



Guide d'inspection des immeubles à l'intention des gestionnaires



MISE À JOUR : SEPTEMBRE 2020

Ce guide a été réalisé grâce au soutien financier de la SHQ :



La formation entretien préventif a été réalisée grâce au soutien financier de la CPMT :



Merci aussi à :





Sommaire

Mise en contexte	5
Fiches descriptives	17
Contrats d'entretien	123
Grilles d'entretien préventives	131
Calendrier d'entretien saisonnier	191
Index	197
Table des matières	199

Liste des abréviations utilisées dans ce guide

ACQ :	L'association de la construction du Québec
AMCQ :	L'Association des Maîtres-Couvreurs du Québec
APCHQ :	L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
OAGQ :	Ordre des arpenteurs géomètres du Québec
OAQ :	Ordre des architectes du Québec
OIQ :	Ordre des ingénieurs du Québec
OTPQ :	Ordre des technologues professionnels du Québec
RBQ :	Régie du bâtiment du Québec
RQOH :	Réseau québécois des OSBL d'habitation
SHQ :	Société d'habitation du Québec

1

Mise en contexte

- 1.1 Objectif du guide d'inspection
- 1.2 Contenu et fonctionnement du guide d'inspection
- 1.3 Pourquoi faire une inspection
- 1.4 Importance de l'entretien préventif
- 1.5 Rôle et responsabilités des gestionnaires
- 1.6 Garanties légales et responsabilité des entrepreneurs
- 1.7 Rôle et responsabilité des professionnels
- 1.8 Méthodologie d'inspection
- 1.9 Principales définitions

1.1

Objectif du guide d'inspection

Ce guide d'inspection est un outil de référence créé spécifiquement pour les gestionnaires et les administrateurs d'OSBL d'habitation. Le but de ce guide est de rassembler les informations les plus pertinentes et ainsi faciliter l'inspection de l'immeuble ou du bâtiment afin d'en assurer sa pérennité. Ce n'est pas un recueil complet de tout ce que l'on trouve dans un immeuble. Cependant, il permet de cibler les composants les plus importants dans l'entretien préventif des immeubles. Également disponible en ligne sur le site internet du RQOH -Réseau québécois des OSBL d'habitation-, ce guide d'inspection des immeubles est un outil

complet qui permettra aux gestionnaires de détecter certaines anomalies pouvant mettre en péril l'intégrité et la pérennité d'un bâtiment.

Bien que non obligatoire, la formation sur l'entretien des immeubles proposée aux gestionnaires par le RQOH permet d'acquérir les connaissances nécessaires afin d'utiliser adéquatement le guide et ses outils ; elle est donc fortement recommandée. Soulignons que la formation offerte, de même que l'utilisation du guide d'inspection ne remplacent pas la visite d'un professionnel du bâtiment dans le cadre du bilan de santé quinquennal.

1.2

Contenu et fonctionnement du guide d'inspection

Le guide d'inspection des immeubles est composé de six sections ; la mise en contexte, les fiches descriptives, les contrats d'entretien, les grilles d'entretien, le calendrier d'entretien saisonnier et les annexes.

Les **fiches descriptives** de la section 2 du présent guide représentent le premier outil permettant de faciliter le processus d'entretien préventif des immeubles. Ces fiches descriptives contiennent l'ensemble des informations nécessaires pour se familiariser avec les différents composants d'un immeuble ou d'un bâtiment. Elles sont regroupées par grands groupes de composants. Consultez l'illustration A pour voir

un exemple d'une fiche descriptive vierge avec les divers éléments qui la constituent.

La section des **contrats d'entretien** (section 3) traite des éléments plus complexes ou comprenant des aspects réglementaires qui nécessitent une prise en charge par des spécialistes. L'entretien des éléments de cette section doit donc être fait exclusivement par les spécialistes appropriés.

Les **grilles d'entretien** de la section 4 sont classées par saison d'entretien et font directement référence aux fiches descriptives. Ainsi, lors des séquences de vérification, le gestionnaire ou le

2.2.2 (numéro de la fiche) Nom du composant

Photo ou illustration
du composant

Description générale du composant



La présence de cette icône dans une fiche descriptive vise à attirer votre attention sur un élément particulièrement important

Guide d'inspection des immeubles à l'intention des gestionnaires
Réseau québécois des OSBL d'habitation **RQOH.COM**

Déficiences possibles :

Liste des déficiences couramment observées concernant ce composant de l'immeuble.

Professionnel :

Trois types de professionnels travaillent dans le domaine du bâtiment ; l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel. Le professionnel mentionné dans une fiche descriptive sera celui à contacter lors de la réalisation de travaux ou pour toute question technique.

Corps de métier :

Que ce soit le maçon, le plombier, l'électricien ou le menuisier, plusieurs corps de métier oeuvrent dans les diverses spécialités du bâtiment. Lors de la réalisation des travaux ou pour toute question technique, le corps de métier mentionné sera la personne ressource à contacter.

Photo ou illustration
d'une déficience typique
de ce composant

Description de la photo ou illustration

PÉRIODE SUGGÉRÉ POUR L'ENTRETIEN

Illustration A

préposé à l'entretien pourra consulter au besoin les fiches correspondantes, afin d'avoir tous les outils nécessaires pour faire une inspection adéquate des composants de l'immeuble. Les saisons d'entretien recommandées sont inscrites sur chaque grille d'entretien. Les quatre colonnes à droite de chaque grille permettent de compléter jusqu'à quatre entretiens sur une même grille en y inscrivant l'intervenant, la date et le code approprié selon la légende d'entretien.

Les fiches descriptives, les grilles d'entretien et le calendrier d'entretien saisonnier présents dans ce guide constituent des outils qui faciliteront le processus d'entretien préventif de vos immeubles et la production de votre rapport mensuel d'activités à déposer à votre conseil d'administration. Pour les administrateurs, c'est un excellent moyen de suivre plus efficacement l'évolution des actifs immobiliers.

Voici un exemple d'une grille d'entretien remplie :

Grille d'entretien	Entrée électrique et distribution	26			
Fiche descriptive correspondante :		D50			
2.8.1					
Saison : Printemps et automne (avril et octobre)					
Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis et pinces					
Immeuble : 1431, rue Fullum, Montréal					
Intervenant : Jocelyn Labrie	J.L	J.L	J.L	J.L	
Date des inspections :	04/12	10/12	04/13	10/13	
EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT					
Vérification visuelle de l'état du mât électrique (présence de rouille, solidité au mur).	NA	NA	SN	RE	

Le **calendrier d'entretien saisonnier** présenté à la section 5 du guide regroupe l'ensemble des grilles d'entretien de la section 4, lesquelles sont classées par ordre alphabétique. Les saisons d'entretien recommandées et les mois correspondants à chaque grille sont clairement inscrits dans le calendrier sous forme de code de couleur. Les fiches descriptives des composants n'ayant pas de période d'entretien particulière sont regroupées dans le bas du calendrier d'entretien et portent la mention « En tout temps ».

1.3

Pourquoi faire une inspection ?

Un bilan de santé doit être fait tous les cinq ans. Normalement réalisé par le technologue en bâtiment, il permet de connaître les désordres mineurs et majeurs, mais aussi la durée de vie utile des grands composants. Le bilan de santé permet de faire une planification quinquennale du budget prévisionnel des dépenses d'entretien et de réparations.

Il est impératif de faire une inspection annuelle entre deux bilans de santé. L'inspection annuelle permet d'observer l'évolution des composants et de s'assurer que ceux-ci n'ont pas subi de dommages prématurés qui pourraient passer inaperçus sans inspection. Le principal objectif de cette inspection

annuelle est de permettre la planification des travaux visant l'entretien préventif de l'immeuble.

L'inspection annuelle permet aussi de repérer les petits désordres qui sont souvent négligés de par leur nature. Il ne faut pas banaliser l'inspection : il arrive qu'un gestionnaire laisse passer une plaque de prise brisée, une tuile de plancher cassée ou encore un prélat qui se soulève un peu dans un endroit peu passant. Pourtant, ces petits détails font que, cumulés les uns avec les autres, on peut se trouver face à un déficit d'entretien qui deviendra assez coûteux à long terme.

1.4

Importance de l'entretien préventif

L'entretien préventif se veut complémentaire au bilan de santé quinquennal. L'inspection annuelle des divers composants des immeubles permet, en définitive, le maintien des bâtiments dans un état optimal. En effet, une inspection visuelle tous les ans est nécessaire afin d'identifier les désordres qui pourraient survenir entre temps.

Une réparation, même petite, effectuée dès que le désordre est connu, permet de garder votre bâtiment en bonne santé plus longtemps et évite de faire face à des travaux de plus grande envergure, nécessitant des sommes monétaires qui ne sont pas nécessairement disponibles.

Selon la société d'habitation du Québec (SHQ) :
 « *Le principe général d'application du système d'entretien préventif consiste en une vérification annuelle de tous les équipements composant un immeuble, à des périodes et des fréquences préétablies. Ces vérifications actualiseront la connaissance de l'état des équipements et permettront aux gestionnaires de les suivre et de planifier les interventions selon leur priorité en fonction des ressources disponibles.* »

Une bonne planification du budget de dépenses d'entretien permet d'éviter une incapacité financière du propriétaire à entretenir l'immeuble et ses composants, tandis qu'une mauvaise gestion entraînera la dégradation prématurée de l'immeuble.

1.5

Rôle et responsabilités des gestionnaires

Les gestionnaires, de même que les administrateurs, sont responsables de l'entretien d'un bâtiment. Ainsi, au meilleur de leurs connaissances, ils doivent tout mettre en œuvre pour assurer une prévention de la détérioration du bâtiment. La solution est de faire un entretien préventif. L'entretien préventif permet de maintenir ses actifs en bon état et d'assurer une durée de vie adéquate de ces derniers. Conséquemment, l'entretien préventif permet d'offrir un lieu sécuritaire d'une part aux travailleurs et d'autre part aux personnes qui utilisent les espaces communs.

Le gestionnaire planifie, organise et supervise les activités liées à l'entretien préventif du parc immobilier sous sa responsabilité. À ce titre, il doit s'assurer que le préposé à l'entretien dispose des outils

et du matériel nécessaires pour procéder adéquatement aux séquences de vérification prévues ainsi qu'aux interventions mineures. Le gestionnaire doit également s'assurer que le préposé à l'entretien procède chaque mois à la vérification des composants du ou des immeubles selon le calendrier d'entretien saisonnier.

En cas de doute, les gestionnaires peuvent en tout temps se référer au centre de services du Réseau québécois des OSBL d'habitation du Québec. Des professionnels et des techniciens experts en immobilier et en construction sont disponibles pour vous conseiller dans votre gestion des immobilisations et offrent des services de suivi de travaux, analyses, plan pluriannuel d'intervention et bilan de santé des immeubles.

1.6

Garanties légales et responsabilité des entrepreneurs

En règle générale, les entrepreneurs doivent fournir une garantie accompagnant les services dispensés ou les biens vendus à un client. Il est recommandé aux gestionnaires de tenir un registre des services ou des biens achetés aux entrepreneurs afin de faciliter le suivi des garanties.

Pour s'attendre à une garantie, le client doit avoir payé le bien ou service fourni par un entrepreneur ou un commerçant, ce qui conclut un contrat. Il

est important de connaître les conditions et garanties pour l'ensemble des composants de l'immeuble. Il est fortement suggéré de les ajouter avec le registre.

La gestion des contrats avec les entrepreneurs peut être assez complexe. À ce sujet, la troisième section du Guide des immeubles de la SHQ contient toute l'information dont vous pouvez avoir besoin lors de la planification, la réalisation

ou le suivi des travaux sur un immeuble. Bien qu'il s'adresse principalement au personnel des centres de services, il s'agit d'une excellente référence si vous désirez en apprendre davantage sur la réalisation des travaux et le suivi des projets.

Selon l'article 2120 du Code civil, l'entrepreneur doit respecter la garantie légale d'un an concernant les malfaçons existantes au moment de la réception des travaux ou découvertes dans l'année qui suit cette réception. L'article 2118 du Code civil énonce également l'obligation des entrepreneurs à respecter la garantie légale pour la perte de l'ouvrage résultant d'un vice de conception, de construction, de réalisation ou du sol qui survient dans les cinq ans suivant la fin des travaux.

L'association de la construction du Québec (ACQ) offre des plans de garanties sur les bâtiments résidentiels qui ne sont pas couverts par le plan de garantie obligatoire et sur les travaux de rénovation résidentielle. Pour plus d'information sur cette garantie, consulter le site internet de l'ACQ : <https://www.acq.org/>¹

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) offre une garantie rénovation, laquelle est offerte exclusivement par les entrepreneurs accrédités Réno-Maître. Cette garantie répond aux demandes et aux besoins de la clientèle qui exige une protection accrue lors de l'exécution de travaux de rénovation. Pour plus d'information sur cette garantie, consulter le site internet de l'APCHQ : <https://www.apchq.com/>²

Vous pouvez consulter le registre des détenteurs de licence sur le site internet de la RBQ : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/>³ afin de vous assurer que votre entrepreneur détienne une licence valide d'entrepreneur en construction ou encore pour trouver un entrepreneur qualifié pour vos travaux projetés. De plus, si votre entrepreneur détient la sous-catégorie 1.3 « Entrepreneur en bâtiments de tout genre », il serait pertinent de vous assurer qu'il puisse exécuter l'ensemble des travaux demandés.

Si vous vivez un litige avec un entrepreneur, n'hésitez pas à contacter le centre de services de votre fédération pour obtenir des conseils. Advenant que votre entrepreneur manque à ses obligations, les conseillers du centre de services vous aideront dans les différentes étapes allant de la négociation avec l'entrepreneur, jusqu'à la réclamation en cautionnement. Si vous désirez en savoir plus sur les recours disponibles dans de telles situations, consulter la section « Connaître vos recours » du site web de la régie du bâtiment : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/>⁴

1 <http://www.acq.org/services-et-produits/services/residentiel-et-plans-de-garantie/plans-de-garantie.html>

2 <http://www.apchq.com/montreal/fr/garantie-renovation-garantie-renovation.html>

3 http://www.rpe.rbq.gouv.qc.ca/GIC_Public_NET/RPE/GIC111/GIC111PR01RechercheEntrepreneur.aspx

4 <https://www.rbq.gouv.qc.ca/citoyen/construire-ou-renover/faire-affaire-avec-un-entrepreneur-licencie/connaître-vos-recours.html>

1.7

Rôle et responsabilité des professionnels

Les professionnels ont l'obligation d'être inscrits à un ordre professionnel et doivent posséder les assurances requises par ce dernier. Il y a trois ordres principaux reliés au domaine de la construction et des bâtiments : l'ordre des architectes (O.A.Q.), l'ordre des ingénieurs (O.I.Q.), et l'ordre des technologues professionnels (O.T.P.Q.).

L'architecte est le professionnel ayant la plus haute responsabilité : il est l'autorité principale en matière de construction ou de rénovation majeure d'un immeuble. Après avoir suivi et réussi une formation universitaire de cinq ans (maîtrise) et pratiqué sous supervision à titre d'architecte stagiaire pendant une période de 3720 heures, une personne peut se qualifier comme architecte, si elle réussit les examens de l'ordre.

Selon l'Ordre des architectes du Québec : « Que la loi vous y oblige ou pas, il est toujours pertinent de recourir à un architecte. C'est le professionnel le mieux qualifié pour accompagner ses clients dans la mise en œuvre d'un projet d'architecture de qualité, qu'il s'agisse de construction, de transformation ou de rénovation. »

Il est important de savoir que l'Ordre des architectes du Québec (OAQ) est l'organisme qui a la responsabilité d'assurer la protection du public depuis 1973. De plus, l'OAQ est un organisme mandaté par le gouvernement du Québec.

Le site internet de l'OAQ précise que :

« Au Québec, seuls les membres de l'OAQ ont le droit d'utiliser le titre d'architecte. Il appartient donc à l'Ordre de s'assurer du respect de la loi.

De plus, l'Ordre a le mandat de veiller à ce que les architectes fournissent à leurs clients des services professionnels conformes aux normes édictées par le Code des professions, la Loi sur les architectes et les règlements applicables, notamment le règlement concernant le Code de déontologie. »

Selon l'article 16 de la Loi sur les Architectes, « Tous les plans et devis de travaux d'architecture pour la construction, l'agrandissement, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice doivent être signés et scellés par un membre de l'Ordre. »

N.B : L'architecte est soumis à un code de déontologie, à une assurance responsabilité professionnelle et a une obligation de formation continue.

L'ingénieur est le professionnel qui œuvre dans une spécialité distincte. L'ingénieur en structure, l'ingénieur en électricité, l'ingénieur en mécanique de bâtiment et l'ingénieur civil sont les principaux acteurs rencontrés dans le domaine du bâtiment et son environnement. Après avoir suivi et réussi une formation universitaire (baccalauréat) et travaillé à titre d'ingénieur junior sous supervision pendant une période de 36 mois, l'ingénieur est qualifié par un comité et peut travailler à titre d'ingénieur dans son domaine d'expertise.

Selon l'article 3 de la Loi sur les ingénieurs, l'exercice de la profession d'ingénieur consiste à donner des consultations et des avis, faire des mesurages, des tracés, préparer des rapports, calculs, plans, devis, cahiers des charges et inspecter ou surveiller des travaux.

N.B : L'ingénieur est soumis à un code de déontologie, à une assurance responsabilité professionnelle et a une obligation de formation continue.

Le technologue professionnel oeuvre lui aussi dans plusieurs spécialités distinctes. L'ordre de technologues professionnels regroupe la plupart des métiers techniques reconnus. Les techniciens qui adhèrent de façon volontaire à l'ordre doivent avoir terminé une formation technique au collégial et/ou des équivalences. Les technologues sont restreints à des limites dans leurs applications aux différents bâtiments.

Selon l'article 37 du Code des professions, un membre de l'Ordre des technologues professionnels peut exercer les activités professionnelles suivantes :

« Effectuer, sous réserve des lois régissant les ordres professionnels dont les membres exercent une profession d'exercice exclusif, des travaux de nature technique dans le domaine des sciences appliquées relevant de sa compétence, selon des procédés, des méthodes et des normes reconnues, ou selon des plans, devis ou spécifications et utiliser les instruments requis pour effectuer ces travaux. »

Par exemple, selon l'article 16.1 de la Loi sur les architectes, pour la modification ou la rénovation de l'aménagement intérieur de tout édifice ou partie d'édifice, les plans et devis n'ont pas à être signés et scellés par un architecte si ces modifications ou rénovations n'en changent pas l'usage, ni n'en affectent l'intégrité structurale, les murs ou séparations coupe-feu, les issues et leurs accès, ainsi que

l'enveloppe extérieure. Toutefois, toujours selon l'article 16.1 de la Loi sur les architectes, les plans et devis de tels travaux pour des édifices de plus de deux étages, avec une superficie brute totale de 300 m² et plus, doivent être signés et scellés par un architecte. De plus, selon l'article 2 e) de la Loi sur les ingénieurs, les plans concernant les fondations, la charpente et les systèmes électriques ou mécaniques des édifices dont le coût excède 100 000\$ doivent être signés et scellés par un ingénieur seulement, et ne peuvent donc pas être signés par un technologue ou un architecte.

N.B : Le technologue professionnel est soumis à un code de déontologie, il doit détenir une assurance responsabilité professionnelle et a une obligation de formation continue.

1.8 Méthodologie d'inspection

Il est bon de savoir qu'une inspection accompagnée d'un rapport représente une photo dans le temps de l'état de l'immeuble : il est évident que la situation peut évoluer et que des désordres peuvent apparaître après l'inspection.

Lors d'une inspection, certaines étapes doivent être respectées afin de s'assurer de ne rien oublier. Il est recommandé de commencer par l'extérieur, ce qui permet de se faire une idée générale de l'immeuble et des déficiences possibles. Lors de l'inspection extérieure, il faut observer les désordres au parement, au solage, aux ouvertures et au terrain.

Par la suite, il faut faire le tour de l'immeuble en observant son état et en commençant par l'entrée principale. Il n'y a pas de sens obligatoire pour faire le tour de l'immeuble.

Par contre, afin d'éviter de mélanger les informations, il est recommandé de ne jamais revenir sur

ses pas. Les photographies doivent être prises dans l'ordre et être accompagnées d'un commentaire si un désordre est observé. Il est recommandé d'inspecter le terrain uniquement lorsque l'inspection de l'immeuble est terminée.

Vient ensuite l'inspection intérieure, qui nécessite plus de stratégie d'opération. Il y a différentes façons de procéder selon le type de bâtiment que l'on inspecte. La première chose à retenir c'est qu'il ne faut pas incommoder les occupants trop longtemps. Il est nécessaire d'être très méthodique.

Le gestionnaire pourra utiliser à sa guise les outils de ce guide d'inspection, c'est-à-dire les grilles d'entretien et le calendrier d'entretien saisonnier afin de s'assurer que tous les aspects du bâtiment soient vérifiés adéquatement.

1.9 Principales définitions

Allège : Tablette de fenêtre dans un mur de maçonnerie.

Bâtiment : consiste en un regroupement de logements ou d'unités intérieures et délimitées par les murs extérieurs ou mitoyens. Un mur mitoyen est une construction servant à délimiter deux bâtiments pouvant appartenir à deux propriétaires distincts, comme dans le cas d'un immeuble jumelé, par exemple.

Composant : est un élément qui entre dans la composition d'un immeuble, d'un bâtiment ou d'un logement. Chaque composant remplit une fonction particulière et demande une attention propre à chacun.

Constat : est une interprétation sur une problématique soulevée (désordre) lors de l'inspection d'un composant et détaillée dans une fiche prévue à cet égard.

Déficience (ou désordre) : est observé dans un composant ayant une déficience de fonctionnement ou de fabrication identifiée par un bris physique ou mécanique.

Durée de vie utile : Se dit d'un composant ayant une espérance de vie estimée selon sa nature et reconnue par les spécialistes dans le domaine.

Enveloppe du bâtiment : Représente tout parement extérieur servant à protéger la structure intérieure du bâtiment.

Garde-corps : Ensemble d'éléments formant une barrière de protection placée sur les côtés d'un escalier, d'un balcon, ou d'une galerie ou à tout autre endroit afin d'empêcher les chutes.

Immeuble : représente une construction isolée dont on peut faire le tour et qui comprend le terrain sur lequel elle se trouve. Un immeuble peut être composé d'un seul ou de plusieurs bâtiments.

Main-courante : Synonyme de rampe.

Ossature : Ensemble des éléments de structure interne du bâtiment que vous ne voyez pas derrière les murs (les montants, les traverses et les pièces horizontales) et qui le soutiennent.

Soffite : Surface surplombante d'un membre d'architecture (par exemple larmier), vue par en dessous.

Solin : Un solin est un dispositif visant à assurer l'étanchéité, en différents endroits d'une construction et selon différentes modalités.



2 Fiches descriptives

- 2.1 Aménagement extérieur
- 2.2 Enveloppe du bâtiment
- 2.3 Toiture
- 2.4 Intérieur
- 2.5 Aspect mécanique du bâtiment
- 2.6 Aspect sécurité
- 2.7 Plomberie
- 2.8 Électricité



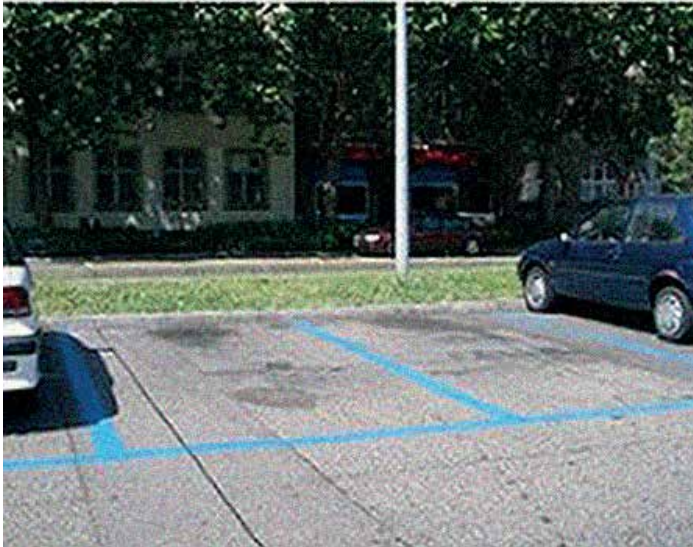
2.1

Aménagement extérieur

et environnement des lieux

- 2.1.1 Aires de stationnement et accès
- 2.1.2 Trottoir
- 2.1.3 Escaliers et rampes d'accès extérieurs
- 2.1.4 Terrasses et dalles extérieures
- 2.1.5 Margelles
- 2.1.6 Murs de soutènement
- 2.1.7 Clôtures
- 2.1.8 Arbres, arbustes et plate-bandes
- 2.1.9 Égout pluvial (puisard)

2.1.1 Aires de stationnement et accès



L'aire de stationnement peut être une source d'accident si elle présente certaines irrégularités. Des irrégularités marquantes comme des grands trous, des crevasses, des bordures endommagées ou des bosses importantes doivent être rapportées comme désordre pouvant causer des accidents ou blessures. Les lignes de peinture servent à définir et orienter la circulation dans le stationnement. Pouvant être une source de conflits entre les utilisateurs, les lignes ne sont pas obligatoires, mais souhaitables. Les pentes, ainsi que le drainage du stationnement sont des éléments importants pour éviter les accumulations d'eau et de glace. Les stationnements étant déneigés en hiver, les mouvements de sol causés par l'effet du gel sont accentués et peuvent causer des dommages au revêtement de bitume et au système de drainage.

Déficiences possibles :

Trous, crevasses et bosses, mouvement des drains (*manhole*) par l'effet du gel des sols.

Professionnel :

Ingénieur civil.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, entrepreneur spécialisé en pavage et infrastructure, entrepreneur en génie civil.



Le certificat de localisation est un document officiel produit par un arpenteur géomètre membre de l'Ordre des arpenteurs géomètres du Québec (OAGQ). Assurez-vous que le certificat de localisation de l'immeuble est tenu à jour, puisque l'entrepreneur peut avoir à le consulter lors de la réalisation de travaux. Dans certains cas, la production d'un nouveau certificat de localisation sera exigée, comme lors d'un agrandissement, l'ajout d'un garage, l'ajout d'une clôture, travaux majeurs, etc. Le certificat de localisation comprend plusieurs informations très importantes, comme la description du lot et son orientation ainsi qu'un plan montrant l'implantation du bâtiment sur le terrain. Les mesures qui y sont inscrites, bien que précises, ne vous permettent pas vraiment de connaître les limites de votre terrain. Ce sont les bornes, de petites tiges de métal installées aux extrémités du terrain, qui vous permettent de savoir avec précision les limites de votre terrain.

2.1.2 Trottoir



Tout comme le stationnement, les trottoirs et autres surfaces piétonnières doivent être maintenus en bon état et inspectés régulièrement. Un bon entretien des allées piétonnières prévient le risque d'accident. Par exemple, laisser pousser l'herbe entre les dalles de béton ou dans une allée de gravier peut entraîner une chute ou causer des blessures. Les pentes inverses ou concaves peuvent causer des accumulations d'eau et de glace. Les pavés auto bloquant sont conçus pour s'emboîter les uns aux autres et peuvent être ajustés ou réparés au besoin.

Déficiences possibles :

Trous, crevasses et bosses, fissures, accumulation de glace pouvant provoquer des chutes et des poursuites.

Professionnel :

Ingénieur civil.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, entrepreneur en pavage/terrassement.

2.1.3 Escaliers et rampes d'accès extérieurs



Les escaliers et rampes d'accès pour piétons ou transporteurs sont souvent source d'accident. Il est important de les maintenir en bon état, de les évaluer régulièrement et de s'assurer que les accès soient sans obstacle.

Déficiences possibles :

dû au mouvement du sol, les marches d'escalier extérieur se déplacent et si la hauteur d'une marche devient non conforme, elle doit être corrigée. La différence de hauteur des marches entre elles peut être une cause d'accident. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de désordre significatif. La solidité des garde-corps ne doit jamais être négligée; des normes précises existent pour mesurer la résistance structurale des garde-corps et main courante. L'ingénieur peut mesurer la résistance de celle-ci et ainsi confirmer leur conformité. La structure principale des escaliers et des rampes se doit d'être entretenue périodiquement.

Professionnel :

Ingénieur structural.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.



Garde-corps mal fixé au mur extérieur



Garde-corps mal fixé au sol

2.1.4 Terrasses et dalles extérieures



Déficiences possibles :

Trous, crevasses, bosses ou fissures, problème de drainage.

Professionnel :

Ingénieur civil.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.

Les terrasses extérieures, tout comme les stationnements et les trottoirs, doivent aussi faire l'objet de vérifications et d'un entretien régulier. Les mouvements de sol causent la dénivellation des pierres et la fissuration des dalles de béton. Il est important d'avoir un bon drainage des terrasses et dalles extérieures; les pentes ne doivent pas descendre vers les fondations, mais plutôt s'en éloigner, sinon l'accumulation d'eau dans le sol et l'action du gel au pourtour des fondations pourrait provoquer des dommages, des fissures et des infiltrations d'eau. Il faut vérifier le dégagement entre le niveau du sol (gazon ou terrasses) et le revêtement extérieur (maçonnerie, aluminium ou revêtement métallique). Ce dégagement doit être au minimum 150mm (6 pouces).

2.1.5 Margelles



Les margelles servent à s'assurer que l'eau ne puisse pénétrer à l'intérieur du bâtiment par les ouvertures de l'enveloppe. Elles sont généralement utilisées devant une fenêtre ou un soupirail de ventilation du vide sanitaire. Le niveau du sol à l'intérieur de la margelle devrait se trouver à 150 mm (6 pouces) sous le seuil de l'ouverture qu'elle protège. Elle devrait être remplie de gravier et idéalement posséder un drain relié au drain de fondation (drain français ou drain agricole), comme on peut le voir sur l'illustration à gauche.

Déficiences possibles :

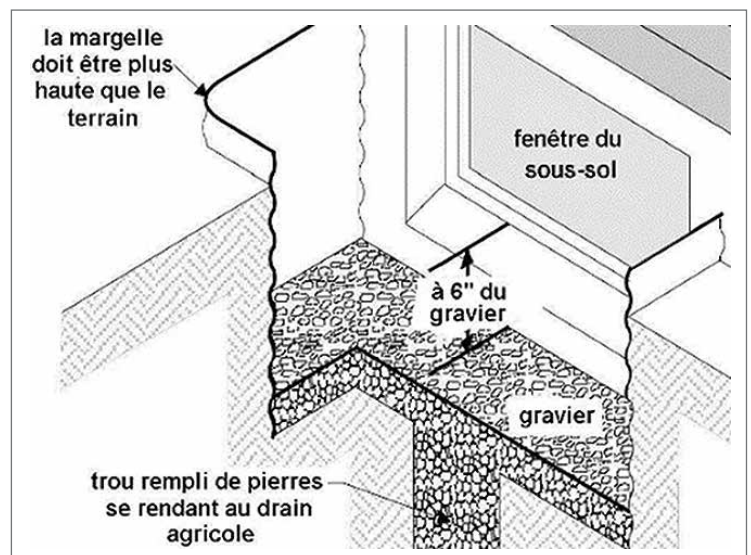
Margelle à égalité avec le terrain ou plus basse, mauvais drainage.

Professionnel :

Ingénieur.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et spécialiste au besoin.



2.1.6

Murs de soutènement



Les murs de soutènement des talus doivent être inspectés pour définir s'ils peuvent représenter un risque pour la sécurité des personnes. Les murs de soutènement servent à retenir une charge importante de terre et peuvent être déplacés sous la pression ou les mouvements du sol causés lors des périodes de gel/dégel, particulièrement s'ils sont mal drainés. Un mur de soutènement dans un stationnement en pente doit être évalué annuellement. Il faut s'assurer que le muret reste au niveau verticalement. Si l'on constate un mouvement, les correctifs doivent être apportés le plus tôt possible pour stabiliser le muret. Les murs de soutènement des descentes de sous-sol doivent être conçus en fonction du drainage, du gel et des importantes charges de poussée latérale causées par le sol adjacent.

Garde-corps aux murs de soutènement

Les garde-corps sont des éléments de sécurité qui doivent être maintenus en bon état en tout temps. Il est obligatoire d'avoir des garde-corps au-dessus des murs de soutènement ayant une hauteur de 500mm ou plus (plus de 20 pouces).

Déficiences possibles :

La principale cause de détérioration des murs de soutènement se reflète sous forme de dénivellation du haut du mur qui tend à bouger vers l'intérieur. Une inclinaison négative du mur pourrait avoir pour effet de le faire céder et tomber. La présence de fissures, d'effritements, d'éclats à la surface du béton ou dans les joints de mortier et la présence de pourriture ou de champignons sur le bois est à surveiller. Le gonflement du mur peut être causé par un drainage inadéquat entraînant des surcharges (poussées du sol) ou par des ancrages défectueux (ancrages rouillés, pourris, etc.). En cas de doute, consulter un ingénieur en structure.

Professionnel :

Ingénieur en structure.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et spécialiste au besoin.



2.1.7 Clôtures



Déficiences possibles :

Bris, déplacements, pourriture, etc.

Professionnel :

Aucun

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.

L'inspection de ces éléments peut être périodique selon la nature de leur fabrication. Les clôtures se déplacent souvent par la force du mouvement du sol, tandis que les barrières sont des éléments mobiles et très sollicités qui se brisent souvent sous les efforts qu'ils subissent. Une attention particulière doit être portée à ces éléments afin de s'assurer une durée de vie adéquate. Il faut prévoir, vérifier la stabilité des poteaux, l'état des planches, du grillage, les attaches et la quincaillerie. Il faut aussi vérifier si les poteaux principaux sont coulés dans le béton. S'il y a des sonotubes ou pieux, ceux-ci doivent être au minimum 4'-6" sous le niveau du sol afin d'éviter des mouvements lors du gel et du dégel.



Clôture ayant subi un bris

2.1.8 Arbres, arbustes et plate-bandes



L'aménagement paysager est souvent la cause du dysfonctionnement de l'immeuble ou de l'usure prématurée de ses composants. En effet, un arbre qui pousse trop près d'un immeuble peut causer un bris majeur à la fondation ou encore obstruer les drains de fondation par son système racinaire. L'état général de la végétation joue aussi un rôle important dans l'apparence des immeubles et la sécurité des occupants. C'est pourquoi l'entretien des arbres, arbustes et plate-

bandes demeure nécessaire et doit être effectué périodiquement. L'installation de clôtures à neige en automne permet de protéger les haies, les arbustes et les jeunes arbres durant la saison hivernale.

Déficiences possibles :

Des branches d'arbre qui frottent contre le parement de brique peuvent le détériorer et favoriser l'infiltration d'eau et des lierres poussant sur le parement de brique retiennent abondamment l'eau et causent la dégradation prématurée du mortier et de la brique. Enfin, les plates-bandes installées près du solage contribuent à garder l'eau, ce qui peut causer des infiltrations d'eau par la semelle et le mur de fondation et réduire la durée de vie du drain de fondation (drain français) et de l'imperméabilisation.

Professionnel :

Aucun

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et émondeur au besoin.



Vigne sur un parement de brique



Plate-bande près du solage

2.1.9 Égout pluvial (puisard)



Déficiences possibles :

Grille bouchée par des débris ou de la végétation.

Professionnel :

Aucun

Corps de métier :

Préposé à l'entretien ou spécialiste si nécessaire.

L'égout pluvial, ou puisard de drainage sert à s'assurer que le sol extérieur ne soit jamais saturé d'eau, ce qui causerait des infiltrations dans l'immeuble. Les puisards de drainage sont essentiels au bon fonctionnement du bâtiment dans les zones où les terrains se drainent difficilement.

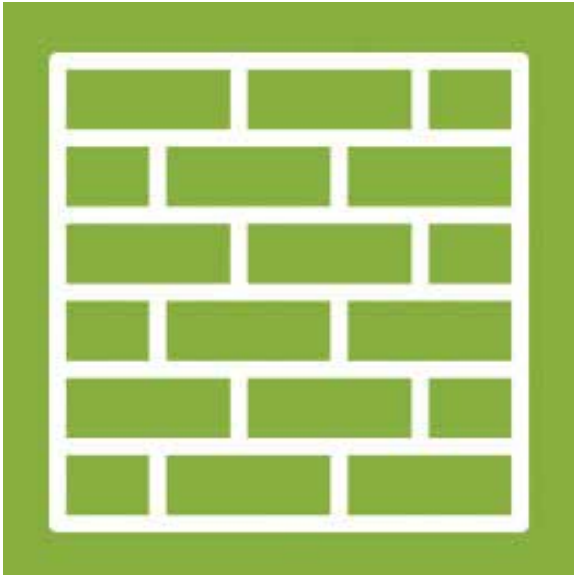
Les puisards dirigent habituellement l'eau de pluie vers les canalisations principales ou les fossés, selon le cas. Il est important de s'assurer que ces derniers soient nettoyés périodiquement.

Caniveaux de drainage d'entrée de garage

Tout comme les puisards, les drains d'entrée de garage doivent être fonctionnels et maintenus en bon état. Ils serviront principalement à éviter que l'eau de pluie n'entre dans le garage et détériore les entreposages. Lorsqu'un garage est converti et qu'il sert d'espace habitable, il est alors plus important que ces éléments fonctionnent bien.



Drainage à l'entrée d'un garage partiellement obstrué par de la végétation



2.2

Enveloppe du bâtiment

(murs extérieurs)

2.2.1 Fondations et dalles inférieures

2.2.2 Parement et murs extérieurs

2.2.3 Balcons, perrons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs

2.2.4 Portes extérieures

2.2.5 Fenêtres

2.2.1

Fondations et dalles inférieures



Les fondations peuvent être faites de différents matériaux, les plus communs étant le béton coulé et les blocs de béton. Le même rôle est joué par chacun : soutenir le bâtiment et transférer les charges de ce dernier jusqu'au sol. C'est le pilier du bâtiment, c'est pourquoi il est important que la fondation demeure en bon état. La dalle de béton du sous-sol est indirectement reliée à la fondation. Elle subit elle aussi les effets du mouvement de la fondation.

La majeure partie des fissures apparaissent dans les mois suivant la construction initiale, tant pour le béton que pour le mortier des blocs. En effet, le mortier rétréci en séchant ; cela cause ce qu'on appelle des fissures de retrait. Certaines fissures de retrait sont si petites qu'elles sont presque invisibles à l'œil (micro fissure). Avec le temps, les mouvements du sol et la récurrence des infiltrations d'eau vont faire grandir ces fissures, et c'est à ce moment-là que vous constaterez qu'elles existent. Lorsqu'une fissure apparaît, il est donc primor-

dial de la colmater pour éviter que l'eau ne s'y infiltre et continue à y causer des dommages.

Le béton étant considéré comme une matière fragile, une fissure observable dans le haut du mur de fondation a de grandes chances de se propager jusqu'au bas du mur de fondation. Il faut donc porter une attention particulière à chacune des fissures pour déterminer le type d'intervention nécessaire. Dans certains cas, il sera nécessaire d'excaver jusqu'au niveau des assises ou d'ajouter des pieux et souvent en fonction de la nature du sol.

Les bâtiments datant du début des années 1900 sont souvent construits sur des fondations de moellons (fondations en pierres). Confronté aux mouvements du sol et à l'usure du temps, le mortier entre les roches finit par s'endommager. D'un point de vue structural, il faut s'assurer que le mortier soit encore assez solide pour conserver l'homogénéité de la fondation, autrement une réparation du mortier en surface et l'imperméabilisation par l'extérieur pourra assurer la pérennité des fondations. Si la fondation est trop endommagée d'un point de vue structural, il faudra éventuellement la reconstruire.

Déficiences possibles :

Principalement, on doit s'assurer que la fondation est exempte de fissures. Une fissuration pourrait causer des infiltrations d'eau non visibles et par le fait même, un excès d'humidité et des moisissures. Il faut également faire la distinction entre un bris de crépis et une fissure de fondation. Le crépi est l'enduit installé sur la face extérieure de la fondation



Fissure importante (1/8")



Bris de crépis



Petite fissure de crépis



Fissure dans la fondation



Dégradation du crépi



Dégradation du crépi



Cernes d'humidité sur une fondation



Dégradation d'un coin de fondation

en guise de finition, mais effectue aussi le rôle de première barrière contre les intempéries. On peut également remarquer un affaissement de la fondation, problème souvent remarqué aux étages supérieurs lorsqu'il y a fissuration au niveau des finis intérieurs. Pour limiter les risques d'infiltrations d'eau, on doit s'assurer que le terrain soit en pente de façon à éloigner l'eau du bâtiment. Pour la dalle de béton, on doit également s'assurer qu'elle soit exempte de fissures, d'efflorescence et de cernes d'humidité. Les fissures à la dalle (plancher) peuvent être causées par différentes problématiques, par exemple ; la pyrite, un soulèvement de la dalle, la sulfatation du béton, l'affaissement du remblai sous la dalle, l'absence ou le manque de joints de contrôle, etc. Si vous remarquez des fissures importantes (1/8» de pouce de largeur et plus) ou des fissures horizontales, contacter un ingénieur ou un spécialiste en fissures.

Professionnel :

S'il y a apparence d'une déficience quelconque, un ingénieur devrait être contacté afin d'évaluer la situation et la gravité des dommages.

Corps de métier :

- Fondation de béton coulé : cimentier applicateur/spécialiste de fissures;
- Fondation de blocs de béton : maçon;
- Fondation de moellons : maçon;
- Dalle de béton coulé : cimentier applicateur/spécialiste de fissures.

2.2.2

Parements et murs extérieurs



Bien qu'ils puissent être de différents types, les parements extérieurs ont tous le même rôle: créer une barrière contre les intempéries pour protéger l'ossature du bâtiment et assurer une étanchéité au vent et à l'eau. Il est donc important qu'ils soient maintenus en bon état, sans fissures ni ouvertures. Le calfeutrage des ouvertures est aussi essentiel à la protection contre les intempéries.



En vertu de la Loi 122, les façades en maçonnerie de tous les bâtiments ayant au moins 5 étages hors sol doivent maintenant faire l'objet d'une vérification et d'un entretien périodiques et ce, à tous les 5 ans. Elles doivent obligatoirement être entretenues de façon à être exemptes de tout défaut pouvant compromettre la sécurité ou contribuer au développement de conditions dangereuses. Le terme façade désigne le parement des murs extérieurs d'un bâtiment et tous les accessoires, équipements électriques ou mécaniques et autres objets permanents ou temporaires reliés à ces murs, comme les cheminées, les antennes, les mâts, les balcons, les marquises ou les corniches.

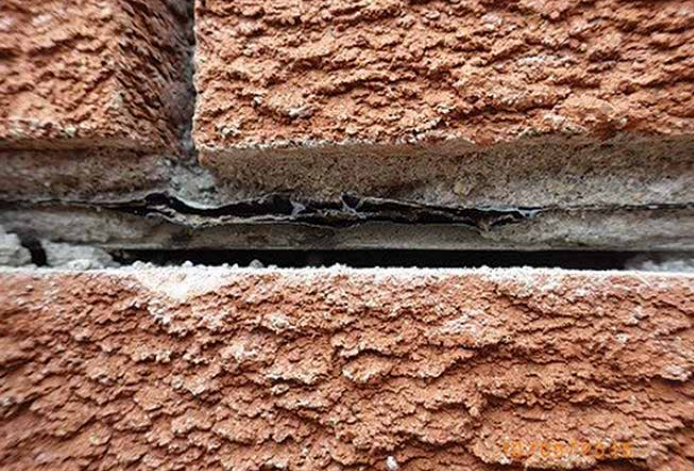
Déficiences possibles :

Les parements de briques ou de stuc peuvent être fissurés et le mortier peut se désagréger, créant des ouvertures entre les briques. Aucun parement n'étant entièrement étanche, il est pratiquement impossible d'empêcher l'eau de pénétrer derrière un parement extérieur. À titre d'exemple, dans le cas d'un parement de briques ou autre élément de maçonnerie, il doit y avoir des chantepleures dans le bas des murs et au-dessus des ouvertures (portes et fenêtres) pour permettre à l'eau qui aura traversé le parement de s'écouler et permettre l'aération de la cavité derrière la brique. On retrouve généralement une chantepleure à tous les 3 rangs de briques, horizontalement. Les chantepleures ne doivent pas être obstruées par le mortier.

Les parements en déclin de vinyle ou en aluminium peuvent être brisés ou perforés, tandis que les parements métalliques peuvent être troués ou rouillés. Toutes ces conditions laissent place à des possibilités d'infiltration d'eau pouvant affecter considérablement le bâtiment. Au niveau du calfeutrage, il faut s'assurer qu'il ne soit pas



Parement/mortier fissuré



Mortier désagrégé/manque de mortier



Calfeutrage fissuré/desséché



*Chantepleure
partiellement obstruée*



*Dégradation importante
du mortier sur un mur en
pierre*

fissuré ou desséché, principalement autour des fenêtres, des portes ou toutes autres ouvertures au parement. Les joints entre les différents types de parements ou les joints de contrôle séparant de grandes surfaces de maçonnerie doivent aussi être vérifiés et scellés au besoin. Il est aussi recommandé de vérifier le dégagement entre le niveau du sol et le parement (maçonnerie, stuc, déclin d'aluminium ou vinyle); le dégagement devrait être au minimum de 6".

Dans le cas d'un revêtement de stuc ou d'acrylique, il est très important de vérifier les joints de calfeutrage au pourtour de toutes les ouvertures (portes, fenêtres, grilles, ventilation, etc.). Ce type de revêtement nécessite un entretien plus fréquent sur les calfeutrages et le rescelllement afin de s'assurer que l'isolant demeure étanche et que le système ne soit pas atteint par l'eau de pluie et l'humidité.

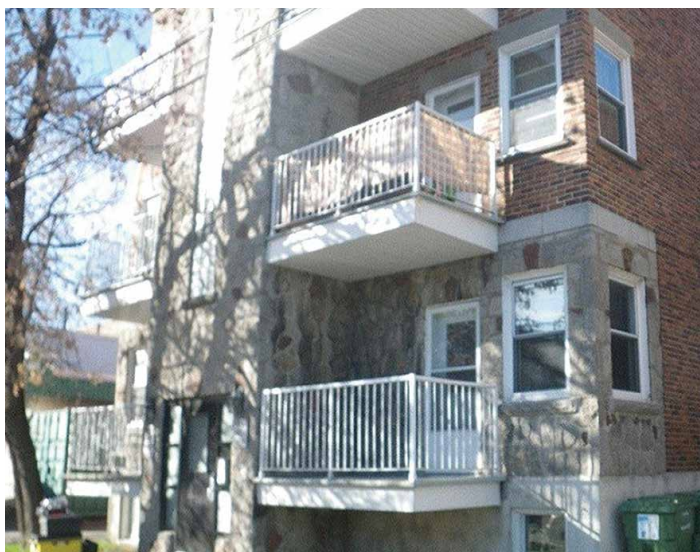
Professionnel :

S'il y a apparence d'une déficience quelconque, un ingénieur ou un architecte devrait être contacté afin d'évaluer la situation et la gravité des dommages.

Corps de métier :

- Parement en maçonnerie : maçon;
- Revêtement léger : charpentier de finition;
- Préposé à l'entretien.

2.2.3 Balcons, perrons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs



Les structures de balcons, rampes et échelles sont généralement composées de bois ou de métal, parfois même des deux. Elles peuvent vite devenir dangereuses lorsqu'il y a signe de détérioration. Les garde-corps et mains courantes servent de protection dans les escaliers et sur les balcons, elles doivent donc être intactes pour assurer la sécurité des occupants. En cas de doute ou pour s'assurer de leur solidité et de leur conformité, un ingénieur peut mesurer leur résistance structurale.

Déficiences possibles :

Les déficiences sur le métal sont plus faciles à remarquer que celles sur le bois. Le métal peut être rouillé ou même perforé, ce qui peut rendre les composants structuraux de soutien très fragiles. Les dommages à la structure des balcons sont très fréquemment à l'arrière du parement à la jonction du mur, ce qui les rend très difficiles à inspecter. Pour ce qui est de la fibre de verre, le contreplaqué et le bois, ces trois matériaux peuvent pourrir de l'intérieur, ce qui rend la déficience parfois invisible à l'œil nu. C'est pourquoi, lors des inspections, on doit vérifier la solidité de ces composants par pression. On retrouve ces matériaux principalement comme plancher de balcon ou comme marche d'escalier. Pour les balcons de bois, il est important de vérifier la structure et les composantes à la jonction du mur.

La finition de tous les composants n'est pas à négliger non plus. Malgré qu'elle soit essentiellement esthétique, il n'en demeure pas moins que la finition, généralement de la peinture, joue le



Métal corrodé



Revêtement de balcon endommagé



Garde-corps mal fixé



Structure d'acier endommagée sous un balcon

rôle de protection principale des composants et assure en partie leur intégrité. Un composant en métal ou en bois nu se détériorera beaucoup plus rapidement que s'il est protégé, ce qui peut réduire les coûts de remplacement. Tous les points précédents s'appliquent également aux garde-corps et mains courantes, en fonction des matériaux qui les composent. Il faut également s'assurer qu'elles soient bien fixées, il n'est pas rare que des ancrages soient manquants. Il est primordial de s'assurer de l'état du joint d'étanchéité à la jonction du plancher du balcon et du mur extérieur. Il est important d'éviter l'usage des sels de déglçage et autres produits semblables qui finissent par dégrader la surface jusqu'aux armatures dues à la fonte de la glace.

Professionnel :

S'il y a apparence d'une déficience quelconque, un ingénieur devrait être contacté afin d'évaluer la situation et la gravité des dommages.

Corps de métier :

- Ouvrages métalliques : Serrurier en bâtiment;
- Préposé à l'entretien.

2.2.4

Portes extérieures



Au niveau des portes extérieures, plusieurs éléments les composent et sont à vérifier. Cela inclut le cadre, la porte elle-même, la contre-porte, la quincaillerie, le ferme-porte, le seuil, les coupe-froid, le calfeutrage, la peinture/teinture ainsi que le vitrage. Toutefois, ces éléments ne sont pas systématiquement présents dans chacun des cas.

Déficiences possibles :

Tout d'abord, les cadres de portes extérieures peuvent être faits de bois ou de métal. Il faut en vérifier l'état et s'assurer que le métal ne soit pas rouillé et que le bois ne soit pas pourri, généralement à la base. La porte elle-même peut également être faite de bois ou de métal, elle peut donc casser près des charnières ou gauchir avec l'humidité. Lorsque les portes sont en bois, il faut aussi s'assurer que son fini soit intact. Lorsqu'on constate que la peinture ou la teinture est défraîchie ou manquante, il faut intervenir rapidement afin que la porte soit protégée des intempéries. Au niveau de la quincaillerie, on retrouve par exemple les charnières et les poignées, il faut tout simplement vérifier l'usure de ses composantes. On trouve parfois des fermes portes sur les portes extérieures. Servant à refermer la porte sans aide, ce composant utilise un mécanisme à piston dans un cylindre d'huile. Dû au changement de pression à l'intérieur du bâtiment, conséquence de l'ouverture des fenêtres, les fermes portes doivent être ajustées deux fois par année sur les portes extérieures. Ils doivent être changés lorsqu'il y a apparition de traces d'huile



Usure suggérant un mauvais ajustement de la porte



Traces d'humidité sur une porte



Calfeutrage manquant



Calfeutrage fissuré/desséché

ou lorsqu'ils n'ont plus la capacité de retenir la porte sans la faire claquer. Les seuils de bois ou de métal doivent être solidement fixés afin d'empêcher l'eau d'entrer et être ajustés au besoin. Le coupe-froid est la première ligne de défense pour l'étanchéité d'une porte, il ne faut donc pas les négliger et ne pas hésiter à les remplacer au besoin. Le calfeutrage joue un rôle important contre les intempéries, il faut donc s'assurer qu'il soit présent sur le pourtour des portes et qu'il ne soit pas fissuré ou desséché. Il faut également inspecter les vitrages, qu'ils soient fixes ou mobiles. Il faut s'assurer que le vitrage ne soit pas fissuré et que son mécanisme soit intact.

Professionnel :

Architecte.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, spécialiste en portes et fenêtres.

2.2.5 Fenêtres



Les fenêtres sont composées de plusieurs éléments qu'il faut vérifier : le cadre, l'allège (tablette extérieure), la partie ouvrante ou fixe, la quincaillerie, les moustiquaires et le calfeutrage. Les fenêtres font partie intégrante de l'enveloppe qui a pour but de protéger le bâtiment, elles doivent donc être intactes et étanches à l'eau et à l'air.

Déficiences possibles :

Il existe plusieurs types de fenêtres (fixes, à battants, à guillotines, coulissantes, oscillantes, etc.). Pour l'ensemble des modèles, une règle unique est essentielle: être étanche à l'eau et à l'air. De ce fait, le cadre, les allèges ou les appuis doivent demeurer en parfaite condition. Il faut s'assurer que rien n'est venu mettre en cause leur intégrité. Les parties ouvrantes sont les plus fragiles, car elles sont mobiles et comportent certaines pièces mécaniques. Il faut les vérifier et s'assurer que les volets de la fenêtre ferment complètement et qu'ils soient étanches. Les coupe-froid jouent aussi un rôle important dans les volets mobiles: une vérification doit être faite en même temps que les essais d'ouverture. Les parties fixes sont généralement composées de verre thermos empêchant le givre. La durée de vie d'un verre thermos varie, avec une moyenne de 12 ans. S'il y a présence de buée ou de saleté entre les verres, il y a indication qu'elle est à sa fin de vie utile. L'apparition du givre est une conséquence couramment observée. Les moustiquaires sont très manipulées et fragiles. Il est donc rare que l'on note des indications à ce sujet, car lorsqu'elles sont brisées, les



Allège à pente négative



Calfeutrage fissuré/desséché



Buée entre les thermos d'une fenêtre

utilisateurs nous en font part assez rapidement, car elles servent de protection contre les insectes. Le calfeutrage des fenêtres est important dans l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment. Les fenêtres comportent plusieurs pièces qui sont assemblées mécaniquement et étanchées par un joint de scellant. On en retrouve également au pourtour de l'ouverture, à l'extérieur. Ces scellants doivent toujours être en bon état, ne doivent pas être fissurés ou desséchés.

Professionnel :

Architecte.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, spécialiste en portes et fenêtres.



2.3 Toiture

2.3.1 Toit plat

2.3.2 Toit en pente

2.3.1 Toit plat



Les toits plats peuvent être composés de différents matériaux. Les revêtements les plus fréquents sont composés d'asphalte et de gravier multicouches. Ils peuvent également être bicouches ou encore monocouche. Aujourd'hui, les membranes bicouches de type élastomère sont plus fréquemment utilisées. Elles ont l'avantage de durer plus longtemps et être faciles à réparer. Il peut même être possible de revêtir la membrane existante d'une nouvelle couche pour augmenter la durée de vie à moindre coût.



Bulles d'asphalte en surface

Déficiences possibles :

Plusieurs indices peuvent indiquer que le toit pourrait être à remplacer : des plis de membrane peuvent apparaître, de la mousse peut croître à la surface ou des bulles d'asphalte pourraient se former, surgissant de la sous-couche (résurgence de bitume). Évidemment, il est très difficile d'évaluer l'état d'un toit plat. Il est possible de demander une garantie de 10 ans par l'Association des Maîtres-Couvreurs du Québec (AMCQ), sinon la garantie de base par le couvreur est de 5 ans. Il est aussi possible de demander un cautionnement d'entretien par la compagnie d'assurance du couvreur. Vous pouvez demander plus d'information à votre architecte lors des travaux de toiture. La couche de gravier servant à protéger les substrats des intempéries et des rayons du soleil, elle doit être uniforme et recouvrir l'ensemble de la toiture. Si le gravier se déplace sous l'effet de l'eau et du vent, il faut simplement le replacer pour protéger les membranes. En hiver, éviter de laisser une importante quantité de neige s'accumuler sur le toit afin de protéger la structure.



Drain de toit sans grille

Les lanterneaux, ou puits de lumière sont comparables à des fenêtres placées sur le toit. Les lanterneaux possèdent du verre et des cadres (en métal ou en bois), ils peuvent donc représenter une source d'infiltration d'eau et créer une humidité excessive à l'intérieur, favorisant ainsi l'apparition et la croissance de moisissures. Il faut les examiner lors de l'inspection du toit afin de déceler tout bris qui ne serait pas visible à l'intérieur du bâtiment. Les toits plats sont généralement munis d'un drain recueillant l'eau de pluie pour le diriger vers les conduits principaux. Il faut s'assurer que ce drain n'est pas obstrué et qu'une grille de protection le recouvre, puisque les feuilles et autres débris peuvent nuire à son bon fonctionnement. Les pentes du toit doivent en tout temps se diriger vers le drain. Les protections au toit servent à faire dévier ou empêcher la chute de neige qui

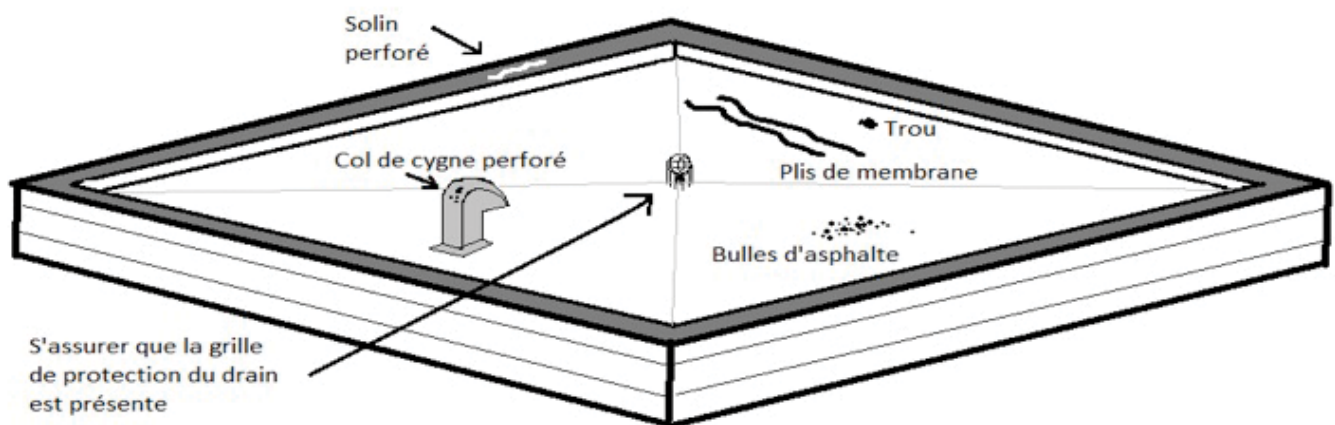
peut s'accumuler au-dessus des entrées. Il faut s'assurer que ces protections soient sécuritaires, bien qu'il soit rare qu'elles se brisent. Les ouvertures et sorties mécaniques sont obligatoires sur un toit. Ils permettent la sortie des évacuateurs (salle de bain, hotte, sècheuse ou ventilation intérieure), de la ventilation d'entretoit, des accès au toit, etc. Les sorties au toit sont fabriquées en métal et peuvent rouiller. Un entretien ponctuel est nécessaire. Notez qu'il est possible de nettoyer et peindre le métal avec une peinture spéciale pour le protéger jusqu'au remplacement du toit.

Professionnel :

Architecte.

Corps de métier :

Couvreur, préposé à l'entretien.



Déficiences possibles sur un toit plat

2.3.2 Toit en pente



Les ouvertures et les sorties mécaniques sur le toit permettent la sortie des évacuateurs (salle de bain, hotte, sècheuse ou ventilation intérieure), et les sorties sous le toit par les soffites permettent de créer un mouvement d'air. Pour les morceaux en métal, il faut vérifier qu'ils ne soient pas rouillés; une peinture spéciale peut être utilisée au besoin. Autrement, c'est principalement une question d'étanchéité. Il faut vérifier que les recouvrements et solins soient bien étanches et que le calfeutrage soit intact.

Les gouttières, quant à elles, servent à diriger l'eau du toit vers un endroit précis. Elles ont une durée de vie appréciable si elles sont fabriquées en aluminium. Les modèles de PVC sont plus fragiles et ne sont pas recommandés. On doit s'assurer que les gouttières soient en bon état et qu'elles ne soient pas obstruées, par exemple par du feuillage. Les descentes de gouttières doivent aussi être en bon état et il faut s'assurer qu'elles éloignent l'eau des fondations à la sortie. Il est conseillé de les joindre à des drains de surface dont l'exutoire sera le plus loin possible du bâtiment, sinon ajouter simplement une dalle de gouttière sur le terrain à la sortie de la descente pour faciliter l'éloignement de l'eau.

Les toits en pente sont généralement revêtus de bardeaux d'asphalte. Depuis peu, les bardeaux

d'asphalte ont fait place aux bardeaux en fibre de verre. Ces nouveaux produits ont l'avantage d'être plus résistants et offrent une garantie plus longue.

Le vieillissement prématuré des bardeaux peut être causé par deux facteurs distincts; une mauvaise installation et une mauvaise aération naturelle de l'entretoit. Même si les fabricants insistent sur la méthode de pose qui comprend l'installation d'une sous-couche sous forme de papier goudronné, certains installateurs l'oublent. L'absence d'une sous-couche fait que le bois de la toiture absorbe l'huile du bitume des bardeaux, ce qui a pour effet d'assécher les bardeaux et de diminuer considérablement leur espérance de vie.

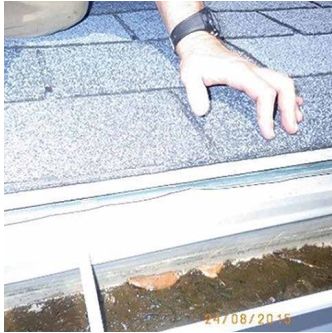
Aération de l'entretoit

Il faut savoir qu'une bonne aération de l'entretoit est le point le plus important pour éviter des problèmes de condensation qui pourraient se transformer en infiltration. Il faut s'assurer que les sous-faces ventilées soient bien dégagées pour permettre à l'air provenant de l'extérieur de circuler vers l'intérieur, soit jusqu'à l'entretoit. Par la suite, l'air continue sa course pour ressortir de l'entretoit par les aérateurs de pignon, à chaque extrémité de la toiture.

Le processus de condensation est assez simple en soi. L'air chaud présent à l'intérieur de l'habitation contient toujours un certain taux d'humidité. Cet air chaud monte vers le haut et tranquillement traverse l'isolant jusqu'à se rendre à l'intérieur de l'entretoit. L'isolant est une matière synthétique inerte qui ne fait que prolonger le temps de passage de l'air. Lorsque cet air chaud contenant de l'humidité arrive à l'intérieur de l'entretoit, il doit être évacué à l'extérieur de l'entretoit par l'aération naturelle, sinon il continuera sa course verticale jusqu'à entrer en contact avec le bois de la toiture. En hiver, cette situation peut créer du frimas sous les bardeaux et ainsi les endommager.



Bardeau usé



Gouttière obstruée



Cernes d'humidité dans un entretoit



Cernes d'humidité dans un entretoit

Déficiences possibles :

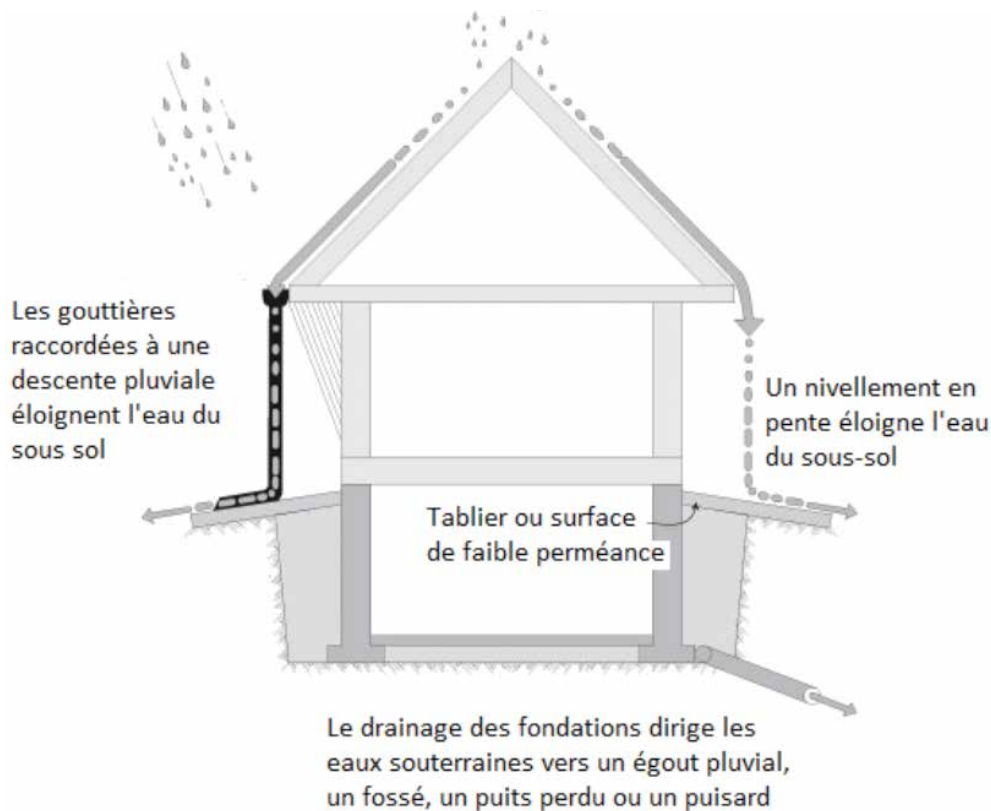
Lorsque les pattes des bardeaux frisent, se retroussent et s'espacent considérablement on peut en déduire que soit l'usure du temps à fait son travail, soit qu'une des problématiques précédemment expliquées fait son œuvre. Après des vents violents, le bardeau peut se soulever ou se décoller. Lorsqu'il y a un doute sur l'usure prématurée, il est nécessaire de faire appel à un professionnel pour en déterminer la cause. La durée de vie des toits en bardeaux est généralement de 25 à 30 ans.

Professionnel :

Architecte ou technologue professionnel.

Corps de métier :

Couvreur pour le bardeau ou menuisier pour l'aération.





2.4 Intérieur

- 2.4.1 Portes intérieures
- 2.4.2 Escaliers et rampes d'accès intérieurs
- 2.4.3 Murs et plafonds
- 2.4.4 Finition des planchers
- 2.4.5 Ascenseurs et plateformes
- 2.4.6 Buanderie
- 2.4.7 Cuisine et équipements
- 2.4.8 Contenant, compacteur et chute à déchets
- 2.4.9 Garage, sous-sol et locaux d'entretien
- 2.4.10 Structure sous-terrine – vide sanitaire
- 2.4.11 Moisissures
- 2.4.12 Amiante

2.4.1

Portes intérieures



Les portes intérieures représentent toutes les portes qui donnent dans les corridors, salles techniques, logements, etc. Elles doivent être en bon état de fonctionnement en tout temps. Parmi les éléments à vérifier, on retrouve la quincaillerie, la porte elle-même, le ferme-porte lorsque présent et les cadres de porte. Il faut faire la distinction entre une porte qui ouvre mal dû à l'usure du temps et une porte qui frotte au haut de celle-ci. Suite à une construction neuve, il est fréquent que des ajustements de porte soit nécessaires du au séchage du bois des composants de mur. Lorsqu'une porte frotte sur le côté du cadre à cause de pentures lâches, il faut réparer en conséquence. Par contre, lorsqu'une porte frotte dans le haut du cadre, il est nécessaire de pousser l'inspection pour savoir si la cause pourrait provenir d'un mouvement de l'ensemble du bâtiment.

Déficiences possibles :

Parmi la quincaillerie, on retrouve les charnières, les poignées, les chaînes de retenue, etc. On doit les vérifier lors des inspections pour s'assurer qu'ils soient bien fixés et en bon état. Si les poignées de porte sont rondes, il est préférable de les remplacer par des poignées en bec de canne. Lorsque le Code du bâtiment exige un mécanisme de fermeture automatique qui permet à la porte de s'enclencher en fermant, on peut retrouver un ferme-porte à cylindre ou une charnière à ressort. Il faut savoir que la charnière à ressort demande beaucoup moins d'entretien que le ferme-porte. Ce dernier doit être ajusté avec une clé Allen au moins deux fois par année et doit être remplacé lorsqu'on peut apercevoir des traces d'huile sur la porte ou lorsqu'il n'est plus en mesure de retenir la porte sans la faire claquer. Le mécanisme de fermeture automatique est exigé sur toutes les portes donnant accès aux issues et doit être fonctionnel en tout temps. Les cadres de portes peuvent parfois bouger sous l'effet du mouvement du bâtiment, il faut donc s'assurer que l'ouverture et la fermeture de la porte soient fonctionnelles. Les coupe-son en néoprène sont importants pour limiter la transmission du bruit dans les corridors. Il faut donc les remplacer ou les réparer au besoin.

Professionnel :

Technologue professionnel.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.

2.4.2

Escaliers et rampes d'accès intérieurs



Plusieurs éléments composent les escaliers; les mains-courantes et les garde-corps ainsi que leur peinture, les nez de marches et les paliers, le revêtement des marches, des contremarches et des paliers, ainsi que leur peinture. Les portes pleines (et très pesantes) sont généralement des portes coupe-feu. Lorsqu'un remplacement est nécessaire, la porte de remplacement doit être certifiée coupe-feu. De plus, contrairement à la croyance populaire, les portes d'acier ne sont pas nécessairement coupe-feu.

Déficiences possibles :

Les mains-courantes sont installées dans les descentes d'escalier, mais aussi dans les corridors d'immeubles pour personnes âgées ou à mobilité réduite. Elles doivent évidemment être bien fixées pour garantir un appui stable et sécuritaire. Il faut s'assurer qu'elles soient installées à la hauteur précisée au Code du bâtiment. Les garde-corps sont une protection contre les chutes sur les paliers d'escalier. Elles doivent être sécuritaires et il faut vérifier qu'elles respectent les normes en vigueur en ce qui concerne la conception de ces composants. Il est obligatoire d'utiliser une peinture qui ne contient pas de plomb et s'assurer de ne pas laisser ces composants se détériorer suffisamment pour dénuder les surfaces, qui pourraient alors dégager des substances toxiques. Les revêtements des marches et paliers sont très sollicités: un revêtement de marche défectueux peut entraîner une chute et causer des blessures. De ce fait, une attention particulière doit être portée à ces éléments. Le revêtement des mains-courantes et des garde-corps fait aussi l'objet d'une attention particulière. Habituellement composé de métal, il n'est pas rare de trouver un revêtement brisé ou



Main-courante lâche



Fissure dans une marche

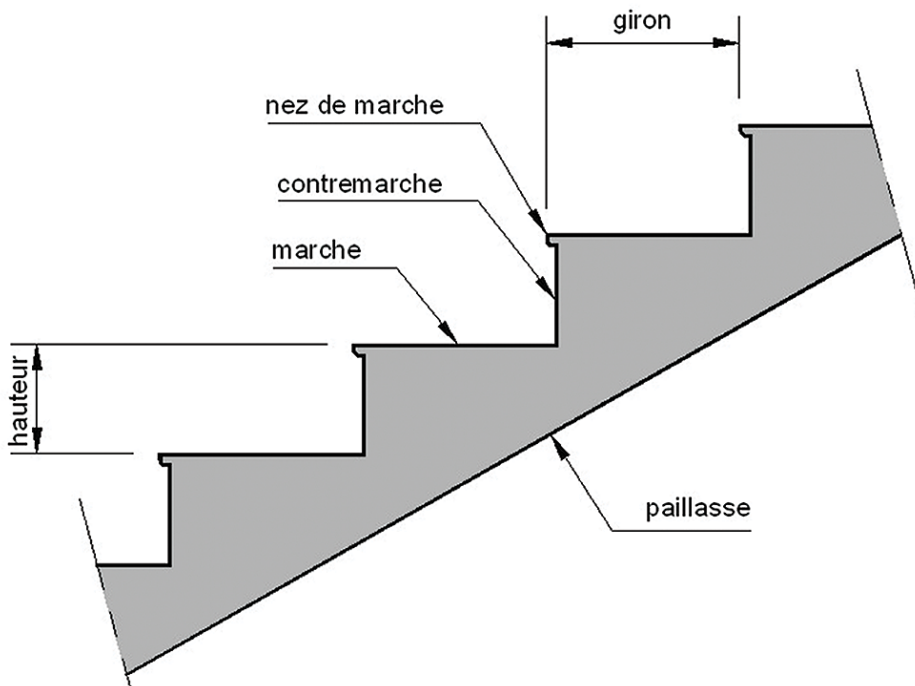
défectueux. Ces derniers doivent toujours être en bon état. Le nez de marche (en caoutchouc, en bois ou en métal) est souvent en mauvais état. Des parties qui se détachent ou qui sont absentes passent souvent inaperçues, ce qui peut représenter un risque pour la sécurité. L'entretien de ces composants doit être effectué régulièrement. Lorsqu'ils sont peints, ces composants doivent être traités avec attention. La peinture qui y est apposée doit comporter des produits antidérapants, plus particulièrement sur les marches. Il y a aussi possibilité de coller une bande antidérapante sur l'avant des marches et paliers. Peu importe la solution, il faut s'assurer que la surface ne présente aucun danger pour les occupants.

Professionnel :

Technologue professionnel.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.



Éléments d'un escalier

2.4.3 Murs et plafonds



La condition des murs et des plafonds est très importante dans les immeubles, car elle est le reflet de l'attention portée au bâtiment. Parmi les revêtements muraux, on retrouve entre autres le gypse, le bois et le préfini. On peut également avoir une tapisserie. Pour ce qui est des revêtements de plafond, on retrouve principalement le gypse et le plafond suspendu.

Déficiences possibles :

Les plafonds suspendus sont très utiles pour garder un accès facile à la plomberie et à l'électricité. Toutefois, ils sont facilement endommageables. Il n'est pas possible de les peindre lorsqu'ils sont abîmés, il faut alors remplacer les tuiles endommagées. En général, les revêtements en gypse nécessitent tout simplement une à deux couches de peinture supplémentaires pour cacher les défauts. Évidemment, si le gypse est brisé, alors il nécessitera une réparation complète: un nouveau morceau de gypse, des joints, de l'apprêt et de la peinture par-dessus le tout. Le gypse dévoile plusieurs indices sur la vie du bâtiment; les fissures montrent les mouvements subis par le bâtiment, des vis qui deviennent apparentes peuvent dévoiler un début de problème d'humidité, tandis que la peinture qui gonfle à certains endroits indique un début d'infiltration d'eau. Pour les revêtements en bois, tout dépend du type de bois et de la finition qu'on veut y apporter. Généralement, il suffit de le sabler un peu, de le peindre, le teindre ou le vernir pour cacher les petits défauts. Quant au préfini, il peut être peint, mais lorsqu'il est endommagé, il doit généralement être remplacé.



Gypse fissuré



Mur couvert de moisissures



Infiltration d'eau sous la peinture

Dans les endroits où il y a un excès d'humidité, on peut souvent remarquer des traces de moisissures sur les murs et plafonds. En général, on en retrouvera dans le bas des murs (sur les plinthes) ou dans les coins (coins de murs et coins entre le mur et le plafond). Pour plus d'informations sur les moisissures, consultez la fiche 2.5.12.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Poseur de gypse, tireur de joints, peintre en bâtiment, préposé à l'entretien.

2.4.4 Finition des planchers



Il existe différents matériaux pouvant être utilisés comme revêtement de plancher, certains plus durables que d'autres. On retrouve entre autres les couvre-sol souples et tapis, la céramique et la pierre, les planchers en bois et les planchers en béton. Dans les portiques, on retrouve parfois des grilles gratte-pieds et des tapis-brosses.

Déficiences possibles :

Les finis de plancher souples (prélart, linoléum, tapis ou tuiles) sont fragiles. Il arrive souvent que des morceaux se détachent, se cassent ou se fendillent sous l'effet d'un sous-plancher défectueux, entre autres. Il est possible de faire des réparations partielles de ces finis. Cependant, s'ils sont trop abîmés, il faut les remplacer.

Les finis rigides (céramique, pierre, etc.) sont beaucoup plus résistants et sont un choix judicieux, mais sont très difficiles à réparer lorsqu'ils sont brisés. L'installation d'un fini rigide nécessite que la structure du plancher soit elle aussi très rigide. La céramique, la pierre et autres dérivés sont considérés comme fragiles au sens où ils ne fléchissent pas. Un plancher qui craque ou qui fléchit sous le poids d'un pas d'homme n'est pas assez stable pour recevoir une finition de céramique. La structure devra être renforcée, autrement les tuiles briseront les unes après les autres. Si l'on installe un revêtement rigide, il est important de bien entretenir les joints pour éviter que l'eau s'infilte sous le revêtement et vienne abîmer le contre-plaqué. L'eau qui s'infiltrerait serait alors source de moisissures néfastes pour la santé.

Les planches des planchers de bois franc peuvent avoir tendance à s'éloigner les unes des autres dus au faible taux d'humidité en hiver, laissant ainsi apparaître des espaces plus ou moins prononcés entre les planches. Toutefois, au début de l'été, ce phénomène se résorbera de façon naturelle. La parqueterie ou le bois franc ont une longue espérance de vie, mais nécessitent d'être restaurés à l'occasion. Habituellement, cette restauration exige le déplacement des occupants. Une pla-



Vieux préart à remplacer



Tuile de céramique cassée

nification pour la restauration des finis est donc nécessaire. Il ne faut pas négliger le choix du vernis de protection, car la réglementation actuelle proscrit les produits comprenant des composés organiques volatils (COV) dans les espaces fermés comme l'intérieur d'un bâtiment.

Un plancher de béton non protégé laisse échapper de la poussière, ce qui complique considérablement l'entretien des espaces et peut aussi agir sur la santé des personnes. Il est recommandé d'appliquer une peinture à base d'époxy sur le béton. Une peinture régulière, conçue pour ce type de surface peut aussi être acceptable, mais est moins durable.

Une grille gratte-pieds se retrouve surtout à l'intérieur d'un vestibule ou devant une porte d'entrée. Elle sert à récupérer la neige, le sable ou autre résidu qui se logent sous les semelles des bottes. Ces grilles se soulèvent pour être nettoyées. Un nettoyage annuel est nécessaire pour éviter l'accumulation de poussière, la formation de rouille ou la prolifération d'insectes nuisibles.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Poseur de gypse, tireur de joints, peintre en bâtiment, préposé à l'entretien.

2.4.5

Ascenseurs et plateformes



Les cabines d'ascenseur comptent plusieurs composantes nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité. S'y retrouvent un mécanisme de ventilation, un système d'appel de secours, l'éclairage, un mécanisme de sécurité de fermeture de portes et un panneau de contrôle. Même si des composants ont un contrat de service, il est important de préciser que le technicien ne les inspecte pas tous. Il faut donc vérifier régulièrement en faisant des essais sur certains éléments, par exemple, le système de communication. Le cœur du fonctionnement d'un ascenseur re-

lève du contrôle principal situé dans la salle mécanique d'ascenseur. Ce local doit obligatoirement être maintenu en bon état, propre et ventilé. Aucune accumulation d'huile n'est tolérée, pas plus que l'entreposage d'objets. C'est dans cette salle que l'on doit retrouver le registre d'inspection complété uniquement par un technicien certifié. Les panneaux de protection des mécanismes doivent toujours être en position fermés pour protéger les contrôles ou l'alimentation électrique.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Selon le type d'appareil de levage qui se trouve dans un bâtiment, le propriétaire doit contacter une firme compétente dans le domaine afin de savoir quel contrat d'entretien il doit posséder.



Les ascenseurs, monte-charge et appareils de levage sont soumis à des règles très strictes. Si un bâtiment possède au moins un appareil de ce genre, le propriétaire est tenu d'en faire l'entretien. L'inspection mensuelle d'un ascenseur est obligatoire et doit être accompagnée d'un registre d'entretien toujours disponible dans la chambre mécanique de l'ascenseur.

2.4.6 Buanderie



Les équipements de buanderie sont souvent négligés. L'accumulation de poussière derrière ces équipements de même qu'une légère fuite d'eau sont des réalités fréquentes.

Déficiences possibles :

Il faut vérifier l'état du plancher sous la laveuse et les fuites possibles par les robinets d'alimentation en eau. Souvent écrasé derrière la sècheuse, le conduit de sortie doit aussi être vérifié, car lorsqu'il n'est pas étiré à plus de 80% de sa capacité (lorsqu'il s'agit d'un conduit flexible), il restreint l'évacuation, créant de l'humidité à l'intérieur du bâtiment ainsi qu'un mauvais séchage ou un séchage beaucoup plus long. Il est recommandé de faire inspecter et nettoyer les conduits de sècheuses afin d'éviter les problèmes. Plusieurs compagnies se spécialisent dans ce genre de services.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

- Robinets d'alimentation en eau : plombier;
- Tuyau de sècheuse : Préposé à l'entretien et spécialiste.

2.4.7 Cuisine et équipements



Les cuisines des logements, de même que les cuisines communautaires doivent être entretenues périodiquement. L'inspection comprendra une vérification des armoires, plomberie de l'évier, comptoir, hottes de cuisine, cuisinière et réfrigérateur.



Présence de moisissures dans une armoire de cuisine

Déficiences possibles :

Les armoires de cuisine subissent souvent les effets secondaires de la cuisson, tant pour celles du haut que pour celles du bas. Une détérioration s'ensuit et il n'est souvent pas possible de les réparer. Il faut alors penser à un remplacement, partiel ou complet, afin de s'assurer de maintenir une bonne hygiène. La plomberie d'évier et les robinets peuvent aussi causer des fuites d'eau. Il faut les faire fonctionner et vérifier s'ils n'en sont pas la source. Les hottes commerciales doivent être munies d'un système de protection contre le feu et un contrat d'entretien est nécessaire. Un entretien rigoureux doit tout de même être fait quotidiennement par le personnel, comprenant le nettoyage et la vérification visuelle des composantes. Malgré l'entretien quotidien, une inspection trimestrielle ou semestrielle (selon l'achalandage) des hottes commerciales est nécessaire pour s'assurer qu'il n'y ait aucun risque d'incendie. Les hottes résidentielles, quant à elles, demandent moins d'entretien. Il est cependant sage, pour la sécurité de tous, d'assurer un minimum d'entretien en remplaçant les filtres régulièrement. De plus, il faut vérifier le fonctionnement du moteur, car il peut devenir très bruyant avec le temps. Les comptoirs peuvent être abîmés avec l'usure: habituellement utilisé pour préparer la nourriture, il est d'autant plus important de vérifier qu'il n'y a pas de bris permettant à la nourriture de s'incruster. De plus, une fissure dans le revêtement permettrait à différents liquides de s'infiltrer, devenant source d'une contamination ayant des conséquences néfastes pour la santé.

Professionnel : Aucun.

Corps de métier : Préposé à l'entretien

2.4.8

Contenant, compacteur et chute à déchets



Les différents espaces et contenants de déchets peuvent être source de complications, il est donc important de s'assurer qu'ils sont dans un état satisfaisant.

Contenant à déchets

Il faut vérifier la stabilité pour s'assurer qu'il n'y ait pas de risques pour les utilisateurs. Également, l'état général du contenant est à vérifier, par exemple si les charnières nécessitent d'être graissées ou si la peinture doit être refaite. Afin d'éviter des odeurs nauséabondes et la prolifération des insectes, il est important de laver les contenants avec de l'eau et du détergent au moins une fois par mois.

Compacteur à déchets

Il faut vérifier la couleur de la lampe-témoin pour s'assurer que le compacteur ne soit pas plein et donc, non opérationnel. Également, on doit vérifier les différentes composantes

(voir la grille d'entretien pour le détail des différentes composantes à vérifier). On peut également avoir à remplacer le filtre à air ou le filtre à l'huile, en fonction du type de compacteur.

Chute à déchets

On retrouve des portes de chargement à chaque étage, pour que ce soit fonctionnel pour les utilisateurs. Il faut s'assurer du bon fonctionnement de ces portes: charnières à huiler, fermeture automatique de la porte, poignée fonctionnelle, etc. Dans le local à déchets, on doit vérifier que la bouche de sortie n'est pas obstruée afin que les déchets se rendent directement dans le compacteur, le contenant ou la boîte à déchets. Finalement, à l'extrémité de la chute, il faut vérifier l'état de la porte coupe-feu pour s'assurer qu'elle soit fonctionnelle en cas d'incendie.

Déficiences possibles :

Non applicable

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.

2.4.9 Garage, sous-sol et locaux d'entretien



Le garage et le sous-sol peuvent causer des problèmes résultant d'une humidité excessive.



Selon la Loi 122, pour tout immeuble possédant deux étages de stationnement, il est nécessaire de faire inspecter la structure et la dalle du 2e étage de stationnement, et ce, à tous les 5 ans

Déficiences possibles :

Lorsqu'il y a humidité excessive, on peut remarquer les détails suivants: murs et planchers humides ou mouillés, taches blanches poudreuses sur le béton (efflorescence), condensation sur les fenêtres, appuis de fenêtres pourris, odeur de renfermé et d'humidité, présence de moisissures, infiltration d'eau et eau qui perle sur la tuyauterie d'eau froide. Vérifiez les effritements de béton apparents aux murs et aux colonnes; si les armatures commencent à être apparentes, veuillez faire une demande d'expertise à un ingénieur.

Notez qu'il est interdit d'entreposer des matériaux ou une matière combustible (essence et autres) dans un garage commun. Assurez-vous que les boîtes, les meubles ou tous autres objets ne s'accumulent pas. Veuillez vous informer auprès de votre compagnie d'assurance et selon la réglementation des municipalités.

Professionnel :

Ingénieur.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et spécialiste.



Efflorescence et cernes d'humidité dans un sous-sol



Moisissures dues à un excès d'humidité dans le sous-sol

2.4.10

Structure sous-terrainne – vide sanitaire



Un vide sanitaire désigne l'espace laissé libre (« vide ») dans une construction, situé au niveau le plus bas du bâtiment. Il remplace le sous-sol que nous retrouvons dans la majorité des bâtiments.

Déficiences possibles :

La plupart du temps, le plancher d'un vide sanitaire est en terre battue. Cette situation est propice aux problèmes d'humidité. Pour s'assurer qu'un vide sanitaire soit en bon état, il faut être en mesure de contrôler l'humidité et la température. Pour contrôler l'humidité, l'installation d'une membrane étanche sur l'ensemble du plancher de terre est parfois recommandée. Afin d'éviter les accumulations d'eau en période de dégel, il est aussi fortement suggéré d'installer un système de drainage interne relié à une pompe d'évacuation.

Comme on retrouve souvent certains équipements de plomberie dans le vide sanitaire, on doit généralement tempérer cet espace en installant des éléments de chauffage. Cela permet d'éviter la surcharge du chauffage du reste du bâtiment en plus de minimiser les mouvements du bâtiment face au gel et au dégel.

Les vides sanitaires sont des espaces frais et sombres qui peuvent attirer les animaux et les insectes indésirables. Les vides sanitaires qui demeurent sans surveillance pendant de longues périodes peuvent développer des problèmes de moisissure ou d'humidité, affectant ainsi la structure de l'immeuble et la santé des résidents. Il s'agit régulièrement d'un espace très humide, principalement lorsqu'il est sur la terre battue; l'installation d'un déshumidificateur ou d'un système de ventilation approprié est parfois nécessaire.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et spécialiste si nécessaire.

2.4.11

Moisissures



À l'intérieur des logements, la moisissure peut causer des problèmes de santé (irritation des yeux et de la gorge, toux, congestion, maux de tête, fatigue, etc.), car elle émet des substances chimiques et des spores qui peuvent être allergènes.

Différents types de moisissures se développent sur différents matériaux (cellulose, poussière, béton, matériaux poreux) en présence d'un excès d'humidité. On en retrouve fréquemment sur le bord des fenêtres, au pied des murs, dans les salles de bains et les endroits mal ventilés. Les habitudes de vie des occupants sont souvent en cause dans les logements trop humides; une surcharge d'objets entassés sur les murs, le séchage du linge à l'intérieur du logement, ou encore une mauvaise utilisation des ventilateurs de salle de bain et de cuisinière.

Les moisissures peuvent parfois être invisibles ou encore cachées. Une odeur de moisi ou de terre sera signe de la présence de moisissures. Toutefois, en l'absence d'odeur, les taches d'eau ou les surfaces humides sont des signes de fuites d'eau et de problèmes d'humidité qui favorisent l'apparition des moisissures.

Quoi qu'il en soit, il est probable que le problème provienne d'une déficience du bâtiment, comme une fissure ou une infiltration d'eau. C'est pourquoi il est important de pousser l'investigation pour essayer de déterminer avec exactitude la source de notre problème pour pouvoir y remédier avant que les dommages soient trop importants.

Voici les différents niveaux de contamination selon le New York Health Department (2000)

Niveau de contamination	Surface
Petite surface	Moins de 1m ²
Moyenne surface	1 à 3 m ²
Grande surface	3 à 10 m ²
Très grande surface	10 m ² et plus

Petite surface de moisissure

La moisissure couvre une petite surface lorsque la contamination ne dépasse pas 1 m². La présence d'un maximum de trois petites plaques, chacune étant plus petite qu'un mètre carré correspond à une petite surface. Utilisez une solution détergente, des gants et un masque contre la poussière et nettoyez les petites surfaces afin d'éviter qu'elles ne s'étendent dans les logements. Bien s'assurer d'assécher les surfaces après les avoir nettoyées. Il est important de nettoyer et d'éliminer les petites plaques de moisissures pour éviter qu'elles ne s'étendent dans le logement. Une petite surface de moisissure est tout de même un signal que le taux d'humidité est trop élevé; il faudra donc corriger la situation.

Surface moyenne de moisissure

Une surface moyenne se présente lorsque la moisissure couvre plus de trois plaques inférieures à 3 m². Il est recommandé de faire évaluer la situation



Plafond recouvert de moisissures



Moisissures dans le bas d'un mur



Moisissures dans une baignoire



Dessous d'évier avec moisissures



Cadrage de fenêtre avec moisissures



Moisissures sur un cadrage en bois

par un spécialiste en qualité de l'air. Vous pouvez également nettoyer les surfaces moyennes en suivant les mesures de sécurité décrites dans le document *Combattre la moisissure de la SCHL* : http://www.architectes-urgence.ca/fr/pdf/inondation/SCHL/Votre-maison_Combattre-la-moisissure_Guide-pour-les-proprietaires-occupants/60606_FR.pdf

Grande surface de moisissure

Vous avez affaire à une grande surface affectée si la moisissure s'étend sur une superficie de plus de 3 m². Il est recommandé de faire évaluer la situation par un spécialiste en qualité de l'air.

Déficiences possibles :

S'il y a beaucoup de moisissure (plus de 1 m²), que le logement est très humide, qu'un occupant souffre de troubles respiratoires qui semblent s'aggraver à l'intérieur du logement ou encore que la moisissure est revenue malgré plusieurs nettoyages, il est recommandé de consulter un spécialiste. Vous pouvez en tout temps contacter le centre de services de votre fédération afin qu'on vous réfère vers des inspecteurs et des spécialistes qualifiés en contamination fongique. Pour prévenir la moisissure, vérifiez s'il y a des fuites d'eau ou des infiltrations d'eau en provenance du toit ou des murs extérieurs. Vérifiez aussi s'il y a une forte humidité relative dans les logements atteints. L'humidité relative des logements ne devrait pas dépasser 45% en hiver. Il faut favoriser l'évacuation de l'air des ventilateurs de salles de bain vers l'extérieur de même que l'air des hottes de cuisinières. Assurez-vous que les gouttières et descentes pluviales évacuent l'eau loin du bâtiment.

Professionnel :

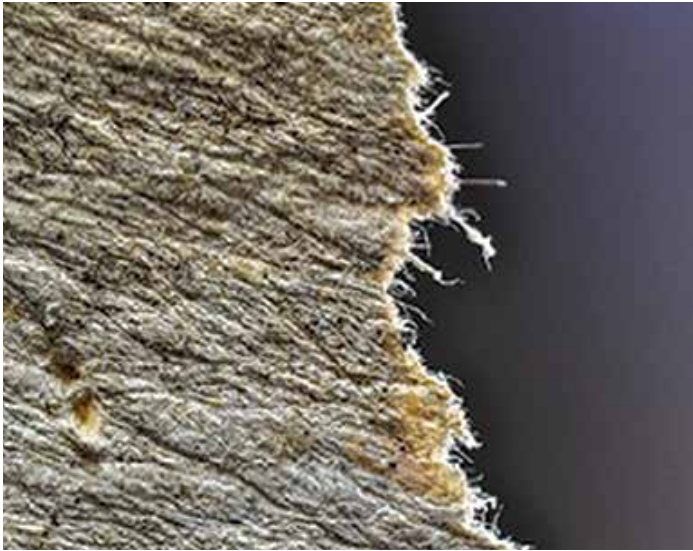
Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, spécialiste en qualité de l'air et en décontamination. Dans les cas où des analyses s'avèrent nécessaires, utilisez un laboratoire accrédité par le centre d'expertise en accréditation environnementale du Québec :

www.caeaq.gouv.qc.ca/accréditation/PALA/Ila01.htm

2.4.12 Amiante



Dans les bâtiments industriels, commerciaux et résidentiels, il arrive que certains composants de construction contiennent de l'amiante. Lors de la réalisation de travaux de démolition, de rénovation, de maintenance ou lorsque les matériaux sont en mauvais état, des fibres d'amiante peuvent se détacher et poser un risque pour la santé.

Il peut être difficile de savoir quels matériaux et quels produits contiennent de l'amiante, car ils sont rarement marqués ou étiquetés comme tels. De plus, il est impossible de déterminer si un produit contient de l'amiante par une simple observation. Le seul moyen de vérifier est de le faire analyser en laboratoire.

Plusieurs matériaux sont susceptibles de contenir de l'amiante, tel que ;

- Les flocages installés dans les bâtiments et les ouvrages de génie civil avant le 15 février 1990
- Les calorifuges installés dans les bâtiments et les ouvrages de génie civil avant le 20 mai 1999
- Les panneaux de gypse et les composés à joints fabriqués par des entreprises nord-américaines avant le 1er janvier 1980
- Matériaux en fibrociment tels panneaux de revêtement extérieur, panneaux de soffite, tuyaux
- Plâtre, stuc, crépi et autres finis décoratifs
- Tuiles de plancher en vinyle sur support-ciment et leurs adhésifs
- Carreaux de plafond et leurs adhésifs et panneaux de plafond suspendu
- Bardeaux d'asphalte de toiture
- Carton bitumé pour toiture
- Isolants divers (chaudière, conduite de ventilation)
- Isolant à la vermiculite (grenier)



Certaines dispositions de la Loi sur la santé et la sécurité au travail ont pour objectif de diminuer l'exposition des travailleurs aux poussières d'amiante. Si vous soupçonnez la présence d'un matériau contenant de l'amiante, ce matériau doit faire l'objet d'analyses avant que des travaux de rénovation puissent avoir lieu. Évitez de déplacer vous-même des matériaux pouvant contenir de l'amiante. Référez-vous au centre de services de votre fédération afin qu'on vous dirige vers les services d'un entrepreneur ou d'un expert-conseil qualifié en désamiantage. Celui-ci pourra alors s'assurer que les analyses en laboratoire soient faites pour confirmer/infirmier la présence d'amiante dans les matériaux visé avant de débiter les travaux.



Calorifuge



Flocage



Vermiculite

Déficiences possibles :

Non applicable.

Professionnel : Aucun.

Corps de métier : Entrepreneur, spécialiste ou expert-conseil en amiante



2.5

Aspect mécanique du bâtiment

2.5.1 Ventilation

2.5.2 Chauffage

2.5.3 Climatisation

2.5.1 Ventilation



Bien que les normes de ventilation actuelles ne soient pas basées sur la prévention des problèmes de santé, mais plutôt sur la prévention des odeurs, la ventilation des immeubles à logements a un impact direct sur la santé respiratoire des occupants, et c'est pourquoi il est primordial de maintenir les systèmes de ventilation en bon état.

On peut définir la ventilation par le processus de renouvellement de l'air intérieur par l'admission d'air frais et l'évacuation de l'air vicié. La ventilation peut se faire de manière naturelle ou mécanique, dépendamment des besoins du bâtiment et de l'époque de construction. En effet, les constructions récentes sont beaucoup plus étanches à l'air qu'elles ne l'étaient, et requièrent par le fait même un système mécanique pour assurer une ventilation suffisante et uniformément distribuée dans les aires habitables.

L'extraction de l'air permet d'évacuer les odeurs, les excès d'humidité et les polluants contenus dans l'air ambiant de l'habitation. L'introduction d'air extérieur permet de remplacer l'air vicié par de l'air propre. Ces deux actions simultanées contribuent à renouveler régulièrement l'air intérieur que vous respirez.

Dans les immeubles à logement, on retrouve le plus souvent des systèmes d'alimentation en air dans les corridors combinés avec des ventilateurs d'extraction (ex. : hotte de cuisine, ventilateur de salle de bain) dans les logements. Certains immeubles sont toutefois dotés d'un système d'échangeur d'air. L'air intérieur vicié est ainsi expulsé vers l'extérieur grâce à un ventilateur d'extraction, tandis qu'un ventilateur d'alimentation en air frais assure l'entrée d'air neuf dans les pièces habitables. Un réseau de conduits de distribution et d'évacuation accompagne ces systèmes de ventilation.

L'entretien d'un système de ventilation est assez complexe ; il faut nettoyer ou remplacer les filtres à air, entretenir les ventilateurs, libérer les prises et les sorties d'air, nettoyer le drain et le bas de condensation, nettoyer les grilles et inspecter les conduits. Il est donc recommandé aux gestionnaires de faire appel à un expert pour effectuer l'entretien.

Déficiences possibles :

Bris ou mal fonctionnement du moteur, filtres, joints, courroies, conduits, etc.



Bouche de ventilation ayant besoin d'entretien



Conduit de ventilation ayant besoin d'entretien

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Entrepreneur spécialisé en ventilation

Source : <https://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/490-VentilationBatimentsHabitation.pdf>

2.5.2 Chauffage



Plinthes électriques et aérothermes

Les plinthes de chauffage électrique peuvent devenir très chaudes et certaines pièces peuvent se détacher. Les aérothermes possèdent un système de chauffage propulsé par un ventilateur intérieur. Ces équipements sont souvent installés dans le hall d'entrée, le vestibule ou les salles de bain. Comme ils sont déjà protégés par un revêtement grillagé, la seule notion de sécurité est de s'assurer d'interdire l'accès au contrôle de température qui est intégrée.

Déficiences possibles :

Présence de poussière sur les plinthes, thermostats défectueux, raccords électriques déficients.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et spécialiste si nécessaire.

Chauffage à l'huile

Dans certaines régions, on peut trouver des chauffages à l'huile ou à biénergie. Quoi qu'il en soit, les réservoirs d'huile sont nécessaires pour approvisionner la source d'énergie. Des normes très strictes entourent l'utilisation de ces réservoirs et on a l'obligation de s'y conformer. Il est possible de les entreposer à l'intérieur ou à l'extérieur, mais les règles de sécurité sont différentes.

Selon le Bureau d'assurance du Canada (BAC), « les dégâts causés par un réservoir de mazout installé à l'extérieur de la maison ne sont pas couverts par la plupart des polices d'assurance. Si le réservoir est à l'intérieur, seuls les dommages causés aux biens personnels et à la maison sont couverts. La décontamination est aux frais du propriétaire. Communiquez avec votre assureur pour connaître l'étendue de votre couverture et l'existence d'avenants relatifs à la décontamination.»

Déficiences possibles :

Un réservoir de plus de 25 ans devrait généralement être changé. Depuis le début des années 1980, la date de fabrication est inscrite sur les réservoirs. L'absence de date est une indication de son âge avancé. Un réservoir installé à l'extérieur présente plus de risques de fuites puisqu'il est exposé aux intempéries et qu'il subit les rigoureux cycles de gel et de dégel. La présence de zones humides ou de suintement à la base du réservoir est un signe de problèmes éventuels. Si des odeurs persistantes de mazout se dégagent du réservoir, une fuite est probablement à l'horizon.



Fournaise à l'huile



Aérotherme

Des signes de corrosion n'annoncent rien de bon. Un réservoir laissé vide l'été est propice au problème d'humidité et de corrosion.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et spécialiste si nécessaire.

Chauffage à eau chaude

La distribution de chauffage à l'eau chaude est complexe et demande l'aide d'un spécialiste pour l'entretien. Ces composants étant très diversifiés, il est recommandé de consulter un technicien spécialisé pour indiquer les pièces susceptibles d'être défectueuses.

Déficiences possibles :

Non applicable.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Spécialiste.

2.5.3 Climatisation



L'installation de climatiseurs dans les fenêtres est la source de nombreux problèmes qui avec le temps engendrent des dégradations majeures à la structure et au recouvrement extérieur. L'installation doit être faite de sorte que l'eau de condensation soit dirigée vers l'extérieur, loin du parement. Il faut aussi s'assurer de bien protéger le cadre de la fenêtre qui devient exposé aux intempéries ; un panneau doit être installé sur la partie extérieure du cadre de la fenêtre. Dans les plus gros systèmes de climatisation, une pompe principale peut être fixée contre le mur extérieur. Comme ces équipements sont plus performants, ils créent aussi une grande quantité d'eau de condensation, il faut donc s'assurer de diriger loin du parement et de la fondation l'eau qui est produite.

Déficiences possibles :

Eau de condensation coulant sur le mur extérieur, absence de panneau dans la fenêtre.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.



Eau de condensation coulant directement sur la fondation



2.6

Aspect sécurité

2.6.1 Détecteur de fumée et détecteur thermique

2.6.2 Exercice d'évacuation, sorties d'urgence et plan d'urgence

2.6.3 Détection du monoxyde de carbone

2.6.4 Système d'éclairage de sécurité

2.6.1

Détecteur de fumée et détecteur thermique



Déficiences possibles :

Piles à plat ou déficience dans les branchements électriques.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, service de prévention des incendies.

Les différents services de protection contre les incendies conviennent que les détecteurs autonomes de fumée représentent la protection principale des occupants d'un immeuble. Par conséquent, les détecteurs de fumée ne devraient pas être reliés à un système principal ou central. Certains détecteurs peuvent être branchés au circuit électrique ou fonctionner seulement avec une batterie.

Si les détecteurs de fumée fonctionnent avec une pile, il faut vérifier leur bon fonctionnement en suivant les directives ou le mode d'emploi du fabricant.

Important

Les différents services de protection contre les incendies recommandent de remplacer au moins deux fois par année la batterie. C'est un excellent temps pour vérifier le bon fonctionnement des détecteurs.



Détecteur de fumée mal fixé sur un plafond suspendu

2.6.2

Exercice d'évacuation, sorties d'urgence et plan d'urgence



Les plans d'évacuations sont généralement requis par les normes de sécurité des municipalités. Ils doivent être conçus en fonction de chaque immeuble et apposés bien en vue dans les corridors de chaque étage du bâtiment.

La Loi sur le bâtiment (RLRQ, chapitre B-1.1) et les règlements qui en découlent obligent les propriétaires à préparer un plan de sécurité incendie, entre autres pour :

- les immeubles de neuf logements ou plus et de trois étages ou plus;
- les maisons de chambres de dix chambres ou plus;
- les refuges qui hébergent plus de dix personnes.

L'organisme qui gère un immeuble répondant à l'un de ces critères doit mettre en place un plan de sécurité incendie adapté à sa clientèle (familles, personnes âgées, personnes

âgées en perte d'autonomie). Pour les immeubles n'étant pas assujettis à la Loi sur le bâtiment, l'organisme doit se conformer à la réglementation municipale en vigueur.

La SHQ demande qu'un plan de sécurité incendie soit élaboré par l'organisme qui gère l'immeuble et exige qu'il comporte un volet sur les mesures d'urgence en cas de sinistre afin de préparer les occupants, le personnel et les exploitants à faire face à des événements de cette nature.

Un sinistre peut être dû à un phénomène naturel, à une défaillance technologique ou à un accident, découlant ou non de l'intervention humaine, comme une inondation, une secousse sismique, un mouvement de sol, une explosion, une émission toxique. Il peut causer de graves préjudices aux personnes ou d'importants dommages à leurs biens et exige des mesures d'intervention exceptionnelles.

Afin de vous conseiller sur la façon de préparer le plan de sécurité incendie et de mesures d'urgence, il est fortement recommandé de faire appel au service de la prévention des incendies de votre municipalité. Pour la section du plan traitant des mesures d'urgence, il revient à chaque gestionnaire d'immeuble d'établir la liste des sinistres susceptibles de se produire dans sa région en s'informant auprès de la MRC ou de sa municipalité



Sortie d'urgence non accessible

Déficiences possibles :

Absence de plan d'urgence, sorties d'urgences non accessibles.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, service de prévention des incendies.

2.6.3

Détection du monoxyde de carbone



Le monoxyde de carbone (CO) est produit lorsqu'un véhicule ou un appareil brûle un combustible comme l'essence, l'huile, le gaz naturel, le kérosène, le propane et le bois.

Le CO est inodore, incolore, sans saveur et non irritant. Il est impossible pour un être humain d'en détecter la présence.

Il cause des centaines d'intoxications annuellement au Québec, dont une quinzaine sont mortelles.

Le CO est présent dans la plupart des domiciles. Seul un avertisseur de CO peut détecter sa présence. Certains détecteurs hybrides disponibles sur le marché permettent de détecter la fumée et le monoxyde de carbone.

Identifiez les sources de CO

- Les véhicules à moteur à combustion (les automobiles, les motoneiges, les véhicules

tout-terrain) en marche dans les garages souterrains ou attenants à la maison, ou dans des endroits clos.

- Les fournaies au mazout, les poêles au bois et le chauffage au gaz.
- Les appareils de chauffage à combustible comme le gaz naturel, le kérosène, le pétrole et le bois.
- Les appareils fonctionnant au propane ou au gaz comme une cuisinière, un réfrigérateur, une sècheuse et un barbecue.
- Les outils à moteur à combustion comme les tondeuses, les souffleuses, les scies et les polisseuses.

Déficiences possibles :

Absence de détecteur de CO, détecteur défectueux.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.

2.6.4 Système d'éclairage d'urgence



Le système d'éclairage d'urgence est utilisé pour éclairer et montrer l'emplacement des sorties d'évacuation dans différents types d'établissement lors d'évacuation d'urgence ou de défaillance de l'éclairage principal d'un bâtiment.

L'éclairage sert notamment à éclairer les chemins d'accès menant aux sorties d'évacuation (que ce soit en cas de panique, de coupure de courant, d'incendie ou encore de fuite de gaz).

Les éclairages d'urgence sur batterie et les indicateurs de sorties doivent aussi être inspectés chaque année par un technicien certifié. Les batteries qui alimentent les éclairages d'urgence ont une durée de vie d'environ 5 ans.

Votre technicien en vérifie l'état chaque année et vous recommande le changement, si nécessaire. Il vérifie aussi l'état général du

système afin de s'assurer que tous les composants sont en bon état et à leur place.

Les éclairages d'urgence et les indicateurs de sorties doivent être opérationnels en tout temps. Il est bon de faire une vérification manuelle tous les mois afin de s'assurer que les lampes fonctionnent ou qu'il n'y ait pas de bris qui soit passé inaperçu. Pour cela, il faut vérifier l'état des lampes du système d'éclairage d'urgence et des indicateurs de sortie. Il faut remplacer les lampes brûlées ou manquantes et bien orienter les faisceaux lumineux. Il faut également vérifier les voyants lumineux situés sur le côté de l'appareil et rechercher la cause s'ils sont éteints.

Déficiences possibles :

Ampoules brûlées, piles déficientes, etc.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.



2.7 Plomberie

- 2.7.1 Plomberie de salle de bain
- 2.7.2 Robinet principal d'arrêt d'eau
- 2.7.3 Puisard et fosse de retenue
- 2.7.4 Drain de fondation (drain français)
- 2.7.5 Chauffe-eau
- 2.7.6 Accès aux composants d'une installation de plomberie

2.7.1 Plomberie de salle de bain



Lavabos

Il existe plusieurs types de lavabos de salle de bain. Dans l'ensemble, les lavabos peuvent rouiller ou se casser et ainsi être la source des fuites d'eau et de moisissures. Il faut vérifier régulièrement leur état. Un simple linge laissé sous le lavabo s'avère un excellent moyen de vérification.

Toilettes

Les anciennes toilettes consomment beaucoup d'eau. Il faut s'assurer du bon fonctionnement de la chasse d'eau et de l'état du réservoir ou de la citerne. La conséquence du vieillissement de ces équipements est la brisure causant un dégât d'eau. Il faut aussi s'assurer que la toilette est fixée au sol. Dans le



Pour limiter les dégâts en cas de fuite ou de débordement, assurez-vous de fermer la valve de la toilette le plus vite possible, tel que montré sur la photo de droite.

cas contraire, les petites fuites d'eau peuvent détériorer le sous-plancher. Il est de mise d'opter pour un remplacement lorsque possible par un modèle à faible débit.

Ventilation, conduits et contrôles

Les ventilations de salle de bain ne servent pas seulement à éliminer les mauvaises odeurs, ils servent également à éviter l'accumulation d'humidité qui pourrait causer des moisissures sur les murs et au plafond. Une bonne ventilation est nécessaire particulièrement lorsqu'il n'y a pas de fenêtre que l'on peut ouvrir à proximité.

Robinetteries de lavabos

Les robinets de lavabos doivent faire l'objet d'essai lors de l'inspection. Comme ils servent beaucoup, l'usure des pièces internes est fréquente. Une cartouche rouillée peut laisser l'eau couler goutte à goutte, il faut donc la remplacer régulièrement.



Valve de la toilette



Fuite d'eau sous le réservoir d'une toilette



Rouille sous un évier



Un ventilateur de salle de bain fonctionnel aide à réduire l'humidité excessive et la présence de moisissure

Vanités de lavabos

Les vanités de lavabos peuvent être détériorées sous l'effet des fuites d'eau du robinet, mais aussi par les différents produits qui y sont entreposés. Une tablette au bas d'une vanité peut dissimuler des bactéries ou des moisissures.

Planchers de salles de bain

La résistance d'un plancher de salle de bain est mise à l'épreuve plusieurs fois par jour. Pour assurer une bonne étanchéité, les joints de coulis ou les joints de linoléum doivent toujours être en bon état. Il faut aussi vérifier les joints de scellant au contour du plancher.

Déficiences possibles :

Bris, fuites ou dégât d'eau, moisissures, humidité excessive.

Professionnel :

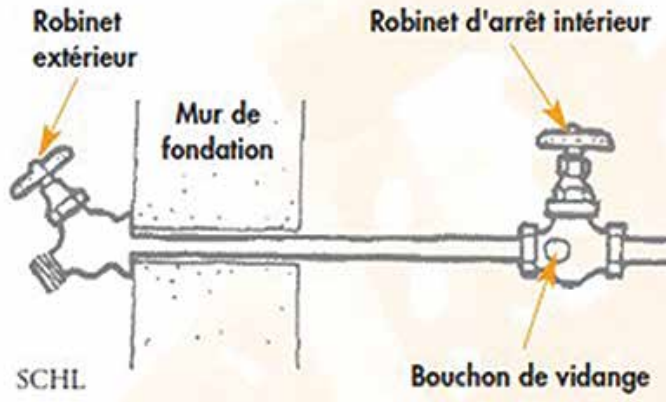
Aucun.

Corps de métier :

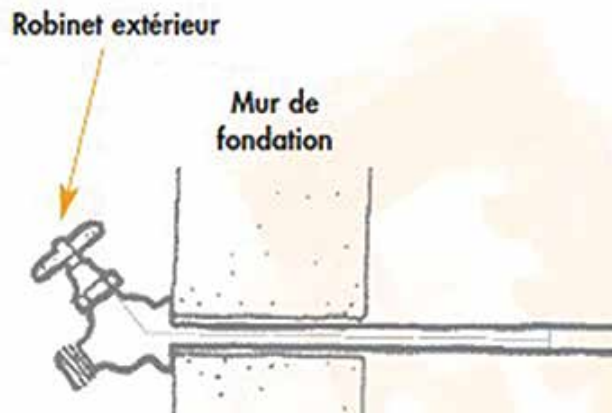
Préposé à l'entretien, plombier.

2.7.2

Robinet principal d'arrêt d'eau



Un robinet extérieur tel qu'illustré ci-haut doit être vidangé avant l'arrivée des grands froids de l'automne. Avec ce type de robinet d'arrêt, vous devez fermer le robinet d'arrêt intérieur, ouvrir celui situé à l'extérieur et compléter la vidange par le bouchon de vidange intérieur.



Pour le type de système de robinet tel que montré dans l'illustration ci-haut, la vidange est automatique, puisqu'il n'y a pas de robinet d'arrêt à l'intérieur.

Peu importe le type de robinets, il est important de toujours débrancher les boyaux d'arrosage avant l'arrivée du gel.

Déficiences possibles :

Manomètre défectueux, dommages causés par le gel, écoulements et/ou manque d'étanchéité.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et plombier si nécessaire.



Robinet d'arrêt d'eau extérieur



Entrée d'eau à l'intérieur du bâtiment



Valve de l'entrée d'eau principale avec manomètre de contrôle de pression d'eau

2.7.3 Puisard et fosse de retenue



Les puisards et les fosses de retenue ont sensiblement la même fonction; collecter les eaux pluviales provenant du drain de fondation (drain français) ou de la nappe phréatique pour ensuite les acheminer à l'extérieur du bâtiment à l'aide d'une pompe. Ces dispositifs empêchent ainsi qu'un terrain se retrouve saturé d'eau et préviennent les débordements lors de grande pluie ou de la fonte des neiges.

Selon le Code du bâtiment, un puisard est constitué d'un puit d'une profondeur d'au moins 30 po, a une surface d'au moins 2,7 pi² et est muni d'un couvercle conçu pour ne pas pouvoir être enlevé par des enfants.

Une fosse de retenue est faite d'un seul bloc, est étanche, lisse, a une longueur d'au moins 24 po, une largeur d'au moins 18 po et un diamètre d'au moins 24 po s'il s'agit d'une fosse circulaire. Les fosses de retenue doivent

également être recouvertes d'un couvercle conforme au Code du bâtiment.

Déficiences possibles :

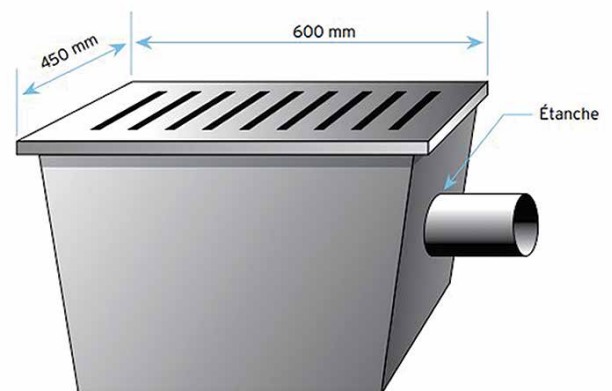
Comme les puisards et les fosses sont souvent cachés, il n'est pas rare que la pompe soit oubliée lors des inspections. Il est important qu'il y ait un suivi régulier pour s'assurer que la pompe fonctionne correctement, car une pompe non fonctionnelle pourrait causer un sinistre coûteux. Les drains et les puisards de planchers ne possèdent pas de pompe et sont moins sollicités. Les drains, par exemple, ne recueillent que très rarement de l'eau. C'est pourquoi ils s'assèchent et peuvent causer des émanations de mauvaises odeurs. Y verser une tasse d'eau et quelques gouttes de javellisant mensuellement contribuera à remédier à cette situation.

Professionnel :

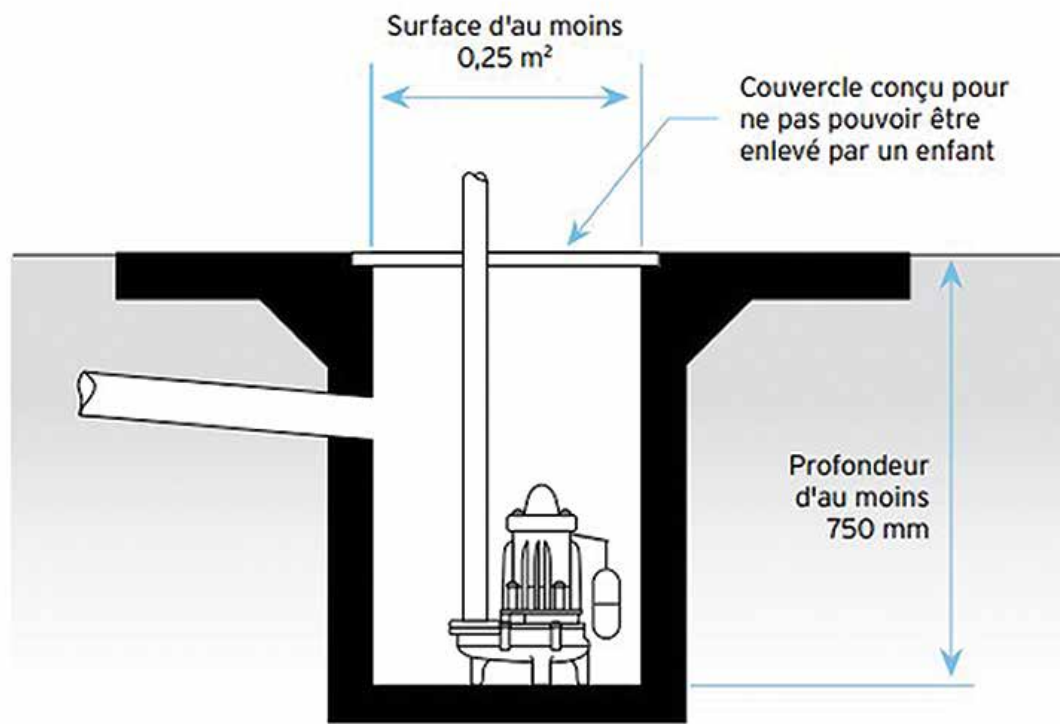
Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et spécialiste si nécessaire.



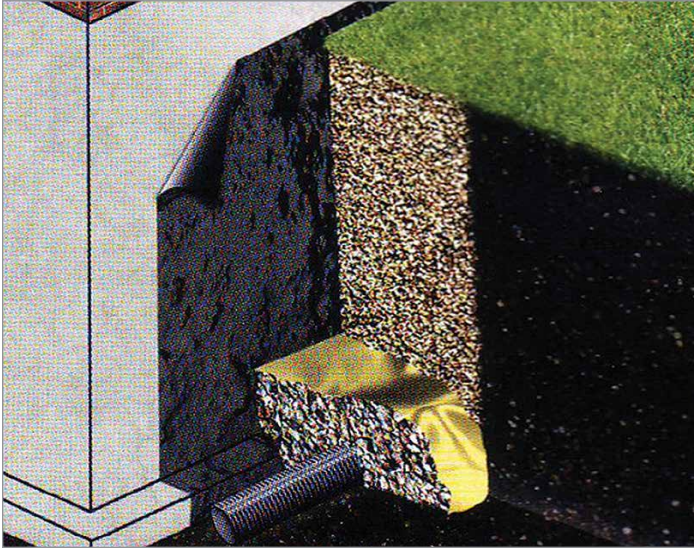
Fosse de retenue
Source : rbq.gouv.qc.ca



Puisard

Source : rbq.gouv.qc.ca

2.7.4 Drain de fondation (drain français)



Le drain de fondation, aussi appelé drain français, est un tuyau perforé enfoui autour d'une fondation et qui canalise l'eau qui s'y retrouve pour éviter qu'elle n'y stagne. L'eau captée est ensuite acheminée vers les égouts ou un fossé, loin du bâtiment. La plupart des bâtiments construits depuis 1950 comportent un drain de fondation. C'est principalement l'accumulation de racines ou de fines particules de sol à l'intérieur du drain qui peut en causer le mal fonctionnement. Une mauvaise pente d'installation, un tuyau écrasé ou un manque de pierre concassée peuvent aussi créer un problème avec le drain.

Dans les régions qui possèdent un sol riche en eau, sablonneux et riche en fer, les drains se colmatent parfois avec des dépôts d'ocre ferreuse, une boue rougeâtre. Les dépôts d'ocre ferreuse peuvent devenir incommodes s'il y a une forte présence d'eau dans le sol, par exemple lors d'une nappe phréatique

élevée ou en zone inondable. Dans certains cas, l'ocre ferreuse obstrue les drains de fondation, causant ainsi des problèmes d'infiltrations d'eau dans les sous-sols.

Il est impossible d'inspecter visuellement un drain de fondation, c'est pourquoi en cas de problème, il faudra faire une demande d'expertise auprès d'un spécialiste.

Déficiences possibles :

Le mal fonctionnement ou le colmatage de ce drain entraîne différents symptômes qu'il vaut mieux savoir reconnaître. Tout d'abord, un excès d'humidité dans le sous-sol peut être causé par un drain de fondation ne remplissant pas son rôle. Puisque le béton est poreux, l'eau s'accumulant à l'extérieur de la fondation finit par s'infiltrer à la base des murs de fondation.

Professionnel :

Ingénieur.

Corps de métier :

Entrepreneur spécialisé, spécialiste en ocre ferreuse.

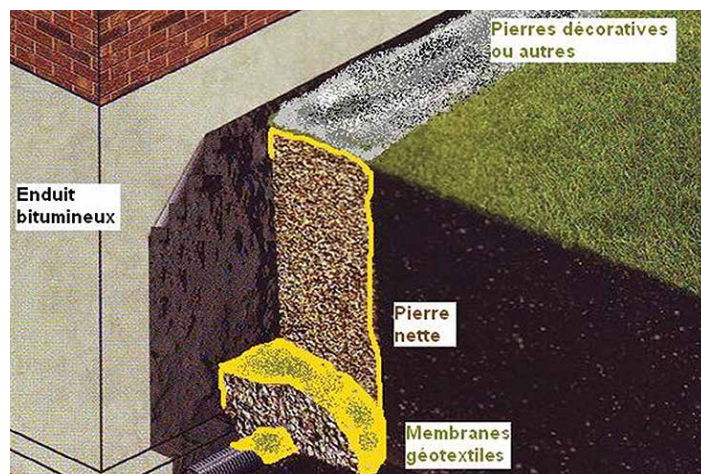




Drain rigide perforé



Drain flexible (le plus fréquent)



Installation optimale d'un drain de fondation

2.7.5 Chauffe-eau



Déficiences possibles :

Rouille, bris.

Professionnel :

Aucun

Corps de métier :

Préposé à l'entretien et spécialiste si nécessaire.

Le chauffe-eau peut montrer des signes de rouille sur la base. Les risques de bris sans préavis des chauffe-eau sont plus élevés lorsque ces derniers ont 10 ans et plus. Il est recommandé de les faire remplacer à temps afin d'éviter un déversement d'eau dû au mauvais état de ce dernier

2.7.6

Accès aux composants d'une installation de plomberie

Selon l'article 2.1.3.2.1 du Code de construction du Québec, «Tout appareil sanitaire, séparateur, regard de nettoyage, robinet, dispositif ou pièce d'équipement doit être placé de manière à pouvoir être utilisé, nettoyé et entretenu». Ces accès doivent être localisés puisqu'ils permettent de faciliter les tâches d'entretien et de réparation.

Déficiences possibles :

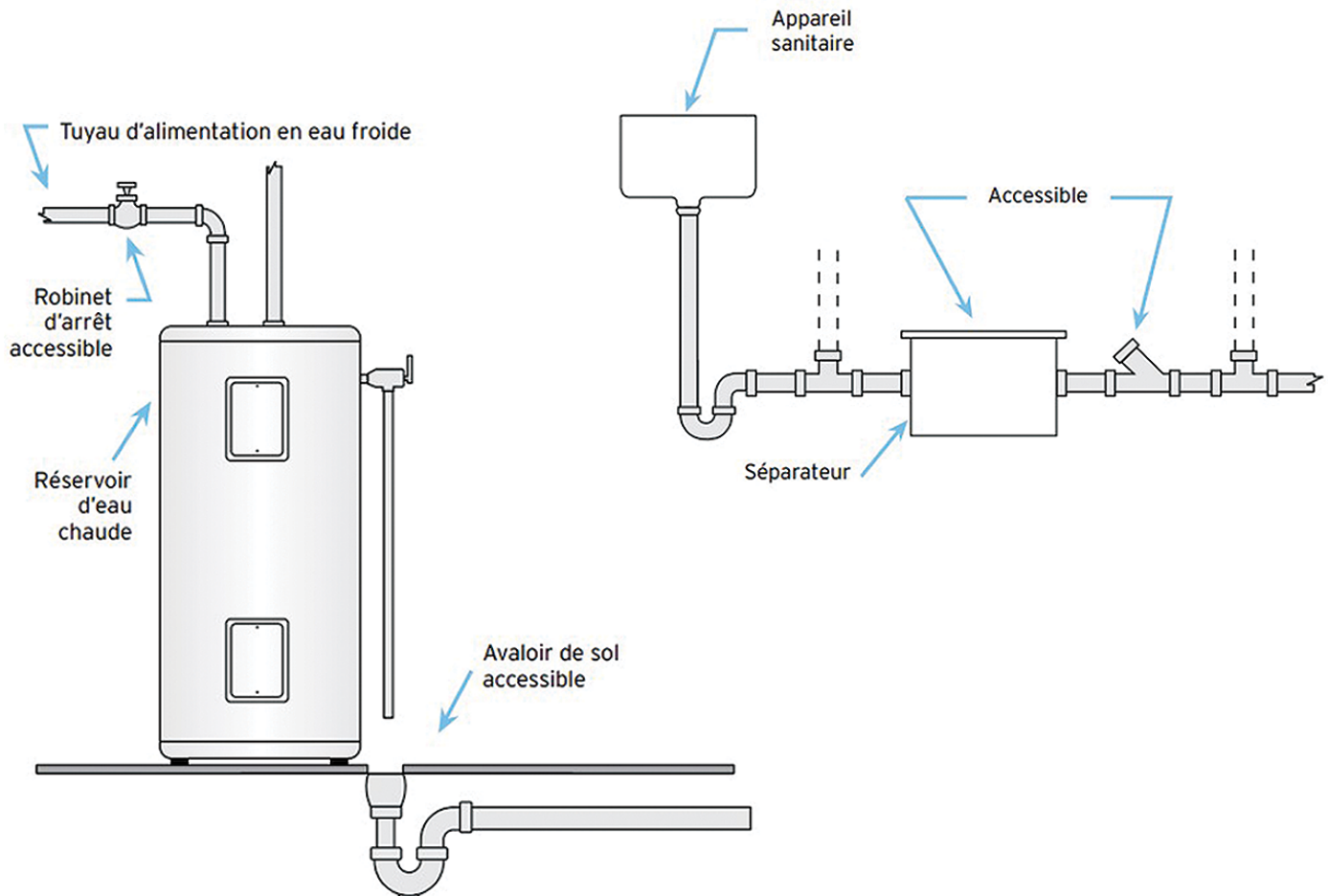
Bris, fuites, obstruction, rouille, mauvaises odeurs (dans ce cas, versez de l'eau dans l'avaloir, avant que le siphon ne devienne sec).

Professionnel :

Aucun

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, plombier.



Source des illustrations : rbq.gouv.qc.ca



2.8 Électricité

2.8.1 Système d'éclairage

2.8.2 Entrée électrique et distribution

2.8.3 Structure de réception et antenne

2.8.1

Systeme d'éclairage



Déficiences possibles :

Ampoules brûlées, bris divers.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien.

Les appareils d'éclairage ne se brisent pas facilement, mais il arrive que des pièces cassent et ne soient plus disponibles. Lors de l'inspection, il vaut vérifier si un vieil appareil est endommagé et prévoir son remplacement.

2.8.2

Entrée électrique et distribution



Déficiences possibles :

Présence d'humidité dans la salle d'équipements, panneaux et transformateurs inaccessibles, présence de rouille.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, électricien.

Un panneau ou tableau de distribution regroupe les disjoncteurs. Ce tableau comporte un interrupteur ou disjoncteur principal, qui peut couper le courant de tout le bâtiment et autant de disjoncteurs qu'il y a de circuits dans la maison. Le mât électrique extérieur doit être fixé de façon solide au bâtiment, il faut vérifier visuellement les ancrages et le calfeutrage. Aucun entreposage n'est permis dans le local électrique ou tout autre local technique. Si vous voulez identifier clairement le panneau électrique de votre immeuble, l'annexe A propose un exemple d'affiche imprimable pour le panneau électrique.



*Ouverture autour du mât électrique
(infiltration d'eau possible)*

2.8.3

Structure de réception et antenne



Déficiences possibles :

Manque de solidité.

Professionnel :

Aucun.

Corps de métier :

Préposé à l'entretien, technicien d'installation.

Quoiqu'elles ont tendance à disparaître avec les nouvelles technologies, les antennes et autres structures de réception de la télévision peuvent nécessiter des inspections pour assurer leur solidité et la sécurité des personnes.



3 Contrats d'entretien

- 3.1 Inspection des façades
- 3.2 Ventilation
- 3.3 Chauffage à eau chaude
- 3.4 Gicleurs
- 3.5 Extincteurs et éclairage d'urgence
- 3.6 Système d'alarme incendie
- 3.7 Hottes
- 3.8 Ascenseur, monte-charge et appareil de levage
- 3.9 Génératrice d'urgence

3.1

Inspection des façades

Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans les bâtiments existants est entré en vigueur le 18 mars 2013 et oblige désormais les propriétaires de bâtiments dont les façades s'élèvent sur cinq étages ou plus à procéder à une inspection visant à détecter des conditions dangereuses pour le public.

Selon l'article 374 de la Loi sur le Bâtiment, tous les 5 ans, le propriétaire d'un immeuble dont au moins une façade compte 5 étages ou plus hors

sol doit obtenir d'un ingénieur ou d'un architecte un rapport de vérification indiquant que les façades du bâtiment ne présentent aucune condition dangereuse et que, s'il y a lieu, des recommandations visant à corriger les défauts pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses ont été formulées. Ces vérifications doivent être basées sur la norme ASTM E2270-05 *Standard Practice for Periodic Inspection of Building Facades for Unsafe Conditions*.

3.2

Ventilation

Les systèmes de ventilation incluent tout équipement qui sert à amener de l'air frais dans le bâtiment ou à faire sortir l'air vicié. Ils peuvent aussi servir à maintenir une pression dans les espaces communs ou à refroidir une salle technique. Les éléments qui composent un système de ventilation peuvent être complexes et échapper à la compréhension des gestionnaires, c'est pourquoi il est recommandé de faire appel à un expert pour en faire l'entretien.

Comme la plupart des systèmes de ventilation comportent des composants mécaniques, des filtres et des conduits, un entretien ponctuel et régulier est nécessaire. Dans la majorité des cas, la

visite d'un expert est recommandée tous les trois mois. Cependant, il est recommandé de faire inspecter plus fréquemment les systèmes plus gros ou situés dans des régions où l'air contient beaucoup de poussière.

Plusieurs études soulignent les enjeux réels que représente la ventilation pour la qualité de l'air intérieur et la santé des occupants, notamment au niveau de la réduction de l'humidité, des acariens et des allergènes. L'entretien régulier des systèmes de ventilation permet donc de maximiser la qualité de l'air intérieur et le confort des occupants.

3.3 Chauffage à eau chaude

Les systèmes de chauffage à eau chaude sont complexes et capricieux : ils exigent que la pression soit constante et que la chaudière soit toujours en bon état. Seuls un plombier ou un technicien spécialisé peuvent en faire l'entretien. Il est avantageux de faire appel à ces personnes deux

fois par année pour s'assurer du bon fonctionnement des équipements. Une bonne mise en marche à l'automne et une bonne fermeture au printemps assurera une longévité adéquate et un fonctionnement optimum.

3.4 Gicleurs

Les systèmes de gicleurs et leurs composantes doivent être vérifiés régulièrement par un entrepreneur qualifié, selon les exigences de la norme NFPA 25. Dépendamment des composants du système de gicleur (pompe, conduits, tête de gicleur, lances, cabinets et autres), les inspections peuvent être quotidiennes, hebdomadaires, mensuelles, trimestrielles, semestrielles ou annuelles. Ces inspections sont obligatoires selon le code national de protection incendie et doivent être accompagnées d'un certificat de bon fonctionnement émis par la firme responsable et affiché près de la pompe principale.

L'entrepreneur qualifié en systèmes de gicleurs inspectera plusieurs aspects pour s'assurer que le système est réglementaire par rapport à la norme NFPA 25. Notamment, il vérifiera :

- si certaines conditions pourraient compromettre le bon fonctionnement du système ;
- les têtes de gicleurs et les valves de contrôles ;
- l'écoulement de l'eau et les raccords utilisés par le service d'incendie ;
- les manomètres et les vannes de régulation ;

- le système de motopompe ;
- les dispositifs anti-refoulement ;
- la colonne montante ;
- etc.

Suite à l'inspection, le spécialiste devrait apposer des fiches d'inspection sur les différents dispositifs et vous fournir un rapport d'inspection détaillé.

3.5 Extincteurs et éclairage d'urgence

Les extincteurs portatifs doivent être inspectés chaque année. Il existe plusieurs types d'extincteurs portatifs adaptés à l'espace dans lequel ils se trouvent. Lors de l'inspection, le technicien doit valider la conformité de ceux-ci tout en s'assurant qu'ils correspondent aux besoins de l'espace dans lequel ils se trouvent. Le technicien sera en mesure d'indiquer si un extincteur doit être rapporté en usine afin de remplacer le composant qui se trouve à l'intérieur.

Généralement, la recharge d'un extincteur devrait se faire tous les cinq ans et le remplacement de l'extincteur tous les vingt ans. De plus, une révision complète devrait aussi être faite à la dixième année. Il est important de référer une vérification à un technicien certifié pour connaître les fréquences de recharge ou le remplacement des équipements, si nécessaire.

Également, il faut s'assurer que le type d'extincteur correspond à l'emplacement et aux risques (règle générale, un modèle de type ABC est requis).

La norme NFPA 10 précise : « la sélection des extincteurs portatifs est déterminée selon quelques critères, dont le type et l'ampleur du feu potentiel ».

- Le regroupement des types de feu comporte cinq classes :
- Classe A : feu de solides (bois, papier, carton, tissus, etc.)
- Classe B : feu de liquides inflammables (huiles, solvants, graisses, peinture, etc.)
- Classe C : feu d'origine électrique (équipements électriques, électroniques, etc.)

- Classe D : feu de métaux (magnésium, titane, sodium, potassium, etc.)
- Classe K : feu de cuisson (huiles et graisses de cuisson, etc.)

Les éclairages d'urgence sur batterie et les indicateurs de sorties doivent aussi être inspectés chaque année par un technicien certifié. Les batteries qui alimentent les éclairages d'urgence ont une durée de vie d'environ 5 ans. Votre technicien en vérifie l'état chaque année et vous recommande le changement, si nécessaire. Il vérifie aussi l'état général du système afin de s'assurer que tous les composants sont en bon état et à leur place.

Les éclairages d'urgence et les indicateurs de sorties doivent être opérationnels en tout temps. Il est bon de faire une vérification manuelle tous les mois afin de s'assurer que les lampes fonctionnent ou qu'il n'y ait pas de bris qui soit passé inaperçu.

3.6 Système d'alarme incendie

Les systèmes d'alarme incendie sont la source principale d'une bonne protection contre les feux. La vérification complète des composantes du système de protection incendie est obligatoire tous les ans et doit être faite par une firme spécialisée dans le domaine.

L'inspection doit inclure la vérification de l'état et du bon fonctionnement du panneau principal, des stations manuelles, des détecteurs de fumée, des détecteurs de chaleur ou de toutes composantes reliées directement au panneau d'alarme.

3.7 Hottes

Les hottes commerciales possèdent des systèmes de protection contre le feu. Un entretien rigoureux doit être fait quotidiennement par le personnel, comprenant le nettoyage et la vérification visuelle des composantes. Les hottes résidentielles, quant à elles, demandent moins d'entretien. Il est cepen-

dant sage, pour la sécurité de tous, d'assurer un minimum d'entretien en remplaçant les filtres régulièrement. Malgré l'entretien quotidien, une inspection trimestrielle ou semestrielle (selon l'achalandage) des hottes commerciales est nécessaire pour s'assurer qu'il n'y ait aucun risque d'incendie.

3.8 Ascenseur, monte-charge et appareil de levage

Les ascenseurs, monte-charge et appareils de levage sont soumis à des règles très strictes. Si un bâtiment possède au moins un appareil de ce genre, le propriétaire est tenu d'en faire l'entretien. L'inspection mensuelle d'un ascenseur est obligatoire et doit être accompagnée d'un registre d'entretien toujours disponible dans la chambre mécanique de l'ascenseur. Selon le type

d'appareil de levage qui se trouve dans un bâtiment, le propriétaire doit contacter une firme compétente dans le domaine afin de savoir quel contrat d'entretien il doit posséder.

L'entretien des ascenseurs doit être effectué par un spécialiste selon les règles de l'art et le respect des intervalles minimaux décrits à la norme

CAN/CSA–B44-94. Valider le contenu du contrat actuel d'entretien afin de s'assurer que les vérifications suivantes sont incluses et suivies : mensuelles (entretien de base et portes palières et de cabine), trimestrielles (régulateur de vitesse et portes palières et de cabines), bisannuelles (câble de régulateur, portes palières et de cabine et autres) et annuelles (examens et mise à l'essai, essais de parachutes et autres); modifier si nécessaire le devis avant le prochain appel d'offres et demander les rapports de visites pour les historiques des ascenseurs.

Note : Annuellement, il est recommandé d'accompagner le spécialiste lors de ses vérifications afin d'évaluer sommairement la qualité du service offert; porter attention sur la propreté des équipements (présence de rouille, coulisses d'huile), le fonctionnement de la cabine (mouvement brusque, dénivellation entre cabine et palier) et sur

la présence de bruits anormaux (bruit excessif et grincement). Il est essentiel que les localisations suivantes aient été visitées lors de la vérification : salle des machines, intérieur du puits d'ascenseur (toit de la cabine et fosse).

Mise en garde : Lorsque vous accompagnez le spécialiste, ne pas porter de cravate et de vêtements amples, vider vos poches de chemise et ne rien toucher, car l'ascenseur peut démarrer à tout moment.

Lorsqu'applicable, demander par écrit l'attestation des vérifications spéciales suivantes :

- Vérifications des services de rappel de secours et d'urgence (en cabine).
- Vérification du fonctionnement de l'ascenseur lors des pannes électriques.
- Attestation des diamètres des câbles et bris par le spécialiste.

3.9 Génératrice d'urgence

Les génératrices peuvent être un support en cas de manque d'électricité. Généralement installées dans les gros bâtiments, elles pallient instantanément à une panne de courant. Comme elles alimentent les ascenseurs, les éclairages d'urgence ou des composantes électriques nécessaires à la santé et la sécurité des personnes, une inspection périodique est nécessaire. Selon le type de génératrice, une inspection peut être faite tous les mois ou tous les trois mois et toujours par un technicien spécialisé.

De plus, des essais hebdomadaires devraient normalement être programmés afin de s'assurer d'un bon fonctionnement.

Il faut se référer à la norme CSA C282 pour connaître les conditions d'entretien et de maintenance des génératrices d'urgence. De ce fait, un contrat d'entretien avec une firme spécialisée dans le domaine vous assurera que tout est conforme aux normes en vigueur, incluant celles de votre municipalité (source : KelvinEmtech).

4 Grilles d'entretien préventif

Tel que mentionné au début du guide, les grilles d'entretien préventif suivantes sont classées par saison et réfèrent aux fiches descriptives de la section 2 du présent document. Les quatre colonnes à droite de chaque grille vous permettent de compléter jusqu'à quatre entretiens sur une même grille en y inscrivant l'intervenant, la date et le code approprié selon la légende d'entretien.

Voici un exemple d'une grille d'entretien remplie :

Grille d'entretien	Entrée électrique et distribution	26	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer			
Fiche descriptive correspondante :		D50				
2.8.1	Saison : Printemps et automne (avril et octobre)					
Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis et pinces						
Immeuble : 1431, rue Fullum, Montréal						
Intervenant : Jocelyn Labrie		J.L	J.L	J.L	J.L	
Date des inspections :		04/12	10/12	04/13	10/13	
EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT						
Vérification visuelle de l'état du mât électrique (présence de rouille, solidité au mur).		NA	NA	SN	RE	

Grille d'entretien	Détection et alarme-incendie	28 31 00	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3		B50	DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Saison : Hiver (janvier)					
Outils et matériaux requis : Pinces, tournevis, chiffons, lampes de remplacement et aspirateur					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
DÉTECTION DU MONOXYDE DE CARBONE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du panneau de commande (dommages, rouilles ou mauvaise fixation) et des lampes-témoins : vert (signifie en service et doit toujours être allumé, sinon vérifier l'alimentation électrique) ou jaune (signifie un dérangement; consulter un spécialiste) et rouge (2 lampes) (signifie une alarme de détection); faire corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des sondes de détection, leur accessibilité, leurs fixations et leurs raccordements électriques; faire corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier le fonctionnement du système d'évacuation et des volets d'entrée d'air; corriger au besoin.					
PANNEAU DE SIGNALISATION INCENDIE					
<input type="checkbox"/> Vérifier si l'indicateur et le signal de dérangement (défaillance) sont éteints et si la lampe témoin de mise sous tension et tout autre voyant sont fonctionnels (pression du bouton test) : appeler un spécialiste si le signal de dérangement est allumé et remplacer les lampes brûlées.					
<input type="checkbox"/> Vérifier visuellement les contacts, fusibles, filages et attaches; noter toute anomalie et appeler un spécialiste. Faire vérifier les piles de secours (s'assurer que les cosses de serrage sont bien ajustées et que les bornes sont propres); appeler un spécialiste pour correction.					
<input type="checkbox"/> Vérifier si le coffret du panneau de signalisation incendie est fermé à clef; corriger si nécessaire.					

DÉTECTEUR DE FUMÉE ET DÉTECTEUR THERMIQUE				
<input type="checkbox"/> Vérifier la fixation, l'état et la propreté des détecteurs; faire remplacer par un spécialiste les détecteurs peints ou endommagés et aspirer la poussière présente à l'intérieur des détecteurs de fumée (la poussière et les insectes peuvent déclencher de fausses alarmes ou empêcher la détection si les orifices sont bouchés)				
AVERTISSEUR MANUEL D'INCENDIE				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'accessibilité, l'état de l'avertisseur manuel, la solidité de sa fixation au mur et la présence de protecteurs (certains avertisseurs manuels comprennent une vitre de protection ou une pièce similaire remplaçable); faire solidifier par un spécialiste les éléments lâches et faire remplacer les protecteurs manquants, lorsque nécessaires.				
ANNONCIATEUR (CLOCHE ET KLAXON)				
<input type="checkbox"/> Vérifier la fixation et l'état des annonceurs; s'assurer qu'ils sont exempts de poussière; fixer de nouveau si nécessaire				
INSPECTION ET MISE À L'ESSAI ANNUELLES				
<input type="checkbox"/> Conformément aux règlements locaux.				
<input type="checkbox"/> Effectuer une inspection et une mise à l'essai annuelles. Afficher le certificat d'inspection du panneau annonceur.				
Note : Fréquence des inspections : se conformer à la réglementation locale.				
EXERCICE D'ÉVACUATION				
<input type="checkbox"/> Planifier annuellement un exercice d'évacuation				
COMMUNICATION CENTRALE				
<input type="checkbox"/> À partir de la console, vérifier le fonctionnement du microphone, de l'amplificateur et des haut-parleurs; lorsqu'il y a zonage du système (par étage), vérifier l'audibilité à chaque étage et effectuer un appel général (tous les haut-parleurs); faire corriger au besoin par un spécialiste.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Cuisine et équipements	11 40 10	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.4.7		E10	DE : demande d'expertise		
Saison : Hiver (février)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Tournevis, clefs à molette, grattoir, produit nettoyant et chiffons			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
<input type="checkbox"/> Vérifier le bon fonctionnement des appareils et leur propreté ; nettoyer si nécessaire.					
HOTTE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l' état de la hotte ainsi que sa fixation , l'état du commutateur et de l'éclairage; corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier les raccordements électriques et mécaniques ainsi que la solidité du moteur; resserrer les raccordements et ajuster les fixations du moteur si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état et l'opération du volet et son étanchéité ; ajuster au besoin (l'ajout de coupe-bise diminue les infiltrations d'air).					
<input type="checkbox"/> Nettoyer le filtre et la hotte si nécessaire; remplacer le filtre si nécessaire.					
CUISINIÈRE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la cuisinière (éléments chauffants, panneau de contrôle, accessoires, lampes-témoins, fusibles, raccordement électrique, etc.); resserrer les éléments lâches et remplacer les éléments défectueux au besoin.					
RÉFRIGÉRATEUR					
<input type="checkbox"/> Vérifier l' étanchéité de la porte et l'accumulation de givre; remplacer la moulure d'étanchéité de la porte si nécessaire et dégivrer au besoin (pour les appareils à dégivrage automatique, lorsque la partie du bas ne refroidit plus, vérifier la minuterie de dégivrage et le compresseur).					
<input type="checkbox"/> Vérifier le contrôle de température et écouter le fonctionnement (enclenchement); ajuster le contrôle entre 2°C et 5°C (36°F à 41°F).					

- | | | | | |
|---|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vérifier la ventilation (dégagement autour de l'appareil) et propreté du serpentin arrière ; corriger au besoin et nettoyer. | | | | |
|---|--|--|--|--|

COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Entretoit – toit en pente	06, 07	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.3.2		B30	DE : demande d'expertise		
Saison : Hiver (février)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Isolant, gants, ruban adhésif spécial pour gaines de ventilation et outils de nivellement			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
ENTRETOIT (VIDE SOUS-TOIT ACCESSIBLE)					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état et l'étanchéité de la trappe d'accès (solidité des supports la retenant et les montants constituant l'ouverture, le calfeutrage, le coupe-brise et l'isolation); corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a des problèmes de ventilation (condensation de l'humidité) et/ou d'étanchéité (cernes sur les panneaux de contre-plaqué); assurer une libre circulation d'air de l'entretoit par : <ul style="list-style-type: none"> - L'avant-toit (ventilation par les soffites) - Le toit (ventilation de faîte, ventilateur de toit) - Les grilles (ventilation de pignon) 					
<input type="checkbox"/> Corriger les problèmes d'étanchéité.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de l' isolant dans l'entretoit; remplacer l'isolant déplacé ou écrasé, remplacer l'isolant mouillé et rechercher la cause (infiltration d'eau, étanchéité du pare-vapeur près des conduits, autres), ajouter de l'isolant (si nécessaire) et niveler uniformément.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'isolation des conduits mécaniques passant par l'entretoit (système de ventilation, tuyauterie); réparer ou remplacer au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier lorsque présent le coupe-feu qui compartimente l'entretoit, s'assurer qu'il n'a pas été perforé et que la porte permettant d'aller dans une autre partie de l'entretoit reste fermée en tout temps afin de conserver son intégrité coupe-feu ; corriger au besoin.					
COMMENTAIRES					

Grille d'entretien	Entretoit – Toit plat	06, 07	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.3.1		B30	DE : demande d'expertise		
Saison : Hiver (février)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Isolant, gants, ruban adhésif spécial pour gaines de ventilation			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
ENTRETOIT (VIDE SOUS-TOIT ACCESSIBLE)					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'étanchéité de la trappe d'accès (solidité des supports la retenant et les montants constituant l'ouverture, le calfeutrage, la coupe-brise et l'isolation) ; corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier lorsque possible, s'il y a présence de condensation ou d'humidité (problèmes de ventilation) et/ou de cernes sur les panneaux de contreplaqué (problèmes d'étanchéité); assurer une libre circulation d'air de l'entretoit par les bouches d'aération au toit et corriger les problèmes d'étanchéité.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de l' isolant dans l'entretoit ; replacer l'isolant déplacé ou écrasé, remplacer l'isolant mouillé et rechercher la cause (infiltration d'eau, étanchéité du pare-vapeur près des conduits ou autres), ajouter de l'isolant (si nécessaire) et niveler uniformément.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'isolation et l'enveloppe des conduits mécaniques passant par l'entretoit (système de ventilation, tuyauterie) ; réparer ou remplacer au besoin.					
Note : Lorsqu'une échelle est nécessaire pour accéder à la toiture, respecter les règles de sécurité (aide pour tenir l'échelle, etc.).					
COMMENTAIRES					

Grille d'entretien	Plomberie de salle de bain	22	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.7.1		D30	DE : demande d'expertise		
Saison : Hiver (mars)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis, pinces, clefs à molette, clef anglaise et lubrifiant recommandé			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
TOILETTE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l' état des appareils (présence de fissures, bris, etc.); corriger les anomalies.					
<input type="checkbox"/> Défiger les robinets d'isolement des appareils (sous les appareils) et vérifier leur étanchéité; corriger si nécessaire. Il est recommandé de fermer graduellement le robinet d'arrêt d'eau afin de ne pas forcer les éléments mécaniques le constituant (fermeture graduelle du robinet; fermer ¼ de tour, rouvrir, fermer ½ tour, rouvrir ... jusqu'à fermeture complète). Lors de la réouverture du robinet, replacer à la position initiale; ne jamais forcer un robinet figé avec excès (noter la localisation du robinet et communiquer avec un plombier si nécessaire pour correction).					
TOILETTE					
<input type="checkbox"/> Vérifier la solidité de la toilette sur sa base et l'état du siège (état, fixation); resserrer les boulons et/ou remplacer les couvre-boulons.					
<input type="checkbox"/> Opérer la toilette et vérifier le bon fonctionnement des mécanismes du réservoir (chasse d'eau, flotte, clapet), la bonne évacuation des eaux usées et l'isolation du réservoir; ajuster le niveau d'eau ou changer la flotte (si nécessaire), ajuster ou changer le clapet.					
<input type="checkbox"/> Toilettes sans réservoir : opérer et vérifier le fonctionnement; ajuster au besoin.					
<input type="checkbox"/> Urinoir : vérifier le fonctionnement du robinet de chasse et l'évacuation des eaux usées; ajuster au besoin.					
LAVABO ET ÉVIER					

<input type="checkbox"/> Vérifier l'étanchéité des robinets; remplacer les rondelles au besoin.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'évacuation des eaux usées et l'étanchéité des tuyaux d'évacuation; corriger au besoin.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Toit en pente	06, 07	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.3.2		B30	DE : demande d'expertise		
Saison : Printemps et automne (mai et octobre)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Échelle coulissante, marteau, clous, grattoir, produit d'étanchéité (caulking), brosses, tournevis et bardeaux			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
TRAPPE D'ACCÈS ET ÉCHELLE FIXE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'étanchéité et le fonctionnement de la trappe d'accès (lorsqu'existante); améliorer si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des barreaux et la solidité des ancrages de l' échelle d'accès ; fixer de nouveau et peindre au besoin.					
TOIT					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des bardeaux de toit et noter tout soulèvement (mal fixé), gondolage et bardeaux cassés ou manquants ; fixer de nouveau les bardeaux lâches ou déplacés et/ou remplacer les bardeaux déficients ou manquants.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la structure (affaissement, zone molle et/ou ondulation); consulter un spécialiste pour corrections à apporter).					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des solins métalliques, des couronnements et des joints d'expansion , lorsque présents ; fixer les éléments lâches, sceller les joints des solins et joints d'expansion qui sont douteux ou fissurés à l'aide d'un joint d'étanchéité.					
Note : Lorsqu'une échelle est nécessaire pour accéder à la toiture, respecter les règles de sécurité (aide pour tenir l'échelle, etc.).					
GOUTTIÈRE (RÉCEPTACLE ET DESCENTE)					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état (solidité, éléments manquants, etc.) de la gouttière ; solidifier les éléments lâches et remplacer ceux manquants.					

<input type="checkbox"/> Vérifier l'étanchéité et l'écoulement ; sceller les perforations et incliner la gouttière vers la descente si nécessaire (lorsque des arbres feuillus sont situés à proximité des gouttières et qu'ils diminuent l'efficacité de celle-ci, ajouter des tamis à feuilles mortes ou nettoyer régulièrement).				
BOUCHE D'AÉRATION DU TOIT				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état et la solidité des bouches d'aération au toit et l'étanchéité des joints à la toiture ; solidifier, reprendre les joints déficients et repeindre si nécessaire.				
<input type="checkbox"/> Évents : vérifier l'étanchéité du recouvrement d'évent ; corriger si nécessaire.				
<input type="checkbox"/> Col-de-cygne : vérifier le fonctionnement et l'étanchéité du volet à gravité (s'il y a lieu) et le grillage pare-oiseaux; corriger les volets et grillages déficients.				
<input type="checkbox"/> Ventilateur éolien : vérifier manuellement l'opération du ventilateur ; huiler ou changer le roulement à billes.				
<input type="checkbox"/> Ventilateur statique : vérifier le grillage pare-oiseaux.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Toit plat	06, 07	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.3.1		B30	DE : demande d'expertise		
Saison : Printemps et automne (mai et octobre)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Échelle coulissante, marteau, clous, grattoir, produit d'étanchéité (caulking), brosses, clefs à molette, tournevis et lubrifiant			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
TRAPPE D'ACCÈS ET ÉCHELLE FIXE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'étanchéité, l'isolation et le fonctionnement de la trappe d'accès (lorsqu'existante) ; améliorer si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des barreaux et la solidité des ancrages de l' échelle d'accès ; fixer de nouveau et peindre au besoin.					
TOIT					
<input type="checkbox"/> Vérifier le recouvrement de toit et noter tout affaissement, zone molle, boursouffure, plissement et arête du recouvrement ; consulter un spécialiste au besoin. Indiquer également les endroits où le gravier est manquant (lorsqu'applicable). Ajouter du gravier aux endroits dégarnis et niveler de nouveau uniformément sur l'ensemble de la toiture.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du drain de toit, la fixation de son grillage protecteur et l'écoulement des eaux ; solidifier et/ou nettoyer le grillage au besoin.					
<input type="checkbox"/> Lorsqu'applicable, vérifier les manchons (tuyau ou conduit) traversant la membrane (permettant le passage de conduits électriques) et le ciment plastique permettant l'étanchéité ; corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des solins métalliques, des couronnements (partie supérieure) et des joints d'expansion ; fixer les éléments lâches, calfeutrer les joints des solins et joints d'expansion, qui sont douteux ou fissurés.					
BOUCHE D'AÉRATION AU TOIT					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'étanchéité et la solidité des bouches d'aération au toit et l'étanchéité des joints à la toiture ;					

solidifier, reprendre les joints d'étanchéité et repeindre si nécessaire.				
<input type="checkbox"/> Évents : vérifier l'étanchéité du recouvrement d'évent ; corriger si nécessaire.				
<input type="checkbox"/> Col-de-cygne : vérifier le fonctionnement et l'étanchéité du volet à gravité (s'il y a lieu) et le grillage pare-oiseaux; corriger les volets et grillages défectueux.				
<input type="checkbox"/> Ventilateur éolien : vérifier manuellement l'opération du ventilateur ; huiler ou changer le roulement à billes.				
<input type="checkbox"/> Ventilateur statique : vérifier le grillage pare-oiseaux				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Entrée électrique et distribution	26	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.8.2		D50			
Saison : Printemps et automne (avril et octobre)					
Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis et pinces					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT					
<input type="checkbox"/> Vérification visuelle de l'état du mât électrique (présence de rouille, solidité au mur).					
<input type="checkbox"/> S'assurer visuellement que la ferrure est bien fixée au bâtiment.					
INTÉRIEUR DU BÂTIMENT					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'accessibilité et le dégagement (minimum 3') des panneaux et des transformateurs électriques .					
<input type="checkbox"/> S'assurer que le ventilateur d'évacuation fonctionne adéquatement et en régler le thermostat à 65°F (18°C) pour empêcher toute chaleur excessive.					
Note : Le local où est située l'entrée électrique ne doit pas servir d'entreposage et demeurer propre. L'accès à l'entrée électrique doit être libre de tout obstacle. Le local doit être barré en tout temps.					
<input type="checkbox"/> Vérifier que l'éclairage de la pièce est adéquat pour permettre l'entretien de façon sécuritaire. Le local où est située l'entrée électrique ne doit pas servir pour de l'entreposage, doit demeurer propre et doit être verrouillé en tout temps. L'accès à l'entrée électrique doit être libre de tout obstacle. S'assurer que le ventilateur d'évacuation du local fonctionne adéquatement, en octobre régler le thermostat à 18 C (65 F) pour empêcher toute chaleur excessive et en avril, le régler à 24 C (75 F). Les salles d'équipements doivent rester sèches et l'équipement doit être protégé de l'humidité. Si vous notez la présence d'humidité, vérifiez et réparez l'équipement et éliminez la source d'humidité.					
PANNEAU DE SERVICE COMMUN					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a présence de disjoncteurs à la position arrêt (OFF); lorsqu'il y a présence de disjoncteurs fermés , rechercher la raison de cette fermeture avant					

de rétablir le courant (un disjoncteur ferme lorsque le circuit est surchargé ou s'il y a court-circuit).				
<input type="checkbox"/> S'assurer que les panneaux de même que tous les circuits sont identifiés de façon adéquate (en caractère d'imprimerie).				
VÉRIFICATIONS À FAIRE FAIRE PAR UN MAÎTRE ÉLECTRICIEN (AUX 5 ANS)				
<input type="checkbox"/> Vérification visuelle de l'ensemble de la chambre électrique				
<input type="checkbox"/> S'assurer que la mise à la terre est conforme au code en vigueur.				
<input type="checkbox"/> Les bris d'équipement électrique sont fréquemment attribuables à des connexions desserrées. Les mesures les plus importantes de tout programme d'entretien d'équipement électrique sont celles qui visent à s'assurer que toutes les connexions sont bien entretenues et serrées. Il convient de suivre toute directive du fabricant relative au resserrement des connexions. L'imagerie infrarouge est un moyen efficace pour détecter les connexions desserrées et devrait faire partie d'un programme d'entretien électrique complet.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Puisard et fosse de retenue	22	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.7.3		B20	DE : demande d'expertise		
Saison : Printemps (avril)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis, pelle et boyau d'arrosage			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
PUISARD OU FOSSE					
<input type="checkbox"/> Vérifier la bonne évacuation des liquides et enlever tous les détritus (sable, terre et autres); nettoyer la tuyauterie de renvoi avec un boyau d'arrosage.					
<input type="checkbox"/> Vérifier le nivellement du puisard ou de la fosse en fonction de la surface (danger d'accrochage), son étanchéité et la solidité du couvercle sur sa base (fissures sur les parois); corriger si nécessaire.					
POMPE					
<input type="checkbox"/> Vérifier le fonctionnement de la pompe en opérant manuellement les flotteurs (contrôles de niveaux d'eau); ajuster les flotteurs si nécessaire et corriger tout bruit anormal.					
<input type="checkbox"/> Vérifier le déclenchement de la sonnerie d'alarme de haut niveau d'eau (si équipée d'une telle protection); corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier la tuyauterie de renvoi de la pompe (fixation, évacuation) et l'étanchéité du clapet de retenue; nettoyer le tamis sur la succion de la pompe et corriger les éléments déficients.					
<input type="checkbox"/> Vérifier le moteur (température), les attaches , les raccords et l' interrupteur (position fonction « on »); resserrer ou remplacer les éléments lâches ou défectueux.					
COMMENTAIRES					

Grille d'entretien	Parement, murs extérieurs et fondation	04, 05, 06, 07, 09	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.2.1, 2.2.2		B20			
Saison : Printemps (mai)					
Outils et matériaux requis : Échelle, jumelles (lorsque nécessaire), grattoirs, clous anticorrosion, marteau, brosses, pinceaux, produit d'étanchéité (caulking).					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
<input type="checkbox"/> Vérifier les joints d'étanchéité (caulking), les joints de contrôle et d'expansion, lorsque présents; enlever les joints détériorés (fissurés), nettoyer et remplacer par un matériau d'étanchéité de première qualité (produit ayant une élasticité et une adhérence supérieures).					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du mur de fondation (s'il y a présence de fissures ou éclatement du béton); colmater les fissures et rechercher leurs causes (mouvement de la structure, etc.).					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état et la fixation des solins métalliques et des couronnements, lorsque présents (protection métallique au-dessus du mur); corriger au besoin. Vérifier l'état des orifices de ventilation du mur (chantepleures et autres); assurer un passage libre devant ces orifices.					
RECOUVREMENT DE MÉTAL					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du métal (perforations, éléments tordus, corrosion, joints ouverts, etc.) et sa fixation; remplacer les éléments endommagés et fixer de nouveau les éléments lâches.					
RECOUVREMENT DE BRIQUE					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a présence de fissures ou de gonflement du mur de brique; colmater les fissures et rechercher leurs causes (mouvement de la structure, ancrages déficients, etc.).					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a présence d'éclatement ou d'effritement des briques et joints de mortier; jointoyer ou remplacer les joints déficients et remplacer les briques déficientes (consulter un spécialiste si nécessaire).					

RECOUVREMENT DE BÉTON				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du béton (s'il y a présence de fissures ou éclatement du béton) et la fixation des panneaux; colmater les fissures et rechercher les causes du problème (mouvement de la structure, faiblesse du panneau, etc.).				
RECOUVREMENT DE BOIS, DE PANNEAUX PRÉFINIS (CANEXEL OU ÉQUIVALENT) OU DE PANNEAUX DE FIBROCIMENT				
<input type="checkbox"/> Vérifier le rétrécissement (joints ouverts) et la fixation du bois; colmater les orifices créés par la chute des nœuds et le rétrécissement et fixer les planches lâches si nécessaire				
RECOUVREMENT DE VINYLE				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du vinyle (éléments tordus, joints ouverts, etc.) et sa fixation ; remplacer les éléments endommagés et fixer de nouveau les éléments lâches.				
RECOUVREMENT DE STUC OU ÉQUIVALENT				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du recouvrement (s'il y a présence de fissurations et/ou désagrégation) et sa fixation (gonflement, panneau lâche); colmater les fissures, remplir et nettoyer les sections désagrégées avec des matériaux identiques et fixer de nouveau les éléments lâches.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Balcons, perrons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs	03, 05, 06	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.2.3		B10			
Saison : Printemps (mai)					
Outils et matériaux requis : Marteau, clef à molette, produit hydrofuge, grattoirs, brosses, pinceau, etc.					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
BÉTON ET FIBROCIMENT					
<input type="checkbox"/> Vérifier le drainage (la formation de mares d'eau), l'état du joint d'étanchéité (<i>caulking</i>), entre l'équipement et le mur et l'état du drain (bouché), lorsque présent ; refaire les pentes avec un matériau approprié et reprendre le joint d'étanchéité (<i>caulking</i>), si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier la solidité du garde-corps ; réparer et remplacer les éléments endommagés ou manquants et resserrer les ancrages du garde-corps.					
BÉTON ET FIBROCIMENT					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a des fissures, effritement ou détérioration de la surface et des joints d'étanchéité (<i>caulking</i>) (problèmes souvent localisés près des ancrages des poteaux du garde-corps); si nécessaire, gratter, nettoyer, remplir les fissures et les joints détériorés à l'aide d'un produit approprié.					
Note : Réparer le plus tôt possible afin d'éviter toute aggravation (éclatement et effritement suite au cycle gel/dégel).					
BOIS					
<input type="checkbox"/> Vérifier le fini (pourriture, mousse, champignons); remplacer les éléments pourris, enlever la mousse et les champignons, sabler, peindre ou teindre si nécessaire.					
MÉTAL					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des soudures et du fini; refaire les soudures déficientes, brosser les surfaces corrodées et repeindre.					
PLASTIQUE, FIBRE DE VERRE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du fini (fissure, éclat); si nécessaire, gratter, nettoyer, remplir les fissures et les joints détériorés à l'aide d'un produit approprié.					

COMMENTAIRES

Grille d'entretien	Portes extérieures et fenêtres	08	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.2.4, 2.2.5		B20	DE : demande d'expertise		
Saison : Printemps (mai)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Échelle, produit d'étanchéité (caulking), grattoirs, lubrifiant et brosses			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
POUR					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des joints d'étanchéité extérieurs (caulking); remplacer les joints fissurés.					
PORTE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la porte et du vitrage (lorsque présents), de la quincaillerie (charnières, serrure, ferme-porte, barre panique) et du coupe-froid, ainsi que le bon alignement de la porte ; ajuster et lubrifier la quincaillerie, ajuster le coupe-froid, remplacer ou réparer les éléments et finis endommagés ou manquants si nécessaire.					
FENÊTRE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la fenêtre (fini du cadre, vitrage, glissière, orifice d'écoulement, loquet, coupe-froid et moustiquaire) son fonctionnement lorsqu'elle est amovible (facilité d'opération, bon alignement, etc.) son allège (tablette).					
<input type="checkbox"/> Restaurer au besoin le fini du cadre de fenêtre, remplacer les verres brisés, nettoyer les glissières et orifices d'écoulement, réparer ou remplacer les moustiquaires, coupe-froid et loquets lorsque nécessaire. S'assurer de l'inclinaison des allèges vers l'extérieur et reprendre le fini au besoin.					
PORTE-FENÊTRE (COMMUNAUTAIRE)					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la porte-fenêtre (fini du cadre, vitrage, glissière, orifice d'écoulement, loquet, coupe-froid et moustiquaire) et son fonctionnement (facilité d'opération, bon alignement, roulettes, etc.); au besoin, ajuster la porte-fenêtre, restaurer le fini du cadre, remplacer les verres brisés, nettoyer les glissières et orifices d'écoulement, réparer ou remplacer les					

moustiquaires, coupe-froid et loquet; lubrifiez la quincaillerie, les rails et coulisse.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Structure de réception et antennes	27	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.8.3		D50			
Saison : Printemps (mai)					
Outils et matériaux requis : Échelle					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
Grille de vérification					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la base de l'antenne, des attaches murales (lorsque présentes) et des boulons d'ancrage (solidité, rouille) maintenant l'antenne en position fixe; corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Lorsque applicable, vérifier l'état et la solidité des haubans (câbles servant à consolider le mât); s'assurer que ceux-ci soient bien tendus et ancrés solidement (un ancrage par câble); serrer et ajuster les éléments instables au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la structure du mât de soutien, du pylône et de l' antenne (ailettes) ; solidifier ou remplacer les éléments instables.					
<input type="checkbox"/> Vérifier le raccordement de mise à la terre de l'antenne (ground); faire corriger au besoin.					
Note : La mise à la terre se présente sous forme d'un câble raccordé à l'entrée du bâtiment ou d'un câble raccordé à une tige d'acier enfoncée dans le sol. Si aucune de ces situations n'est présente, consulter le conseiller de la S.H.Q. pour recommandations.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du câble (coaxial) transporteur des signaux de l'antenne à l'amplificateur ainsi que ses raccords (attaches, unions); corriger au besoin. Lorsqu'il y a un doute de la réception des signaux de T.V., valider le bon fonctionnement à l'intérieur d'un logement.					
COMMENTAIRES					

Grille d'entretien	Arbres, arbustes et platebandes	32	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.1.7		G20	DE : demande d'expertise		
Saison : Printemps et automne (mai et octobre)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : scie ou sécateur à main, râteau, gants, lunettes protectrices, escabeau, peinture arboricole, brosse, boyau, corde, clôtures à neige, tuteurs et filets			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
ARBRES					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état général des arbres (branches mortes, cassées ou situées près d'un fil électrique); corriger les anomalies représentant un danger de blessures pour le public dans les plus brefs délais.					
<input type="checkbox"/> Couper et enlever le bois mort , les tiges et les branches endommagées et/ou brisées ainsi que les gourmands; recouvrir la blessure de peinture arboricole si plus de 1" de diamètre.					
Note : Lors de la taille des arbres, communiquer avec Hydro-Québec et/ou un spécialiste pour l'émondage lorsqu'ils sont situés à proximité de fils électriques .					
<input type="checkbox"/> Arbres : Pour les jeunes arbres, s'assurer de la présence de tuteurs en « T » avec un collier de maintien (haubanage) et d'un treillis en métal galvanisé de protection à la base de l'arbre (maille de ½ x ½).					
<input type="checkbox"/> Arbustes et haies : Enlever la protection hivernale, nettoyer les déchets aux pieds des arbustes et haies et ameublir le sol. Éclaircir ou émonder les arbustes et les haies pour les former (après la floraison pour les espèces florifères). En ce qui a trait aux conifères, ne jamais couper une pousse terminale, n'enlever que la pousse tendre.					
<input type="checkbox"/> Fertilisation : Entre le 15 mai et le 15 juin, utiliser un engrais granulaire de type 14-7-14 ou 18-4-6 et l'incorporer au sol; respecter les doses recommandées par le fabricant.					
Note : Devancer ou retarder la période proposée en fonction de Dame Nature.					
GAZON					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état général du terrain (au périmètre du bâtiment, il doit éloigner les eaux pluviales du bâtiment); corriger les anomalies (affaissement, trous, nivellement) représentant un danger de blessures pour le public dans les plus brefs délais (étendre une					

couche de terreau dans tous les trous et ornières et ajouter des semences d'herbe, si les trous ont plus de 2" de profondeur).				
<input type="checkbox"/> Déchaumage et aération : Vérifier l'état des surfaces (présence de chaume et/ou sol compacté); déchaumer et aérer les surfaces une fois tous les 3 ans, selon les besoins (lorsque le sol est sec). Râtelier et enlever la chaume et les carottes amenées à la surface.				
Note : S'il y a déchaumage mécanique ou aération du sol, on doit fertiliser immédiatement après ces opérations.				
<input type="checkbox"/> Fertilisation : * Fertiliser le gazon par une répartition uniforme de l'engrais approprié (selon le type de sol); observer les directives du fabricant.				
<input type="checkbox"/> Herbicides : * Appliquer, en cas de nécessité absolue, un herbicide superphosphate vers la mi-mai (éviter l'application près des racines d'arbres et d'arbustes et suivre les directives du fabricant).				
<input type="checkbox"/> Ensemencement ou pose de gazon : Lorsqu'un ensemencement ou une pose de plaque de gazon est requis, préparer le terrain (surface uniforme, terreau fertile, etc.) et procéder selon les recommandations du fabricant; arroser abondamment les surfaces.				
* Le mode et la fréquence doivent respecter les enveloppes budgétaires disponibles				
PROTECTION HIVERNALE				
<input type="checkbox"/> Installer des clôtures à neige ou des tuteurs sur les arbustes, les arbres et les haies vulnérables aux accumulations				
COMMENTAIRES				

Feuille 1 de 3 (Contenant, compacteur et chute à déchets)

Grille d'entretien	Contenant, compacteur et chute à déchets	11	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.4.8		D10	DE : demande d'expertise		
Saison : Printemps (juin)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Paire de gants de protection, huile, jeu de tournevis			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
CONTENANT À DÉCHETS					
<input type="checkbox"/> Vérifier la stabilité du ou des contenants à déchets afin qu'il(s) soit(ent) sécuritaire(s) pour les locataires; corriger si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état général (structure, bosses, déchirement de l'acier, etc.); corriger les anomalies. Lorsque présents, vérifier l'état des couvercles et des roues; graisser les charnières des couvercles et améliorer leur ouverture si nécessaire; graisser les roues.					
<input type="checkbox"/> Lorsque présents, vérifier l'état des couvercles et des roues; graisser les charnières des couvercles et améliorer leur ouverture si nécessaire; graisser les roues.					
<input type="checkbox"/> Vérifier le finit; peindre si nécessaire.					
Note : Corriger immédiatement les anomalies pouvant causer un risque pour les utilisateurs.					
COMPACTEUR À DÉCHETS					
Note : Au besoin, consulter le conseiller de la S.H.Q. ou le spécialiste concerné.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du compacteur (rouille, dommage) et des tendeurs (crochets retenant le contenant à déchets); corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier au panneau de contrôle si le démarrateur est en position automatique les lampes témoins (vert : compacteur opérationnel, rouge : contenant à déchets rempli à pleine capacité et rendant le compacteur inopérant) et les raccords électriques; actionner le démarrage en mode manuel et vérifier le fonctionnement du bouton d'arrêt (pression); faire appel à un spécialiste s'il y a doute de l'opération et corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Lorsque l'opération du compacteur est contrôlée par une minuterie , vérifier son fonctionnement (heure,					

horaire de marche); corriger au besoin.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la pompe hydraulique (présence de bruits anormaux, vibrations excessives, cognements, fuites d'huile), du moteur (coussinets, température), des raccords électriques et du réservoir d'huile hydraulique (niveau du fluide, écoulement d'huile); resserrer les éléments lâches et corriger au besoin.				
<input type="checkbox"/> Vérifier la soupape de sûreté pendant l'opération de la pompe (défaut de la soupape de sûreté ou surpression dans le système); corriger au besoin.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des conduits rigides et flexibles (fuites d'huile, torsion, fendillement), les raccords et supports; remplacer ou corriger les pièces défectueuses au besoin.				
<input type="checkbox"/> Lors du fonctionnement du compacteur, vérifier la course du vérin hydraulique (béliet) dans la gaine de décharge (bassin de réception des déchets provenant de la chute); s'assurer qu'aucun objet ne bloque ou n'empêche la compression des vidanges; corriger au besoin.				
Mise en garde : Lors de la vérification du vérin hydraulique, s'assurer que la minuterie, lorsque présente, est débranchée et que le courant est coupé. Durant l'opération du vérin, soyez prudent et prenez les précautions nécessaires (aucune pièce de vêtement ample).				
<input type="checkbox"/> Nettoyer et remplacer le filtre air/huile et, si nécessaire, nettoyer aussi les autres composantes du système de compression (réservoir d'huile, conduits, pompe et valves).				
<input type="checkbox"/> Vérifier le fluide hydraulique (présence de contaminants, couleur anormale et autres) et, au moindre doute, consulter un spécialiste pour effectuer une analyse d'huile à l'aide d'échantillons (une huile hydraulique de qualité peut durer 5000 heures).				
Note : Dans un système hydraulique, l'huile ne doit pas être contaminée, car elle accomplit la double fonction de lubrifier et de transmettre l'énergie. Lors de la sélection de l'huile, on doit s'assurer qu'elle contient : des additifs nécessaires assurant une fonction anti usure, une valeur de viscosité maintenant une étanchéité et une lubrification adéquate ainsi qu'un inhibiteur contre l'oxydation et la formation de rouille.				
<input type="checkbox"/> Nettoyer le compacteur et ses composantes et les lieux environnants selon les fréquences appropriées aux conditions locales d'utilisation.				
CHUTE À DÉCHETS				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état et le bon fonctionnement des portes de changement d'étage : opération de la poignée, fermeture automatique de la porte; corriger au besoin et huiler les charnières.				

Feuille 3 de 3 (Contenant, compacteur et chute à déchets)

<input type="checkbox"/> Vérifier la bouche de sortie du vide-ordures localisée à l'intérieur du local à ordures; assurer le passage direct des ordures vers le compacteur, le contenant (mobile) ou la boîte (fixe) à déchets; corriger au besoin.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la porte coupe-feu (plaque de métal installée à l'extrémité du conduit); s'assurer de la présence du plomb fusible (situé sur la chaîne de retenue de la porte coupe-feu) et vérifier que les glissières et la course de la porte coupe-feu sont libres de tout obstacle, ce qui permet d'isoler le vide-ordures en cas d'incendie; graisser les glissières et remplacer le plomb fusible défectueux ou endommagé (rouille, peinture, etc.).				
Note : Ne jamais barrer ou bloquer l'opération de la porte coupe-feu.				
<input type="checkbox"/> Vérifier lorsque présent l'état du système de désinfection (nettoyage) de la chute (tête de lavage, situé dans le haut de la chute); corriger au besoin.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des gicleurs (incendie) situés à l'intérieur de la chute (au bas du conduit ou par les portes de chute des étages; vérifier si les caches de gicleur sont libres de tout obstacle et propres) et s'assurer de l'ouverture permanente du robinet d'alimentation d'eau (verrouiller le robinet en position ouverte pour plus de sécurité); corriger au besoin.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de l'évent avec capuchon d'explosion de la chute à déchet (en cas d'incendie la pression fait ouvrir le capuchon et permet l'évacuation de la fumée), situé sur le toit cette vérification peut être faite en même temps que celle du toit ; corriger au besoin.				
Note : Lors de la vérification du panneau d'alarme incendie, ne pas oublier de vérifier l'état du détecteur de fumée situé dans le haut de la chute à déchet, il en est de même pour le détecteur de débit sur la tuyauterie d'alimentation d'eau des gicleurs (incendie), lorsque présent.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Stationnement, trottoir et égout pluvial	32	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.1.1, 2.1.2 2.1.8		G20			
Saison : Printemps (juin)					
Outils et matériaux requis : Gravier, sable et râteau					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
STATIONNEMENT ET VOIE D'ACCÈS					
<input type="checkbox"/> Vérifier l' état général de la voie d'accès, des stationnements et des trottoirs (trous, crevasses) et leur nivellement; corriger les anomalies représentant un danger de blessures pour le public, et ce, dans les plus brefs délais.					
<input type="checkbox"/> Vérifier les bordures (béton, bois) et les lignes de démarcation ; corriger les bordures déficientes ou manquantes et repeindre les lignes de démarcation nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Inspecter les surfaces asphaltées et repérer les endroits usés (fendillement, amincissement, fissure); corriger les endroits fendillés et fissurés en remplissant ces crevasses avec un produit approprié (coulis d'émulsion d'asphalte ou autre produit; voir liens externes pour plus d'infos) pour empêcher une détérioration plus prononcée (cycle de gel et de dégel) et prévoir une réfection des surfaces asphaltées amincies.					
TROTTOIR					
<input type="checkbox"/> Béton : inspecter les surfaces et vérifier si le béton a des fissures, de l'effritement de surface; gratter, nettoyer et remplir les fissures et les surfaces éclatées à l'aide d'un produit approprié si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Pavés autobloquants : inspecter les surfaces et vérifier s'il y a présence de fissures et/ou de surfaces éclatées; remplacer les blocs fissurés ou éclatés représentant un danger de blessures pour le public.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des joints; remplir les joints vides à l'aide de sable.					
ÉGOUT PLUVIAL (PUISARD)					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a creusage au pourtour du puisard (érosion ou tassement du sol); corriger, si nécessaire.					

<input type="checkbox"/> Vérifier l'évacuation de l'eau vers le puisard (niveau du puisard par rapport à la surface drainée) lorsqu'il s'agit d'un puisard de drainage pluvial; corriger au besoin.				
<input type="checkbox"/> Enlever les débris, les bouts de bois et autres objets à l'intérieur du puisard.				
<input type="checkbox"/> Vérifier les parois intérieures (effritement, fissure, affaissement); réparer, si nécessaire.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état et la position de la cloche. Ajuster au besoin.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Escalier et rampe d'accès extérieurs	03, 05, 06	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.1.3		G20			
Saison : Printemps (juin)					
Outils et matériaux requis : Marteau, brosse, grattoir, sableuse, apprêt antirouille et fini.					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
ESCALIER ET RAMPE					
<input type="checkbox"/> Vérifier le drainage (la formation de mares d'eau), l'état du joint d'étanchéité (caulking) , entre l'équipement et le mur et l'état du drain (bouché), lorsque présent ; refaire les pentes avec un matériau approprié et reprendre le joint d'étanchéité (<i>caulking</i>), si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier la solidité du garde-corps ; réparer et remplacer les éléments endommagés ou manquants et resserrer les ancrages du garde-corps.					
<input type="checkbox"/> Béton et fibrociment : Vérifier s'il y a des fissures, effritement ou détérioration de la surface et des joints d'étanchéité (<i>caulking</i>) (problèmes souvent localisés près des ancrages des poteaux du garde-corps); si nécessaire, gratter, nettoyer, remplir les fissures et les joints détériorés à l'aide d'un produit approprié.					
Note : Réparer le plus tôt possible afin d'éviter toute aggravation (éclatement et effritement suite au cycle gel/dégel).					
<input type="checkbox"/> Bois : Vérifier le fini (pourriture, mousse, champignons); remplacer les éléments pourris, enlever la mousse et les champignons, sabler, peindre ou teindre si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Métal : Vérifier l'état des soudures et du fini; refaire les soudures déficientes, brosser les surfaces corrodées et repeindre.					
<input type="checkbox"/> Plastique, fibre de verre : Vérifier l'état du fini (fissure, éclat); si nécessaire, gratter, nettoyer, remplir les fissures et les joints détériorés à l'aide d'un produit approprié.					
COMMENTAIRES					

Grille d'entretien	Terrasses et dalles extérieures	03, 04, 32	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.1.4		G20			
Saison : Printemps (juin)					
Outils et matériaux requis : Grattoir, sableuse, peinture, teinture, échelle, marteau et clous.					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
TERRASSES					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état général du patio ou de la terrasse (dalle, blocs ou autres) et son nivellement (enfouissement, relèvement, etc.); replacer les éléments déplacés et niveler si nécessaire.					
DALLE DE BÉTON					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a présence de fissures et/ou éclatement de la surface; colmater les fissures à l'aide d'un produit approprié et réparer les surfaces éclatées si nécessaire.					
PAVÉS AUTOBLOQUANTS, DALLES 24" X 24" ET AUTRES					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a présence de fissures et/ou éclatement de la surface; remplacer si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des joints ; remplir les joints vides à l'aide de sable et enlever les mauvaises herbes dans les joints.					
COMMENTAIRES					

Grille d'entretien	Clôtures	32	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.1.6		G20	DE : demande d'expertise		
Saison : Printemps (juin)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Grattoir, sableuse, peinture, teinture, échelle, marteau et clous.			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
CLÔTURE					
<input type="checkbox"/>	Vérifier l' état général de la clôture (sécurité); corriger les anomalies représentant un danger de blessures pour le public dans les plus brefs délais.				
<input type="checkbox"/>	Vérifier si la présence d'arbres ou de branches d'arbre endommage les éléments de la clôture; corriger si nécessaire.				
<input type="checkbox"/>	Vérifier la solidité et le niveau des poteaux supportant la clôture (mouvement provenant du cycle gel/dégel); solidifier si nécessaire.				
<input type="checkbox"/>	Vérifier l'état de la quincaillerie , lorsque présente (loquet de barrière, capuchon de poteau, etc.); remplacer les éléments défectueux et/ou lâches.				
CLÔTURE DE BOIS					
<input type="checkbox"/>	Vérifier l'état des planches de la clôture (bris, pourriture); remplacer les planches brisées ou pourries et peindre ou teindre au besoin.				
CLÔTURE GRILLAGÉE					
<input type="checkbox"/>	Vérifier l'état du grillage , de ses attaches et la tension du grillage ; remplacer les éléments défectueux, solidifier les éléments lâches et retendre le grillage (avec l'aide d'un tendeur) si nécessaire.				
COMMENTAIRES					

Grille d'entretien	Murs de soutènement et margelles	32 32 34	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.1.5 et 2.1.6		G20	DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Saison : Printemps (juin)					
Outils et matériaux requis : Grattoir, clous inoxydables, marteau, brosses, pinceaux, produits d'étanchéité, tournevis et niveau.					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état général du mur et la solidité de ses composantes; noter toute déformation (gonflement, dénivèlement causé par l'affaissement des fondations ou inclinaison dangereuse du mur de soutènement); corriger au besoin.					
Note : Le gonflement du mur peut être causé par un drainage inadéquat entraînant des surcharges (poussées du sol) ou par des ancrages déficients (ancrages rouillés, pourris, etc.); consulter un spécialiste s'il y a doute.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'efficacité du drainage de surface permettant l'évacuation des eaux de ruissellement à l'arrière du mur de soutènement (le drainage de surface est effectué à l'aide d'une rigole, d'un puits de drainage ou d'un aménagement de terrain favorisant l'évacuation des eaux). Nettoyer la rigole de toute obstruction pouvant empêcher l'écoulement des eaux et, si nécessaire, réaménager le terrain de façon à favoriser leur éloignement du mur de soutènement.					
<input type="checkbox"/> Lors des journées pluvieuses ou à l'aide d'un boyau d'arrosage, vérifier l'efficacité du drainage souterrain (eaux derrière le mur de soutènement évacuées par les ouvertures localisées au bas du mur ou par un drain); nettoyer les ouvertures d'évacuation de toute obstruction et s'il y a non absorption d'eau, prévoir la vérification du drain souterrain (creusage et possibilité de remplacer le drain).					
MUR DE SOUTÈNEMENT COMPOSÉ DE MAÇONNERIE, DE BLOCS DE BÉTON OU DE BÉTON COULÉ					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des matériaux composant le mur de soutènement afin de détecter la présence de fissures, d'effritement, d'éclatement de surfaces de béton et de joints de mortier; réparer ou remplacer les					

composantes endommagées, colmater les fissures et rechercher leurs causes (mouvements de la structure, ancrages déficients, etc.).				
MUR DE SOUTÈNEMENT COMPOSÉ DE BOIS				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état du bois afin de détecter la présence de pourriture, de champignons, de mousse ou d'herbes; nettoyer, réparer ou remplacer les composantes endommagées et reprendre le fini (teinture, peinture, etc.) si nécessaire.				
MARGELLE				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état (solidité et propreté) et vérifier la qualité du drainage (gravillon, drain) corriger si nécessaire.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Chauffe-eau	22 30 05	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.7.5		B30	DE : demande d'expertise		
Saison : Été (juillet)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Clefs à molette, chiffons, pinces et jeu de tournevis.			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
<input type="checkbox"/> Vérifier visuellement les raccordements mécaniques (présence d'eau et/ou de rouille, laine isolante intérieure mouillée, etc.) et les fixations électriques; remplacer les éléments défectueux et resserrer les éléments lâches.					
<input type="checkbox"/> Ajuster la température à 140°F (thermostats de l'élément électrique du haut et du bas).					
Note : Fermer le circuit électrique avant ajustement.					
VIDANGE DU RÉSERVOIR					
<input type="checkbox"/> Sur échantillonnage, vidanger l'eau du réservoir (afin d'éliminer les minéraux contenus à l'intérieur) selon la fréquence nécessaire à la qualité de l'eau de votre localité (contenu en minéraux variables selon la localité); répéter à l'ensemble des chauffe-eau, s'il y a lieu.					
Méthode suggérée : Couper le courant électrique et, lorsque possible, utiliser l'eau accumulée à des activités de nettoyage (lavage de planchers et autres); fermer le robinet d'alimentation en eau froide et ouvrir un robinet du circuit en eau chaude; ouvrir le robinet de vidange (fixer un boyau d'arrosage lorsque nécessaire et diriger vers un drain) et laisser vider le réservoir par gravitation (occupez-vous à d'autres activités, car deux heures sont nécessaires à la vidange du réservoir); ouvrir le robinet d'eau froide pour purger les minéraux, et ce, jusqu'à ce que l'eau évacuée soit claire; refermer le robinet d'évacuation et le robinet d'eau chaude; remplir le réservoir avant de rétablir le courant électrique.					

<input type="checkbox"/> Sur échantillonnage, vérifier l'anode lorsque possible (espace suffisant pour l'enlever; raccord mécanique non figé et habileté pour produire l'activité) afin de s'assurer qu'elle est encore présente (l'anode est un élément protecteur contre la rouille); remplacer l'anode au besoin. Lorsque vérification révèle des problèmes (saleté, anode désintégré ou autre), produire les activités à l'ensemble des réservoirs.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la soupape de sûreté (présence de rouille ou écoulement d'eau et lorsque possible, actionner manuellement pour vérifier son fonctionnement); s'assurer de la présence d'un conduit d'évacuation au drain et faire remplacer au moindre doute.				
POMPE DE CIRCULATION				
<input type="checkbox"/> Vérifier l' étanchéité des composantes mécaniques (moteur, pompe, coussinets), et s'il y a présence de bruits anormaux (vibrations, cognements, etc.); corriger si nécessaire.				
<input type="checkbox"/> Vérifier les attaches, raccords, contacts et interrupteur ; resserrer et/ou remplacer les éléments lâches ou défectueux et nettoyer si nécessaire.				
<input type="checkbox"/> Huiler la pompe et le moteur lorsqu'il y a présence de godets à huile (orifices de lubrification); les moteurs non munis de godets à huile sont lubrifiés en usine pour plusieurs années et ne requièrent que peu ou pas d'attention.				
Note : Arrêter le moteur avant de lubrifier, ne pas forcer l'introduction d'huile dans les godets à huile et éviter qu'il y ait contact d'huile avec les rondelles résilientes (joints de caoutchouc) du moteur.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Chauffage	23	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.5.2		D30	DE : demande d'expertise		
Saison : Été (septembre)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis, pinces, chiffons et aspirateur			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
PLINTE ÉLECTRIQUE					
<input type="checkbox"/> Vérifier si le boîtier de la plinthe électrique est dégagé de tout objet (bois, papier, autre) pour le bon fonctionnement des appareils (un dégagement minimum de 100 mm (4") est demandé pour la protection contre les incendies et un dégagement supérieur est recommandé pour augmenter le rendement énergétique de l'équipement); dégager les appareils si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier les raccords électriques (fixation, fils à nu); corriger les raccords électriques déficients.					
<input type="checkbox"/> Vérifier le thermostat (simuler l'opération) afin de vérifier le bon fonctionnement du thermostat et des appareils ; remplacer les thermostats défectueux et ajuster les thermostats, de façon à respecter les points de consignes suivants : vestibules : 10°C, hall d'entrée et corridors : 20°C, salon communautaire : 20°C, buanderie et toilettes communes : 20°C, escaliers; 16°C, locaux de rangement : 10°C, salle de mécanique : 10°C, locaux à ordures : 7°C, garage : 7°C; verrouiller ou installer des gardes de thermostat aux endroits où les consignes ne sont pas respectées.					
PLINTE CHAUFFANTE					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'espacement des aillettes des plinthes chauffantes ainsi que leur propreté; redresser les ailettes pliées et nettoyer (l'accumulation de poussière réduit l'échange de chaleur).					
AÉROTHERME (VENTILO-CONVECTEUR)					
<input type="checkbox"/> Vérifier le moteur, coussinet, élément chauffant , bruit anormal et propreté; remplacer ou réparer les éléments défectueux, lubrifier et nettoyer					

(l'accumulation de poussière réduit l'échange de chaleur).				
<input type="checkbox"/> Lorsque applicable, vérifier le contrôle de vitesse (simuler l'opération) afin de vérifier le bon fonctionnement du contrôle de vitesse et de l'aérotherme; ajuster ou remplacer si nécessaire.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Robinet principal d'arrêt d'eau	22	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.7.2		B30			
Saison : Été (septembre)					
Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis, pinces, clés à molette, clef anglaise et lubrifiant recommandé					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
ROBINETS INTÉRIEURS					
<input type="checkbox"/> Opérer les robinets principaux (robinet général d'arrêt d'eau et premier robinet de chaque ligne d'eau) selon les recommandations suivantes : Fermer graduellement le robinet afin de ne pas forcer les éléments mécaniques le constituant (fermeture graduelle du robinet : fermer ¼ de tour, rouvrir, fermer ½ tour, rouvrir, jusqu'à fermeture complète). Lors de la réouverture du robinet, replacer à la position initiale; ne jamais forcer un robinet figé avec excès (noter la localisation du robinet et communiquer avec un plombier si nécessaire pour correction).					
Note : Certains gros robinets nécessitant une lubrification de l'arbre de couche (<i>shaft</i>) pour faciliter leur opération.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'étanchéité du robinet; s'il y a écoulement, resserrer le joint (<i>gasket</i>).					
<input type="checkbox"/> Fermer les robinets d'isolement des sorties murales extérieures selon les recommandations ci-haut mentionnées et vidanger l'eau contenue dans le tuyau afin d'éviter des dommages dus au gel.					
<input type="checkbox"/> Réducteur de pression : Lorsque présent, vérifier l'état du manomètre (aiguille manquante, bloquée ou immobile, verre manquant, cadre illisible). Ajuster au besoin la pression si celle-ci est plus élevée que 75 lbs/po ² (500 KPa).					
ROBINETS EXTÉRIEURS					
<input type="checkbox"/> Localiser le robinet principal et répertorier l'information sur le document d'inventaire et d'historique (usage de croquis si nécessaire).					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'accessibilité du robinet (non recouvert de terre, d'asphalte et/ou non enfoncé dans le sol);					

améliorer l'accessibilité lorsque nécessaire et/ou aviser la municipalité.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Système d'éclairage	26 50 00	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.8.1		D50	DE : demande d'expertise		
Saison : Automne (novembre)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : ampoules et tubes fluorescents de rechange, échelle, grattoirs, clefs à molette, jeu de tournevis, laines d'acier et chiffon			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
Éclairage fluorescent					
<input type="checkbox"/> Vérifier la solidité des luminaires, ampoules et réflecteurs ; fixer de nouveau ou solidifier au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des ampoules ou tubes (brûlés, noircis), du verre et/ou réflecteur (sale, brisé, fêlé ou manquant); remplacer les ampoules brûlées ¹ , nettoyer (un réflecteur propre est efficace), rajuster et/ou remplacer au besoin (enlever le courant avant remplacement). ¹ Lors du remplacement des ampoules ou des tubes, remplacer par des ampoules ou tubes à rendement énergétique supérieur qui consomment moins d'énergie pour un même éclairage.					
<input type="checkbox"/> Lorsque présentes, vérifier les minuteries ² (heure, heure de départ et heure d'arrêt) et les cellules photoélectriques (propreté et ajustement); ajuster et nettoyer au besoin. ² Les minuteries sans réserve mécanique ou électrique devront être vérifiées tous les mois et/ou après une panne électrique.					
Éclairage incandescent					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a bourdonnement excessif ou fuite du régulateur (ballast); remplacer si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a surchauffe des appareils ; corriger si nécessaire.					

<input type="checkbox"/> Vérifier l'intensité de l' ampoule afin qu'elle respecte la puissance nominale du luminaire; corriger si nécessaire.				
ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des réverbères (solidité, peinture); solidifier les éléments et peindre si nécessaire.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Finition des planchers	09	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.4.4		C30	DE : demande d'expertise		
Saison : Automne (novembre)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Truelle à adhésif, adhésif spécial et grattoir			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état général du recouvrement de plancher , s'il y a soulèvement, décollement ou fléchissement . Fixer de nouveau les éléments soulevés, décollés ou fléchis afin d'avoir une surface de plancher uniforme et sans danger pour les occupants.					
<input type="checkbox"/> Vérifier la fixation et s'il y a dommage ou manque de plinthes de plancher, corriger au besoin.					
<input type="checkbox"/> Vérifier le fini du plancher , la détérioration des couleurs et/ou la présence d'humidité. Noter l'état du fini, les anomalies rencontrées et la source. Remplacer si nécessaire (selon les recommandations du manufacturier) et selon les recommandations du conseiller de la S.H.Q.					
<input type="checkbox"/> Céramique : vérifier s'il y a des tuiles de céramique fissurées, écaillées ou manquantes; remplacer si nécessaire. Vérifier s'il y a du coulis désagrégé ou incomplet; nettoyer et remplacer le coulis déficient.					
<input type="checkbox"/> Tapis : vérifier s'il y a mauvaise fixation et/ou déchirure; réparer et fixer de nouveau. Vérifier s'il y a plissement et/ou rétrécissement au bord des murs et aux joints; retendre le tapis et fixer de nouveau.					
<input type="checkbox"/> Tuile de vinyle : vérifier s'il y a des tuiles usées, endommagées ou manquantes; remplacer si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Béton : vérifier s'il y a des fissures importantes, trous ou éclatement; réparer si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Bois franc : vérifier s'il y a des lattes de bois usées, endommagées ou manquantes; remplacer si nécessaire avec la même essence de bois que le recouvrement présent. Sabler et revernir si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Lorsque présent, vérifier le drain de plancher (nettoyer grille; vérifier écoulement; refaire par la même occasion la garde d'eau pour bloquer les					

odeurs: ce dernier point est à surveiller en cours d'année).				
Note : S'il y a lieu de remplacer un recouvrement sur de petites surfaces, on utilisera les carreaux d'un local spécifique ayant les mêmes spécifications et on posera le recouvrement neuf dans le local identifié.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Murs et plafonds	09	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.4.3		C30	DE : demande d'expertise		
Saison : Automne (novembre)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Truelle à adhésif, adhésif spécial et grattoir			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
COMMENTAIRES					

Grille d'entretien	Escalier et rampe d'accès intérieurs	03, 05, 06	Légende d'entretien DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
Fiche descriptive correspondante : 2.4.2		C20			
Saison : Automne (novembre)					
Outils et matériaux requis : Truelle à adhésif, adhésif spécial et grattoir					
Immeuble :					
Intervenant :					
Date des inspections :					
ESCALIER ET RAMPE D'ACCÈS INTÉRIEURS					
<input type="checkbox"/> Vérifier la stabilité de l'escalier et de la rampe d'accès et la solidité du garde-corps; stabiliser au besoin et resserrer les ancrages du garde-corps si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état en général du recouvrement des marches et des contremarches (tapis, tuiles de caoutchouc, tuiles de céramique); réparer ou remplacer au besoin les surfaces endommagées.					
L'ÉTAT GÉNÉRAL DU FINI DE LA RAMPE D'ACCÈS					
<input type="checkbox"/> Béton : Vérifier s'il y a des fissures, effritement ou détérioration de la surface et des joints; si nécessaire, gratter, nettoyer, remplir les fissures et les joints détériorés à l'aide d'un produit approprié.					
<input type="checkbox"/> Métal : Vérifier l'état des soudures et du fini; refaire les soudures déficientes, brosser les surfaces corrodées et repeindre.					
<input type="checkbox"/> Bois : Vérifier le fini (pourriture, mousse, champignons); remplacer les éléments pourris, enlever la mousse et les champignons; sabler, peindre ou teindre si nécessaire.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des portes , leur rigidité, le vitrage (lorsque présent) et le cadrage; restaurer le fini de la porte au besoin et remplacer les verres brisés.					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la quincaillerie (charnières, serrure, ferme-porte, barre panique, seuil mécanique), et le bon alignement des portes; ajuster et lubrifier la quincaillerie, et remplacer les éléments endommagés ou manquants si nécessaire. Faire un essai pour vérifier le bon fonctionnement de la quincaillerie.					
<input type="checkbox"/> Lorsque présentés, vérifier l'opération des retenues magnétiques et des serrures électromagnétiques lors de la vérification du panneau d'alarme-incendie.					

<input type="checkbox"/> S'assurer que les portes ne sont pas obstruées et les dégager au besoin.				
PORTE COUPE-FEU				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état des portes , leur rigidité, le vitrage (lorsque présent) et le cadrage; restaurer le fini de la porte au besoin et remplacer les verres brisés.				
<input type="checkbox"/> Vérifier l'état de la quincaillerie (charnières, serrure, ferme-porte, barre panique, seuil mécanique), et le bon alignement des portes; ajuster et lubrifier la quincaillerie, et remplacer les éléments endommagés ou manquants si nécessaire. Faire un essai pour vérifier le bon fonctionnement de la quincaillerie.				
<input type="checkbox"/> Lorsque présentes, vérifier l'opération des retenues magnétiques lors de la vérification du panneau d'alarme-incendie.				
<input type="checkbox"/> S'assurer que les portes ne sont pas obstruées et les dégager au besoin. Vérifier annuellement l'intégrité et le fonctionnement des portes coupe-feu par une compagnie extérieure.				
COMMENTAIRES				

Grille d'entretien	Entrée électrique et distribution	26	Légende d'entretien		
Fiche descriptive correspondante : 2.8.2		D50	DE : demande d'expertise		
Saison : Printemps et automne (avril et octobre)			SN : suivi nécessaire		
Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis et pinces			RE : à remplacer		
Immeuble :			RP : à réparer/ à peindre		
Intervenant :			NA : rien à effectuer		
Date des inspections :					
EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT					
<input type="checkbox"/> Vérification visuelle de l'état du mât électrique (présence de rouille, solidité au mur).					
<input type="checkbox"/> S'assurer visuellement que la ferrure est bien fixée au bâtiment.					
INTÉRIEUR DU BÂTIMENT					
<input type="checkbox"/> Vérifier l'accessibilité et le dégagement (minimum 3') des panneaux et des transformateurs électriques .					
<input type="checkbox"/> S'assurer que le ventilateur d'évacuation fonctionne adéquatement et en régler le thermostat à 65°F (18°C) pour empêcher toute chaleur excessive.					
Note : Le local où est située l'entrée électrique ne doit pas servir d'entreposage et demeurer propre. L'accès à l'entrée électrique doit être libre de tout obstacle. Le local doit être barré en tout temps.					
<input type="checkbox"/> Vérifier que l'éclairage de la pièce est adéquat pour permettre l'entretien de façon sécuritaire. Le local où est située l'entrée électrique ne doit pas servir pour de l'entreposage, doit demeurer propre et doit être verrouillé en tout temps. L'accès à l'entrée électrique doit être libre de tout obstacle. S'assurer que le ventilateur d'évacuation du local fonctionne adéquatement, en octobre régler le thermostat à 18 C (65 F) pour empêcher toute chaleur excessive et en avril, le régler à 24 C (75 F). Les salles d'équipements doivent rester sèches et l'équipement doit être protégé de l'humidité. Si vous notez la présence d'humidité, vérifiez et réparez l'équipement et éliminez la source d'humidité.					
PANNEAU DE SERVICE COMMUN					
<input type="checkbox"/> Vérifier s'il y a présence de disjoncteurs à la position arrêt (OFF); lorsqu'il y a présence de disjoncteurs fermés , rechercher la raison de cette fermeture avant					

de rétablir le courant (un disjoncteur ferme lorsque le circuit est surchargé ou s'il y a court-circuit).				
<input type="checkbox"/> S'assurer que les panneaux de même que tous les circuits sont identifiés de façon adéquate (en caractère d'imprimerie).				
VÉRIFICATIONS À FAIRE FAIRE PAR UN MAÎTRE ÉLECTRICIEN (AUX 5 ANS)				
<input type="checkbox"/> Vérification visuelle de l'ensemble de la chambre électrique				
<input type="checkbox"/> S'assurer que la mise à la terre est conforme au code en vigueur.				
<input type="checkbox"/> Les bris d'équipement électrique sont fréquemment attribuables à des connexions desserrées. Les mesures les plus importantes de tout programme d'entretien d'équipement électrique sont celles qui visent à s'assurer que toutes les connexions sont bien entretenues et serrées. Il convient de suivre toute directive du fabricant relative au resserrement des connexions. L'imagerie infrarouge est un moyen efficace pour détecter les connexions desserrées et devrait faire partie d'un programme d'entretien électrique complet.				
COMMENTAIRES				

Calendrier saisonnier

GRILLES D'ENTRETIEN	HIVER			PRINTEMPS			ÉTÉ			AUTOMNE		
	JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE
Arbres, arbustes et plate-bandes, page 157												
Balcons, perrons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs 151												
Chauffage 175												
Chauffe-eau 173												
Cloîtures 169												
Contenant, compacteur et chute à déchets 159												
Cuisine et équipements 133												
Détection et alarme-incendie 131												
Entrée électrique et distribution 145												
Entretoit - Toit en pente 135												
Entretoit - Toit plat 137												
Escalier et rampe d'accès extérieurs 165												
Escaliers et rampe d'accès intérieure 185												
Finitions des planchers 181												
Mur de soutènement et margelle 171												
Murs et plafonds 183												
Parément, murs extérieurs et fondations 149												
Plomberie de salle de bain 139												
Portes extérieures et fenêtres 153												
Puisard et fosses de retenue 147												
Robinet principal d'arrêt d'eau 177												
Stationnement, trottoir et égout pluvial 163												
Structure de réception et antennes 155												
Système d'éclairage 179												
Terrasses et dalles extérieures 167												
Toit en pente 141												
Toit plat 143												
FICHES DESCRIPTIVES												
Accès aux composants de plomberie 113												
Amiante 81												
Ascenseurs et plateformes 67												
Buanderie 69												
Climatisation 89												
Garage, sous-sol et locaux d'entretien 75												
Moisissures 79												
Portes intérieures 59												
Structure sous-terrain – vide sanitaire 77												
Système d'éclairage d'urgence 99												

EN TOUT TEMPS

Entretien saisonnier, mois par mois

Janvier

- Détection et alarme-incendie
- Système d'éclairage de sécurité

Février

- Cuisine et équipements
- Entretien - Toit en pente
- Entretien - Toit plat
- Système d'éclairage de sécurité

Mars

- Plomberie de salle de bain
- Système d'éclairage de sécurité

Avril

- Entrée électrique et distribution
- Puisard et fosses de retenue
- Système d'éclairage de sécurité

Mai

- Arbres, arbustes et plate-bande
- Balcons, perrons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs
- Parement, murs extérieurs et fondations
- Portes extérieures et fenêtres
- Structure de réception et antennes
- Système d'éclairage de sécurité
- Toit en pente
- Toit plat

Juin

- Clôtures
- Contenant, compacteur et chute à déchets
- Escalier et rampe d'accès extérieurs

- Mur de soutènement et margelle
- Stationnement, trottoir et égout pluvial
- Système d'éclairage de sécurité
- Terrasses et dalles extérieures

Juillet

- Chauffe-eau
- Système d'éclairage de sécurité

Août

- Système d'éclairage de sécurité

Septembre

- Chauffage
- Robinet principal d'arrêt d'eau
- Système d'éclairage de sécurité

Octobre

- Arbres, arbustes et plate-bandes
- Entrée électrique et distribution
- Système d'éclairage de sécurité
- Toit en pente
- Toit plat

Novembre

- Escaliers et rampe d'accès intérieure
- Finitions des planchers
- Murs et plafonds
- Système d'éclairage
- Système d'éclairage de sécurité

Décembre

- Système d'éclairage de sécurité



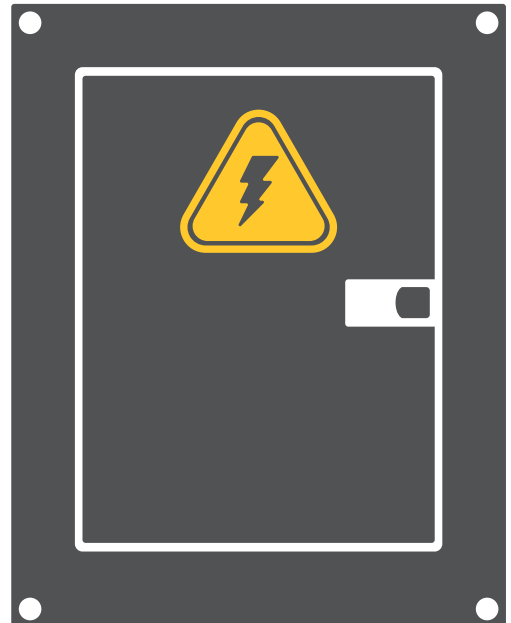
Annexes

Annexe A

Coupez et collez à l'endroit approprié



**Panneau
électrique**



Annexe B

Coupez et collez à l'endroit approprié



**Entrée
d'eau**



Références et adresses utiles

Amiante

<http://www.csst.qc.ca>

<http://www.csst.qc.ca> (foire aux questions)

<http://www.csst.qc.ca> (réglementation)

<http://www.csst.qc.ca> (matériaux susceptibles)

Aide-mémoire sur les dangers de l'exposition à l'amiante et mesures de prévention :

http://www.cnesst.gouv.qc.ca/Publications/500/Documents/DC500_240web.pdf

Architecte

Ordre des architectes du Québec : <http://www.oaq.com/>

Loi sur les architectes : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/A-21>

Code de déontologie des architectes : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/A-21,%20r.%205.1>

Assurance

Bureau d'assurance du Canada : <http://www.bac-quebec.qc.ca/>

CAA Québec

<http://www.caaquebec.com>

Code civil du Québec

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/CCQ-1991>

Code des professions

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/C-26>

https://www.opq.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/Systeme_professionnel/02_loi90-adopte.pdf

Drain de fondation

<https://www.caaquebec.com/fr/a-la-maison/conseils/capsules-conseils/conseil/show/sujet/drain-de-fondation-problemes-et-solutions/>

Garanties

<http://www.acq.org/services-et-produits/services/residentiel-et-plans-de-garantie/plans-de-garantie.html>

<http://www.apchq.com/montreal/fr/garantie-renovation-garantie-renovation.html>

http://www.rpe.rbq.gouv.qc.ca/GIC_Public_NET/RPE/GIC111/GIC111PR01RechercheEntrepreneur.aspx

<https://www.rbq.gouv.qc.ca/citoyen/construire-ou-renover/faire-affaire-avec-un-entrepreneur-licencie/connaître-vos-recours.html>

<http://ccq.lexum.com>

Ingénieur

OIQ : <http://www.oiq.qc.ca/fr/Pages/accueil.aspx>

Loi sur les ingénieurs : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/l-9/>

Normes

CSA (génératrice) : <http://www.kelvin-emtech.com>

NFPA (extincteur) : <http://www.areo-feu.com/documents/pdf/normeNFPAextincteur.pdf>

Publications (Québec)

Loi sur la santé et sécurité : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/S-2.1>

Loi 122 : http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/SHQ/colloque_gestionnaire_technique/2013/loi_122_application.pdf

Technologues professionnels

OTPO : <http://www.otpq.qc.ca/>

Régie du bâtiment du Québec

RBQ : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/>

Hotte de ventilation : <https://www.rbq.gouv.qc.ca/salle-de-presse/les-nouvelles/nouvelles-detail/item/2011-12-14-hotte-de-ventilation-de-cuisiniere-dans-les-garderies.html>

Société canadienne d'hypothèques et de logement

SCHL : <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/>

Combattre la moisissure

http://www.architectes-urgence.ca/fr/pdf/inondation/SCHL/Votre-maison_Combattre-la-moisissure_Guide-pour-les-proprietaires-occupants/60606_FR.pdf

Épuration (installation septique)

http://publications.gc.ca/collections/collection_2011/schl-cmhc/nh18-24/NH18-24-34-2008-fra.pdf

Société d'habitation du Québec SHQ

<http://www.habitation.gouv.qc.ca>

Lexique visuel des groupes de composants d'un immeuble

<http://habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/lexique-visuel.pdf>

Guide des immeubles (bilan de santé)

http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/guide_imm_section1.pdf

Guide des immeubles (réalisation des travaux et suivi des projets)

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/Guide-Immeubles-Section3-coop-osbl.pdf>

Index

A

Accès aux composants d'une installation de plomberie, 113
 Alarme incendie, 127, 131, 161, 185, 186, 189, 190
 Amiante, 81, 82, 189, 195
 Annonciateur, 132
 Antennes, 43, 121, 155, 189, 190
 Arbres, arbustes et platebandes, 35, 142, 157, 158, 169, 189, 190
 Architecte, 4, 12, 13, 44, 48, 50, 53, 54, 56, 80, 124, 195, 196,
 Ascenseurs, 67, 127, 128, 189,
 Avertisseur manuel d'incendie, 132

B

Balcons, 15, 43, 45, 46, 151, 189, 190
 Bardeaux, 55, 56, 81, 141
 Bilan de santé, 6, 9, 10, 196,
 Bois-Franc, 65, 181,
 Brique, 35, 37, 43, 149

C

Calorifuge, 81, 82
 Céramique, 65, 66, 181, 185
 Certificat de localisation, 21
 Chantepleures, 43, 149
 Chauffage, 87, 88, 97, 125, 175, 189, 190
 Chauffage à eau chaude, 88, 125
 Chauffage à l'huile, 87, 88
 Chauffe-eau, 111, 173, 189, 190
 Climatisation, 89, 189
 Clôtures, 33, 35, 157, 158, 169, 189, 190
 Contenant à déchet, 73, 159, 160, 161, 189, 190
 Crépi, 41, 42, 81
 Cuisine, 71, 85, 133, 189, 190
 Cuisinière, 71, 79, 97, 133

D

Détecteur de fumée, 93, 127, 132, 161

Drain de fondation, 29, 35, 37, 107, 109, 110, 195
 Drain français, 29, 35, 37, 107, 109

E

Éclairage, 99, 117, 145, 179, 187, 189, 190
 Éclairage d'urgence, 99, 126, 128, 189, 190
 Égout pluvial, 37, 163, 189, 190
 Entrée électrique et distribution, 119, 145, 187, 189, 190
 Entretien préventif, 6, 8, 9, 10, 129
 Entretoit, 54, 55, 56, 135, 137, 189, 190
 Escaliers, 25, 45, 61, 151, 175, 189, 190
 Escaliers et rampes d'accès extérieurs, 25, 45, 61, 151, 189, 190
 Escaliers et rampes d'accès intérieurs, 61, 151, 189, 190
 Extincteurs, 126, 195

F

Façades, 43, 124
 Fenêtre, 14, 29, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 54, 75, 79, 80, 89, 103, 153, 189, 190
 Finition des planchers, 65, 181
 Fissures, 23, 27, 31, 41, 42, 43, 50, 63, 139, 141, 143, 147, 149, 150, 151, 153, 163, 165, 167, 171, 172, 181, 185
 Flocage, 81, 82
 Fondation, 13, 27, 35, 37, 41, 42, 55, 89, 109, 149, 171, 189, 190
 Fosse de retenue, 107, 147

G

Garage, 21, 75, 97, 175, 189
 Garantie, 10, 11, 53, 55, 195
 Garde-corps, 15, 25, 31, 45, 46, 61, 151, 165, 185
 Génératrice d'urgence, 128
 Gicleurs, 125, 161
 Gouttières, 55, 56, 141, 142
 Gypse, 63, 64, 66, 81

H

Hotte, 54, 55, 71, 85, 127, 133, 195

I

Incendie, 71, 73, 93, 95, 96, 99, 125, 127, 131, 132, 161, 175, 185, 186, 189, 190

Ingénieur, 4, 12, 13, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 42, 44, 45, 46, 75, 109, 124, 195

L

Lavabo, 103, 104, 139

Laveuse, 69

M

Mains-courantes, 61

Margelles, 29, 171,

Moisissure, 41, 54, 64, 65, 71, 75, 77, 79, 80, 103, 104, 189, 196

Monoxyde de carbone, 97, 131

Mortier, 31, 35, 37, 41, 43, 44, 149, 171

Murs, 13, 14, 15, 25, 31, 35, 37, 41, 43, 44, 45, 46, 59, 63, 64, 75, 79, 80, 89, 103, 109, 132, 145, 149, 151, 165, 171, 172, 177, 181, 183, 187, 189, 190

Murs de soutènement, 31, 172, 189, 190

O

Ocre ferreuse, 109

P

Panneau de signalisation incendie, 131

Panneau électrique, 119, 191

Parements et murs extérieurs, 14, 15, 35, 37, 43, 44, 45, 89, 149, 189, 190

Plafonds, 63, 64, 80, 81, 93, 103, 183, 189, 190

Plafonds suspendus, 63

Plan de sécurité incendie, 95

Plancher, 9, 14, 42, 45, 46, 65, 66, 69, 75, 77, 81, 103, 104, 107, 173, 181, 189, 190

Plans d'évacuations, 95

Plinthe électrique, 64, 87, 175, 181

Porte, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 59, 61, 66, 67, 73, 133, 135, 153, 160, 161, 185, 186, 189, 190

Préart, 9, 65, 66

Puisard, 37, 107, 108, 147, 163, 164, 189, 190

Puisard de drainage, 37, 164

R

Réfrigérateur, 71, 97, 133

Robinet, 69, 71, 103, 104, 105, 139, 161, 173, 189

Robinet extérieur, 105, 113, 177

Robinet intérieur, 177

Robinet principal d'arrêt d'eau, 105, 177, 189, 190

S

Salle de bain, 54, 55, 79, 85, 103, 104, 139, 189, 190

Sécheuse, 54, 55, 69, 97

Sorties d'urgence, 95, 96

Sous-sol, 75, 77, 109, 189,

Stationnement, 21, 23, 27, 31, 75, 163, 189, 190

T

Talus, 31

Tapis, 65, 181, 185

Technologue professionnel, 4, 9, 12, 13, 56, 59, 62, 195

Terrasses et dalles extérieures, 23, 27, 167, 189, 190

Toilette, 103, 104, 139, 175

Toit en pente, 55, 135, 141, 189, 190

Toit plat, 53, 54, 137, 143, 189, 190

Trottoir, 23, 27, 163, 189, 190

V

Végétation, 35

Ventilation, 29, 44, 54, 55, 67, 77, 81, 85, 86, 103, 124, 134, 135, 137, 149, 195

Vermiculite, 81, 82

Verre thermos, 49

Vide sanitaire, 29, 77, 189

Table des matières

Sommaire	3
Liste des abréviations utilisées dans ce guide	4
1. Mise en contexte	5
1.1 Objectif du guide d'inspection	6
1.2 Contenu et fonctionnement du guide d'inspection	6
1.3 Pourquoi faire une inspection ?	9
1.4 Importance de l'entretien préventif	9
1.5 Rôle et responsabilités des gestionnaires	10
1.6 Garanties légales et responsabilité des entrepreneurs	10
1.7 Rôle et responsabilité des professionnels	12
1.8 Méthodologie d'inspection	14
1.9 Principales définitions	14
2. Fiches descriptives	17
2.1 Aménagement extérieur	19
2.1.1 Aires de stationnement et accès	21
2.1.2 Trottoir	23
2.1.3 Escaliers et rampes d'accès extérieurs	25
2.1.4 Terrasses et dalles extérieures	27
2.1.5 Margelles	29
2.1.6 Murs de soutènement	31
2.1.7 Clôtures	33
2.1.8 Arbres, arbustes et plate-bandes	35
2.1.9 Égout pluvial (puisard)	37
2.2 Enveloppe du bâtiment	39
2.2.1 Fondations et dalles inférieures	41
2.2.2 Parements et murs extérieurs	43
2.2.3 Balcons, perrons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs	45
2.2.4 Portes extérieures	47
2.2.5 Fenêtres	49
2.3 Toiture	51
2.3.1 Toit plat	53
2.3.2 Toit en pente	55
2.4 Intérieur	57
2.4.1 Portes intérieures	59
2.4.2 Escaliers et rampes d'accès intérieurs	61
2.4.3 Murs et plafonds	63
2.4.4 Finition des planchers	65
2.4.5 Ascenseurs et plateformes	67
2.4.6 Buanderie	69
2.4.7 Cuisine et équipements	71

2.4.8	Contenant, compacteur et chute à déchets	73
2.4.9	Garage, sous-sol et locaux d'entretien	75
2.4.10	Structure sous-terrainne – vide sanitaire	77
2.4.11	Moisissures	79
2.4.12	Amiante	81
2.5	Aspect mécanique du bâtiment	83
2.5.1	Ventilation	85
2.5.2	Chauffage	87
2.5.3	Climatisation	89
2.6	Aspect sécurité	91
2.6.1	Détecteur de fumée et détecteur thermique	93
2.6.2	Exercice d'évacuation, sorties d'urgence et plan d'urgence	95
2.6.3	Détection du monoxyde de carbone	97
2.6.4	Système d'éclairage d'urgence	99
2.7	Plomberie	101
2.7.1	Plomberie de salle de bain	103
2.7.2	Robinet principal d'arrêt d'eau	105
2.7.3	Puisard et fosse de retenue	107
2.7.4	Drain de fondation (drain français)	109
2.7.5	Chauffe-eau	111
2.7.6	Accès aux composants d'une installation de plomberie	113
2.8	Électricité	115
2.8.1	Système d'éclairage	117
2.8.2	Entrée électrique et distribution	119
2.8.3	Structure de réception et antenne	121
3. Contrats d'entretien		123
3.1	Inspection des façades	124
3.2	Ventilation	124
3.3	Chauffage à eau chaude	125
3.4	Gicleurs	125
3.5	Extincteurs et éclairage d'urgence	126
3.6	Système d'alarme incendie	127
3.7	Hottes	127
3.8	Ascenseur, monte-charge et appareil de levage	127
3.9	Génératrice d'urgence	128
4. Grilles d'entretien préventives		129
	Hiver	
	Détection et alarme-incendie	131
	Cuisine et équipements	133
	Entretoit – toit en pente	135
	Entretoit – Toit plat	137
	Plomberie de salle de bain	139

Printemps		
	Toit en pente	141
	Toit plat	143
	Entrée électrique et distribution	145
	Puisard et fosse de retenue	147
	Parement, murs extérieurs et fondation	149
	Balcons, perrons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs	151
	Portes extérieures et fenêtres	153
	Structure de réception et antennes	155
	Arbres, arbustes et platebandes	157
	Contenant, compacteur et chute à déchets	159
	Stationnement, trottoir et égout pluvial	163
	Escalier et rampe d'accès extérieurs	165
	Terrasses et dalles extérieures	167
	Clôtures	169
	Murs de soutènement et margelles	171
Été		
	Chauffe-eau	173
	Chauffage	175
	Robinet principal d'arrêt d'eau	177
Automne		
	Système d'éclairage	179
	Finition des planchers	181
	Murs et plafonds	183
	Escalier et rampe d'accès intérieurs	185
	Entrée électrique et distribution	187
5. Calendrier d'entretien saisonnier		189
	Entretien saisonnier, mois par mois	190
Annexe A		191
Annexe B		193
Références et adresses utiles		195
Index		197
Table des matières		199

Pour plus de conseils
rendez-vous sur :
entretien.rqoh.com



rqoh.com