENTREPRISES SPÉCIALISÉES

- **Le Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec**
(Centre IEB Québec),
- **L'Association des Consommateurs pour la Qualité dans la Construction** (ACQC),
- **La Société canadienne d'hypothèque et de logement** (SCHL).

Pour chacune d'elles, nous vous donnerons un bref historique et nous tenterons de délimiter leur créneau respectif.

D'abord : Le Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec (LE CENTRE IEB QUÉBEC)

Les spécialistes en inspections et expertises légales de bâtiments

Dans les affaires depuis 1992, le Centre d'Inspection et d'Expertise en Bâtiment du Québec (Centre IEB Québec) offre plusieurs services : inspections techniques (ocre ferreuse), expertises légales, inspections préachat et d'autres types d'expertises en construction, incluant la comparution devant les tribunaux.

Le Centre IEB Québec regroupe un réseau des meilleurs professionnels du domaine de l'immobilier, de la construction et de l'habitation. Ils visent les mêmes objectifs de performance et ont tous à cœur la qualité du service à la clientèle.

Le Centre IEB Québec offre une gamme complète de services pour les propriétaires gestionnaires de bâtiments résidentiels, de copropriétés (condos), et de multilogements. Ils offrent aussi les services en lien avec les villes et les municipalités. Consultez leur site, à l'adresse suivante, pour voir la liste complète des services offerts.

www.centreieb.com

En deuxième lieu L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC)

Fondée en 1994, l'ACQC est la seule association de consommateurs qui se consacre entièrement au marché de la construction et de la rénovation résidentielle, ce qui représente une somme astronomique de travail.

L'ACQC informe et défend les consommateurs du Québec en matière de construction et d'habitation. Prenez connaissance de leur mission.

L'ACQC appuie les consommateurs dans leurs démarches collectives face à des problèmes tels la pyrite, l'ocre ferreuse ou d'autres problèmes liés au manque de protection des consommateurs face à l'industrie de la construction.

Elle entreprend des recours collectifs comme dans le cas des consommateurs de systèmes de chauffage *Flamidor* et *Pro du chauffage*. Pour de plus amples informations, consultez, le site suivant,

www.consommateur.qc.ca/acqc/ à la rubrique "Quoi de neuf" .

Enfin La Société canadienne d'hypothèques et de logement. (SCHL)

La SCHL est l'organisme national responsable de l'habitation, c'est la société canadienne d'assurance hypothécaire

Forte de 60 ans d'expérience, la SCHL collabore avec les organismes communautaires, le secteur privé, les organismes sans but lucratif et tous les ordres de gouvernement afin de trouver des solutions novatrices aux problèmes actuels en matière d'habitation, de prévoir les besoins de demain et d'améliorer la qualité de vie de tous les Canadiens.

Pour en savoir davantage, consultez le site suivant : www.schl.ca

LES SEPT (7) PROBLÈMES

1. La pyrite ou shales pyriteux

Depuis la MIUF (dans les années 1980), aucun problème n'a fait couler autant d'encre, ni créé autant d'incertitude dans le marché de l'habitation, que la pyrite.

Compte tenu de l'importance de cette problématique, nous nous permettons de résumer en grande partie l'article rédigé au mois de décembre dernier et nous tenterons de rassurer les consommateurs sur les résultats d'analyses parfois mitigés.

L'historique

Depuis le début des années 1970, de plus en plus de cas associés à des propriétés endommagées par les shales pyriteux ont été observés. La presque totalité des cas concernait le soulèvement des dalles de béton. C'est en mai 1975 que le Conseil National de Recherche du Canada a mené une étude, « Expansion des argiles litées pyriteuses » qui a été publiée dans le Digest de la construction.

Au Québec, les problèmes de gonflement associés aux shales pyriteux n'étaient connus que par quelques dizaines d'individus spécialisés dans le domaine. Les premiers cas, répertoriés d'une certaine importance, sont survenus dans les années 1984-1985, alors que la plupart des cas de la région de Montréal ont été signalés vers les années 1988-1989. D'autres secteurs du Québec ont également été affectés par les soulèvements dont, entre autres, les villes de Sainte-Foy, Matane, St-Bruno, St-Hubert, Brossard, La Prairie, etc.

La consultation du document : "Pyrite, quand tu nous tiens", vous renseignera adéquatement sur :

- **Les mécanismes de réaction et de gonflement**
- **Le délai de manifestation et la progression du gonflement**
- **La connaissance et la prévision du problème**
- **La confirmation du soulèvement**

L'Association des Consommateurs pour la Qualité de la Construction (ACQC) travaille avec acharnement auprès des municipalités, des citoyens et des différents paliers de gouvernement afin d'obtenir des subventions destinées à aider les personnes faisant face à un problème de gonflement du matériau de remblai. Pour plus d'informations, consultez le site internet : www.consommateur.qc.ca/acqc/

2. L'ocre ferreuse

Il y a environ vingt-cinq ans, des agriculteurs ont fait l'expérience que pour produire des récoltes hâtives, il était primordial de drainer les sols afin que l'eau de la fonte des neiges puisse s'évacuer le plus rapidement possible et ainsi permettre à la machinerie agricole de circuler dans les champs et commencer l'ensemencement plus tôt dans la saison.

Pour atteindre cet objectif, on installa donc, à des intervalles réguliers, des drains répartis en fonction de la pente des sols. Ces drains avaient pour fonction de drainer l'excès d'eau de pluie et de la fonte des neiges afin d'éviter qu'elle ne stagne dans le sol. C'est alors que la problématique de l'ocre ferreuse a fait ses premiers dommages dans le domaine de l'agriculture. En effet, ces cultivateurs se sont aperçus que leurs drains se colmataient par des dépôts rougeâtres et visqueux. À cette époque, le

phénomène suscita l'intérêt de certains chercheurs qui tentèrent de comprendre et de trouver des solutions au problème. À notre avis, aucune autre recherche sérieuse n'a été effectuée jusqu'à maintenant, en ce qui a trait au colmatage des drains résidentiels par l'ocre ferreuse.

La consultation du document : "Ocre ferreuse - alerte à la bactérie mangeuse de fer", vous renseignera adéquatement sur :

- **La formation de l'ocre ferreuse**
- **Les conditions du sol contribuant à la présence d'ocre ferreuse**
- **Les mesures pour minimiser l'impact de l'ocre ferreuse dans les drains**

Afin de mieux mesurer l'ampleur du phénomène, le Centre IEB Québec invite les consommateurs qui croient être aux prises avec la bactérie et ses ravages, à remplir le questionnaire conçu à cet effet par l'Association des Consommateurs pour la Qualité dans la Construction, que vous trouverez à l'adresse suivante :

www.consommateur.qc.ca/acqc/

3. Les maisons fissurées ou le problème des affaissements de sol

«Maisons lézardées» est le terme usuel utilisé pour désigner les propriétés dont les fondations sont endommagées en raison de l'affaissement du sol argileux causé par la sécheresse. Au Québec, le phénomène est principalement limité à la vallée du Saint-Laurent.

Dans certains quartiers de Montréal, le problème est devenu épidémique après les étés très secs de 1986, 1989, 1990 et 1991. À l'époque, un regroupement de citoyens, aidé de l'*ACEF de l'Est de Montréal*, avait obtenu des gouvernements un programme d'assistance financière pour les propriétaires victimes du phénomène. Mais voilà qu'en 2001 et 2002, les étés très secs ont entraîné une nouvelle vague d'affaissements des fondations de certains bâtiments à Montréal, Laval, Longueuil et ailleurs au Québec.

D'autres cas sont rapportés dans certaines localités où des habitations ont été construites sur une importante couche de sol argileux, notamment à Salaberry-de-Valleyfield et à Saint-Amable.

Le climat est la principale cause d'assèchement du sol argileux : un été exceptionnellement chaud et sec peut entraîner l'assèchement de la couche du sol située sous les fondations, ce qui peut provoquer des dommages aux habitations. Bien sûr, il y a d'autres facteurs qui favorisent l'assèchement du sol argileux. Pour en savoir davantage, procurez-vous le guide "*Votre maison est fissurée 1*".

Par prévention, il est recommandé, entre autres, de procéder à l'arrosage du sol. Cependant, vous devez agir avec précaution si vos fondations sont fissurées, afin de ne pas causer des problèmes d'humidité ou des dégâts d'eau à l'intérieur de votre maison.

Les fissures dans les fondations sont les principales conséquences d'un affaissement de sol. Les dommages peuvent être légers, modérés, sévères ou très sévères. Il est important que vous soyez capable d'évaluer les dommages et leur évolution, pour être en mesure d'effectuer les travaux adéquats. La brochure "*Votre maison est fissurée 2*" vous renseignera sur les méthodes à employer.

Grâce à la participation financière de la ville de Montréal, l'ACQC propose aux propriétaires de maisons fissurées une réédition de deux brochures produites par l'ACEF de l'est de Montréal pour le *Regroupement des propriétaires de maison fissurées*.

La consultation des documents : **Votre maison est fissurée 1 et 2** : sont des guides pratiques d'informations qui traitent entre autres, des sujets suivants : vous renseigneront adéquatement sur :

- **Comment prévenir les dommages?**
 - **Comment évaluer les dommages?**
- L'urgence de faire des travaux lorsque l'affaissement du sol est en cause**

Procurez-vous également le document traitant des clauses types à insérer au contrat de rénovation de maison fissurée.

Pour plus de détails, consultez la section publications. Vous pouvez commander ces documents en téléchargeant notre bon de commande.

Travaux correctifs

Dans les cas où l'affaissement des fondations risque d'entraîner des dommages sévères au bâtiment, les experts recommandent la stabilisation des fondations au moyen de pieux. Ces travaux consistent à enfoncer des pieux d'acier à l'aide d'un vérin hydraulique prenant appui sur le bâtiment. Les pieux sont enfoncés plusieurs mètres dans le sol, jusqu'à une couche de sol suffisamment stable. Ils sont généralement disposés à distance égale, sous les quatre murs de fondation. Selon la condition du bâtiment, on peut ensuite redresser les parties affaissées en s'appuyant sur les pieux, avant de souder le tout en place.

Dans certains cas, on pourra recommander de ne 'pieuter' qu'un, deux ou trois murs sur quatre, mais dans ce cas, la vigilance s'impose puisque le mur ou les murs non stabilisés risquent de s'affaisser dans le temps.

Les travaux de stabilisation des fondations coûtent plusieurs dizaines de milliers de dollars. Une solution beaucoup moins coûteuse consiste à installer un système automatique d'irrigation qui maintiendra un niveau constant d'humidité autour des assises du bâtiment, préservant ainsi la capacité portante de l'argile. Cette solution, proposée par certains entrepreneurs spécialisés, a fait l'objet de certains travaux de recherche par la Ville de Montréal, pourrait être appropriée dans les cas où les dommages au bâtiment sont peu avancés.

Subventions

Depuis 1995, les propriétaires montréalais de maisons fissurées ont pu bénéficier, via des programmes d'aide à la rénovation, d'une aide financière des gouvernements pour faire réparer leur propriété.

En 2003, la Société d'habitation du Québec (SHQ) ajoutait le volet d'aide aux propriétaires de maisons lézardées au programme Rénovation Québec. Cette aide est encore disponible, à certaines conditions, pour l'ensemble des arrondissements de Montréal. Les propriétaires peuvent s'informer auprès du Bureau Accès Montréal de leur quartier ou du Service de l'Habitation de la ville de Montréal.

Ailleurs au Québec, les citoyens sont invités à contacter leur municipalité ou leur MRC afin de vérifier si un programme de subvention à la rénovation (permettant la réparation des fondations et les travaux subséquents) est en vigueur sur leur territoire. Ils peuvent aussi communiquer directement avec la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

4. Les moisissures

Si vous soupçonnez la présence de moisissures dans votre maison, si vous présentez des problèmes de santé, faites d'abord appel à un expert du Centre IEB Québec. Il est capable de repérer les signes menant à la découverte de moisissures dans un bâtiment. Ils peuvent vous conseiller quant à la nécessité de faire analyser l'air de votre maison et vous proposer des méthodes correctives appropriées. Leurs spécialistes sont formés et suivent la méthodologie reconnue notamment par la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL).

Pour en savoir davantage sur les feuillets: "*Votre maison*" (de la SCHL) et sur la vaste gamme de produits d'informations, visitez le site Web à l'adresse suivante : www.schl.ca ou communiquez par téléphone : 1-800-668-2642 ou télécopieur : 1-800-245-9274.

Relativement aux moisissures, nous vous recommandons les fascicules portant les numéros 60606, 62343, 63903, ainsi que 63912, ces fascicules font partie des feuillets *Votre maison* et sont offerts **GRATUITEMENT** par la SCHL (vous retrouverez l'adresse au paragraphe précédent). Le fascicule portant le numéro 60606 intitulé : "**Combattre la moisissure Guide pour les propriétaires - occupants**" est particulièrement désigné pour vous sensibiliser aux problèmes les plus sérieux rencontrés dans l'immobilier.

5. L'humidité

Si des traces noirâtres apparaissent sur vos cadres de fenêtres, dans les coins de vos murs ou sur le plafond, votre bâtiment a peut-être un problème.

Humidité dans certaines unités d'habitation

Pour vous aider à comprendre et à régler vos problèmes d'humidité et d'apparition de taches noirâtres dans certains coins de vos unités d'habitation, vous trouverez quelques renseignements utiles, tels que les moyens de prévention, en consultant le document suivant : **“Problème d'humidité dans les bâtiments”**. Vous serez ainsi plus familier avec le phénomène de la Condensation.

En conclusion, vous comprenez que le taux d'humidité est directement relié à l'usage des lieux par les occupants. Afin de diminuer le taux d'humidité en hiver, la méthode la plus simple consiste à installer un échangeur d'air récupérateur de chaleur. Cependant, pour les unités d'habitation où ces travaux sont difficiles à réaliser, il peut être possible d'installer des ventilateurs de salle de bains que les occupants prendront soin de faire fonctionner pendant et après l'utilisation du bain et de la douche, durant les périodes où l'humidité est présente sur les vitres de l'immeuble. L'usage d'un déshumidificateur peut aussi être très utile pour réduire le taux d'humidité, notamment dans les sous-sols.

Cependant, pour les logements qui ne sont munis d'aucun système de ventilation mécanique, nous recommandons aux occupants d'abaisser le chauffage quelques minutes par semaine et d'ouvrir portes et fenêtres le plus possible afin de permettre une bonne ventilation et une diminution rapide du taux d'humidité.

6. La vermiculite

Quels sont les dangers reliés à la vermiculite contaminée à l'amiante?

La vermiculite contaminée à l'amiante ne présente aucun danger si elle reste confinée et si elle n'est pas déplacée, car le risque de contamination est minime si les fibres d'amiante ne sont pas libérées dans l'air ambiant. Tant que la vermiculite reste bien en place derrière les murs ou dans le grenier, vous n'avez pas à vous inquiéter. Assurez-vous que l'espace où est l'isolant demeure bien confiné et que l'air ne puisse pas circuler entre le grenier et le reste de la maison, par exemple par des fentes ou des conduits de ventilation.

Les risques associés à l'exposition à la vermiculite contenant de l'amiante varient selon le taux d'amiante dans l'isolant, la concentration des fibres dans l'air, la durée et la fréquence des expositions.

En cas d'exposition prolongée, l'inhalation de fibres d'amiante est très nocive et peut causer, selon les experts, des maladies pulmonaires graves. Ainsi, la vermiculite

contaminée à l'amiante est associée au cancer du poumon, à l'amiantose et au mésothéliome.

Ces maladies apparaissent souvent plusieurs années après l'exposition à des fibres d'amiante.

Comment réduire les risques associés au Zonolite?

Le Zonolite contaminé est toxique pour ceux qui le manipulent et qui inhalent les poussières d'amiante qu'il contient. La meilleure façon de ne pas vous exposer au danger consiste à ne pas entrer en contact avec le produit, à ne pas le déplacer et à ne pas l'enlever par vous-même.

Il serait aussi prudent de ne rien entreposer au grenier et de sceller toutes les fissures et tous les trous des plafonds des pièces situées au-dessous de l'isolant, de manière à bien confiner ce dernier. Vous devriez également ne laisser personne aller dans le grenier.

Si vous devez y entrer, procurez-vous d'abord un masque respiratoire adéquat pour bien vous protéger contre les fibres d'amiante. Évitez d'y rester trop longtemps.

Pour votre sécurité, l'ACQC vous recommande fortement de confier les travaux de décontamination à un expert, malgré les coûts importants de l'opération.

L'expertise est-elle nécessaire?

Pour savoir si l'isolant de vermiculite utilisé dans votre bâtiment est bien celui comportant des risques pour la santé, vous devez faire appel à un laboratoire spécialisé qui, à partir d'un échantillon d'isolant, peut déterminer le niveau de contamination à l'amiante.

D'autres analyses dans le bâtiment permettent, à partir d'échantillonnages de l'air ambiant, de déterminer si des particules sont présentes dans les aires habitables de votre foyer. Ce genre d'expertise peut être très coûteux.

Pour les fins de recours collectif, nous ne savons pas à cette étape, quelles sont les expertises requises pour faire une réclamation?

L'ACQC fournit le nom de certaines entreprises spécialisées dans ce genre d'expertise à titre d'informatif, aucune garantie quant à la qualité des services.

Que faire au moment d'une transaction immobilière?

Dans l'état actuel du droit, attendu l'absence de décision des tribunaux, nous ne pouvons conclure si la présence de l'isolant *Zonolite* constitue ou non un **vice caché**.

Afin d'éviter tout problème lors de la vente de votre propriété, l'ACQC recommande de déclarer, s'il y a lieu, la présence au grenier de l'isolant *Zonolite*, problème qui pourrait ultérieurement constituer un vice caché. L'ACQC recommande également d'ajouter cette déclaration **par écrit** aux documents de vente de votre immeuble. Ainsi, vous vous protégerez d'une poursuite éventuelle de la part de l'acheteur.

En déclarant la présence du *Zonolite*, vous devrez probablement revoir à la baisse votre prix de vente. Dans ce cas, la réduction du prix de vente devrait être directement proportionnelle aux coûts de l'enlèvement du *Zonolite* et de la pose d'un nouvel isolant.

Si l'acheteur, étant bien informé de la présence du *Zonolite* et ayant bénéficié d'une réduction du prix de vente, décide tout de même d'acheter votre maison, exigez un document écrit vous dégageant de toute responsabilité et de tout problème découlant de la présence du *Zonolite*.

7. Le radon

La fin de l'été 2009 annonçait la campagne de promotion de Santé Canada au sujet du radon, un gaz pouvant contaminer l'air des maisons. C'est suite à une décision de Santé Canada d'abaisser le taux admissible de concentration du radon qu'a été déployée, partout au Québec et au Canada, une démarche de sensibilisation et d'information auprès de la population.

Qu'est-ce que le radon?

Le radon est "un gaz radioactif, incolore, inodore et insipide". On ne peut le détecter sans appareil spécifique. Selon Santé Canada, il est le résultat de la désintégration naturelle de l'uranium dans le sol, dans les couches rocheuses et dans l'eau.

Ce gaz peut pénétrer à l'intérieur des maisons et causer des problèmes de santé. Bien qu'avant 2006, il n'y ait pas de normes précises en la matière, Santé Canada suggère, par mesure de sécurité d'abaisser la concentration admissible de 800 Bq/m³ à 200 Bq/m³ (Beq par mètre cube) pour une exposition annuelle.

Lorsque le taux excède les 200 Bq/m³, il peut représenter un risque pour la santé, dont celui de développer un cancer du poumon.

La consultation du document : "**Quoi faire en présence de radon dans votre maison?**" vous renseignera adéquatement sur :

- **Comment détecter la présence du radon?**

- **Les sources du problème**
- **En présence de radon, quelles sont les solutions possibles?**

La présence du gaz radon à l'intérieur des propriétés peut constituer une problématique importante qu'on ne peut ignorer. Ne lésinez surtout pas sur les moyens mis à votre disposition afin de vous protéger. Parfois, des solutions toutes simples peuvent facilement être mises en application. Dans d'autres cas, l'intervention est plus complexe et nécessite une investigation plus poussée.

Recourir aux services d'un agent immobilier est incontournable, d'où l'importance de bien le choisir, à temps plein de préférence. C'est un professionnel qui a des connaissances étendues dans son domaine : il peut répondre à vos questions, vous renseigner sur différents problèmes sérieux auxquels vous pourriez être confrontés lors de votre prochaine transaction immobilière. Il peut aussi, sur demande, de bons ouvrages sur une foule de sujets liés à l'immobilier.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD