



L'ENTRETIEN PRÉVENTIF POUR LA PÉRENNITÉ D'UN IMMEUBLE

Par CHRISTIAN PILOTE
CENTRE DE SERVICES DES OSBL

LES OBJECTIFS DE LA FORMATION

**Acquérir les connaissances
nécessaires et essentielles pour
assurer la pérennité d'un immeuble.**



PRÉSENTATION

- Définitions à retenir
- Garantie légale et responsabilité des entrepreneurs
- Garanties des professionnels
- Rôle du professionnel
- Méthodologie d'inspection
- Suivi des constats de désordres
- Entretien préventif



DÉFINITIONS

Immeuble
Bâtiment
Composant
Désordre

Constat
Durée de vie utile
Enveloppe
Ossature



QU'EST-CE QU'UN IMMEUBLE ?

- Construction isolée;
- Il est possible d'en faire le tour;
- Comprend le terrain sur lequel elle se trouve;
- Peut être composé d'un ou plusieurs bâtiments.



QU'EST-CE QU'UN BÂTIMENT ?

- Regroupement d'unités intérieures;
- Délimité par des murs extérieurs ou mitoyens.
- Exemple: un immeuble jumelé, condo, etc.



QU'EST-CE QU'UN COMPOSANT ?

- C'est un élément qui entre dans la composition d'un immeuble, d'un bâtiment ou d'un logement;
- Chaque composant remplit une fonction particulière;
- Chaque composant demande une attention particulière.



QU'EST-CE QU'UN DÉSORDRE ?

- Est observé dans un composant ayant une déficience de fonctionnement ou pouvant empêcher son utilisation;
- ou ayant un défaut de fabrication identifié par un bris physique ou mécanique;
- Ou présentant une apparence douteuse (esthétique ou autre).



QU'EST-CE QU'UN CONSTAT ?

- C'est une interprétation sur une problématique soulevée (désordre) lors de l'inspection d'un composant;
- Le constat se doit d'être détaillé dans un formulaire à cet égard.



QU'EST-CE QU'UNE DURÉE DE VIE UTILE ?

- C'est l'espérance de vie d'un composant;
- Son espérance de vie est estimée selon sa nature et a été reconnue par les spécialistes dans le domaine.



QU'EST-CE QU'UNE ENVELOPPE ?

- Représente tout parement extérieur servant à protéger la structure intérieure (aussi appelée pare-pluie).
- Exemple: brique, pierre, bois, etc.



QU'EST-CE QU'UNE OSSATURE ?

- Se sont les éléments de structure interne du bâtiment que vous ne voyez pas derrière les murs;
- Ces éléments soutiennent tout le bâtiment.
- Exemple: montants, traverses, pièces horizontales, etc.



GARANTIE LÉGALE ET RESPONSABILITÉS DES ENTREPRENEURS

- Ils doivent fournir une garantie accompagnant un service dispensé ou bien vendu à un client;
- Le client doit avoir payé le bien ou service fournit par un entrepreneur ou commerçant.
- **Référence au site de la protection du consommateur**



COMMENT SUIVRE UNE GARANTIE LÉGALE ?

Tenir un registre des services et biens achetés.

Inscrire dans le registre: nom (vendeur, fournisseur ou autre), date d'achat ou d'installation, date d'échéance de la garantie.

Annexer une copie de la facture.

Important: connaître les conditions et garanties pour l'ensemble des composants de l'immeuble.



GARANTIE DES PROFESSIONNELS

- Obligation d'être inscrit à son Ordre (assurances requises);
- Qui est le professionnel désigné pour une construction ou rénovation majeur d'immeuble ?
- **L'ARCHITECTE**
- Référence au site de l'ordre des architectes du Québec



RÔLE DU PROFESSIONNEL

- Lorsqu'un contrat est conclut entre un propriétaire et un professionnel, qui est le maître d'œuvre ?
- **LE PROFESSIONNEL (architecte ou ingénieur)**
- Quel est le rôle de l'architecte ?
- **Autorité dans le domaine de la construction et de la rénovation majeure, il est le seul intervenant entre le maître d'ouvrage et un entrepreneur**



RESPONSABILITÉ DU MAÎTRE D'OUVRAGE (PROPRIÉTAIRE)

Si le maître d'ouvrage se rend compte d'une malfaçon dans l'exécution des travaux, ou que les travaux ne sont pas faits selon ses directives, que doit-il faire ?

Il doit en faire part directement au professionnel qui pourra agir auprès de l'entrepreneur



QUELLE EST LA MISSION DE L'ARCHITECTE ?

- Réaliser une expertise ou l'étude du projet;
- Concevoir le projet;
- Élaborer le cahier des charges (incluant les plans et devis);
- Contrôler la bonne exécution des travaux;
- Jouer un rôle d'interface entre le client et les entreprises chargées d'exécuter les travaux.



MÉTHODOLOGIE D'INSPECTION

- En quoi consiste la méthodologie d'inspection ?
- À recueillir un ensemble de données techniques sur les composants
- Quels sont les critères utilisés ?
- Santé et sécurité, intégrité de l'immeuble, non-conformité ou disponibilité
- Pourquoi réaliser une inspection annuelle ?
- Afin de connaître l'état d'un immeuble et de dresser la liste des désordres et leur priorité



LES DÉSORDRES

- À quel moment pouvons-nous dire qu'il y a un désordre ?
- **Lorsqu'un composant ne remplit plus sa fonction ou qu'il y a risque pour la santé ou la sécurité**
- Les désordres sont regroupés selon combien de catégorie ?
- **l'état, la cause, l'impact et l'intervention**



ENTRETIEN PRÉVENTIF

- À quel moment devons-nous faire un entretien préventif ?
- Suite à une inspection annuelle ou ponctuelle (le bilan de santé se fait par un technologue au 5 ans)
- En quoi consiste un entretien préventif ?
- C'est la réparation régulière ou ponctuelle des éléments d'un immeuble qui peuvent se détériorer ou se briser



LE DÉFICIT D'ENTRETIEN

- Qu'est-ce qu'un déficit d'entretien ?
- Plus on attend pour corriger un désordre plus le composant se détériorera et plus il en coûtera pour le réparer

Solution: une catégorisation des désordres



CE QUE NOUS DEVONS INCLURE DANS LE REGISTRE POUR LES CONTRATS D'ENTRETIEN

- Système de ventilation;
- Chauffage à eau chaude;
- Pompe à incendie (gicleurs);
- Compresseur d'appoint (pour gicleurs à sec);
 - Extincteurs;
 - Système d'alarme incendie;
- Hottes de cuisinières commerciales;
- Ascenseur, monte-charge et appareil de levage;
 - Génératrice d'urgence.



PAUSE



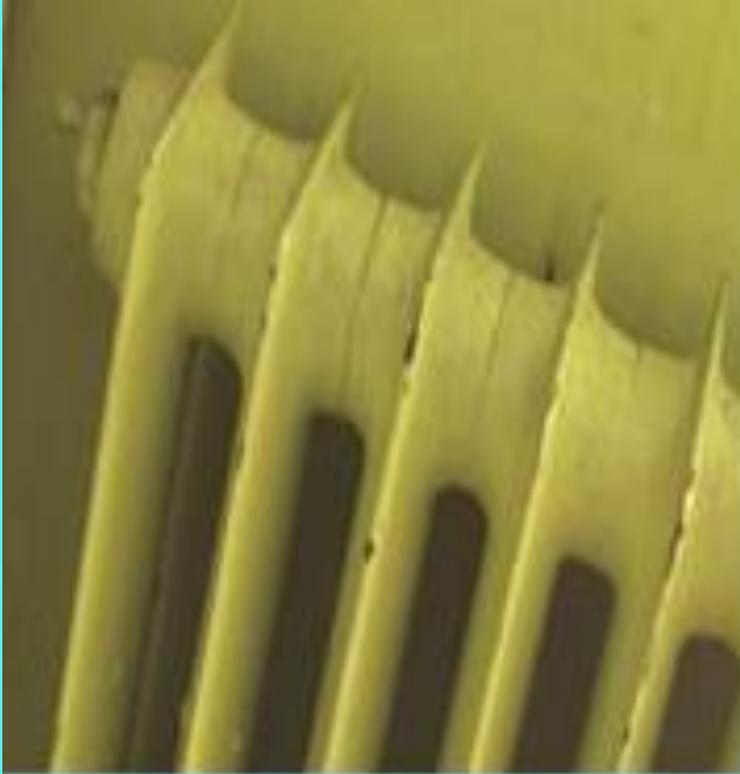
VENTILATION



- Quelles sont les recommandations ?
- **Un entretien périodique fait par un spécialiste dans le domaine**
- Pourquoi est-il important de remplacer les filtres ?
- **Plus l'air est vicié, plus une personne développera des symptômes physiques**



CHAUFFAGE À EAU CHAUDE



- Quelles sont les recommandations ?
- **Inspection ponctuelle (deux fois par année)**
- Mise en marche à l'automne et fermeture au printemps.
- Faire appel à un plombier ou à un technicien spécialisé.



GIGLEURS



Vérifier périodiquement (1 fois l'an minimum)
Code national de protection incendie (CNPI) :
inspection obligatoire et accompagnée d'un
certificat de bon fonctionnement.

Le certificat doit être affiché près de la pompe
principale.



EXTINCTEUR ET NORMES NFPA



- Quelles sont les recommandations ?
- **Les extincteurs doivent être inspectés une fois par année ou plus fréquemment**
- Plusieurs types de classes sont disponibles, référez-vous au spécialiste pour savoir lesquels sont nécessaires dans vos locaux.



ÉCLAIRAGE D'URGENCE ET INDICATEUR DE SORTIE



Vérification annuelle (technicien certifié)

Durée de vie de la batterie (5 ans)

Faire vérifier l'état général du système et s'assurer du bon fonctionnement ponctuellement.



SYSTÈME ALARME INCENDIE



- Quelles sont les recommandations ?
- **Faire appel à une firme spécialisée pour en faire l'entretien**
- Vérification annuelle (obligatoire) du panneau principal, des stations manuelles, des détecteurs de fumée, des détecteurs de chaleur, etc.
- Certificat de conformité (affiché en permanence près du panneau principal d'alarme incendie).



HOTTE DE CUISINE COMMERCIALE



Article 6.2.2.6 du Code de construction du Québec (Bâtiment) — Chapitre I,
FRÉQUENCE DE NETTOYAGE (Norme NFPA-96.)

- Utilisation 24 heures par jour: nettoyer au 3 mois
- Utilisation modérée: nettoyer au 6 mois
- Utilisation occasionnelle: nettoyer 1 fois / an.
- Doit être inspectée selon les recommandations d'une firme spécialisée.

-Référence au site de la Régie du Bâtiment



ASCENSEUR – MONTE-CHARGE – APPAREIL DE LEVAGE



- Le propriétaire doit faire l'entretien.
- Inspection mensuelle ou trimestrielle obligatoire (registre d'entretien disponible dans la chambre mécanique de l'ascenseur).
- **Vérifier le contrat d'entretien.**



GÉNÉRATRICE ET NORMES CSA C282



La norme régit l'installation, l'opération, l'entretien et les essais.

Inspection par un technicien spécialisé au 3 mois.



SUITE NORMES CSA (GÉNÉRATRICE)

- Que précise la Régie du bâtiment du Québec ?
- **l'alimentation de secours doit satisfaire aux besoins en alimentation électrique normale pendant une période de 2 heures pour les bâtiments de grande hauteur**



INSPECTION EXTÉRIEUR (TERRAIN)

Aires de stationnement et
son accès

Circulation piétonnière

Escaliers et rampes

Terrasses et dalles

Murs de soutènement

Aménagements paysagers

Égout pluvial

Distribution électrique et
éclairage

Cabanon d'entretien



QUE DEVEZ-VOUS VÉRIFIER ET IDENTIFIER POUR ?

Revêtement et infrastructures:

Les trous, crevasses ou bosses importantes

Circulation piétonnière:

L'herbe entre les dalles de béton et la dénivellation entre les dalles

Escaliers et rampes:

La hauteur des marches, la solidité des balustrades et de la structure principale



MURS DE SOUTÈNEMENT – AUTRES



- Ils peuvent être composés de pierre, de briques, de bois ou de blocs de béton.
- Quelles sont les recommandations ?
- **Évalués annuellement**
- **Peuvent représenter un risque pour la sécurité des personnes**

MURS DE SOUTÈNEMENT – GARDE-CORPS



- Doivent être maintenus en bon état;
- Obligatoires au-dessus des murs de soutènement ayant une hauteur de 21 pouces ou plus (plus de 50 centimètres).
- **Inspecter régulièrement**



MARGELLES ET MURETS



- Que devons-nous vérifier ?
- **Maximum 6 pouces (15 cm) sous le seuil de l'ouverture qu'il protège et doit être rempli de gravier**
- Doivent être inspectées et nettoyées annuellement.



AMÉNAGEMENTS

ÉCRANS, CLÔTURES ET BARRIÈRES, ARBRES, ETC.

- Inspection périodique selon sa fabrication (bois, fer, etc.)
- Conséquence d'un arbre trop près d'un immeuble:
bris majeur à la fondation ou perforation des drains
- Conséquences des banches frottant la brique:
détérioration du parement et infiltration d'eau
- Conséquences des plates-bandes près du solage:
contribuent à garder l'eau et cause des infiltrations d'eau



ÉGOUT PLUVIAL



- Diminue la saturation en eau du sol;
- Dirige l'eau vers les canalisations ou fossés.
- Quelles sont les recommandations ?
- **Nettoyer périodiquement**



CANIVEAUX



- Servent à éviter l'infiltration de l'eau.
- Quelles sont les recommandations ?
- **Nettoyer périodiquement**

DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE ET ÉCLAIRAGE PRISES, LAMPADAIRES, APPAREILS, ETC.



- Vérifier à chaque inspection;
- Prise à protection différentielle (prises extérieures);
- Vérifier ponctuellement.
- **Se référer à un électricien pour le remplacement ou la réparation**



DINER



INSPECTION EXTÉRIEUR (BÂTIMENT)

Fondations et dalles inférieures
Construction en sous-sol
Planchers et murs structuraux
Balcons, paliers, escaliers, etc.
Parements et murs extérieurs

Fenêtres
Portes extérieurs
Couvertures
Ouvertures aux toits
Entretoit et composantes



FONDATIONS ET FINITIONS



- Fissure de solage = infiltration d'eau non visibles et moisissures;
- Fissure de revêtement = infiltration d'eau et moisissures.
- **Expertise par un professionnel est nécessaire si l'on observe un problème relié à ce composant**



CONSTRUCTION EN SOUS-SOL PLANCHER DU VIDE SANITAIRE



- Ne doivent pas servir de lieu d'entreposage (pratique interdite par le code du bâtiment);
- Contribue au confort des occupants (circulation de l'air).
- **Vérifier: l'humidité au sol , l'état du pare-vapeur (bien fixé), et s'il est bien chauffé ou ventilé**



TRAPPE D'ACCÈS DU VIDE SANITAIRE

- Doit avoir un mécanisme l'empêchant de se refermer seule pour éviter les accidents;
- Doit aussi être étanche (pour éviter: petits insectes, humidité ou odeur).



GRILLE DE VENTILATION DU VIDE SANITAIRE

- Que doit-on vérifier lors de l'inspection ?
- **Vérifier le bon fonctionnement des grilles et des mécanismes qui contrôlent leurs ouvertures**



PLANCHER, MURS ET PLAFOND DU VIDE SANITAIRE

- Que doit-on vérifier ?
- **Le bon état de tous les composants (pare-vapeur, revêtement de sol, isolant des murs extérieurs, étanchéité des ouvertures, protection contre les incendies, etc.)**



PLANCHERS ET MURS STRUCTURAUX

- Que doit-on vérifier ?
- **Si des fissures importantes s'y trouvent**
- Il est nécessaire de faire appel à un professionnel.



ENTRETOIT



- Fait partie de la portion extérieure du bâtiment;
- Faire appel à un professionnel en cas de doute sur l'état.



STRUCTURE DES BALCONS PALIERS-ESCALIERS-ETC.

- Que doit-on vérifier ?
- **Les signes de détérioration: présence de pourriture ou de rouille, la solidité, la perforation et la hauteur pour être conforme aux normes en vigueur**



PAREMENTS ET MURS EXTÉRIEURS



- Que doit-on vérifier ?
- le mortier (ouvertures entre les briques)
- les parements de vinyle ou aluminium (brisés ou perforés)
- les parements métalliques (troués ou rouillés)
- Le bois pourrit ou détérioré



LINTEAUX



- À quoi servent les linteaux ?
- À soutenir la maçonnerie au-dessus des ouvertures



ALLÈGES NON INTÉGRÉES



- Quel est le rôle d'une allège ?
- **Empêcher l'eau de pénétrer dans le bâtiment**

PERSIENNES ET GRILLAGES EXTÉRIEURS



- Comment les entretenir ?
- **Avec de la peinture**
- **En les lubrifiant**
- Que faire si elles sont trop usées ?
- **Les remplacer**



PAREMENTS – JOINTS ET CALFEUTRAGES



- Quelle est la durée de vie des calfeutrages ?
- **15 ans en moyenne**
- Que devons-nous vérifier ?
- **Les fissures et l'assèchement**

FENÊTRES – CADRES ET ALLÈGES INTÉGRÉS



Quelle est la règle unique et essentielle des fenêtres et des cadres ?

Elles doivent être étanches



FENÊTRES – PARTIES OUVRANTES

- Que devons-nous vérifier lors de l'inspection des parties ouvrantes ?
- **Que les volets de la fenêtre ferment complètement et soient étanches**
- Comment savoir si la durée de vie d'un verre thermos est arrivée à échéance ?
- **Apparition de buée entre les verres**
- Quelle est sa durée de vie approximative ?
- **12 ans**



FENÊTRES – MOUSTIQUAIRES- QUINCAILLERIE

- Quel est le meilleur qualificatif à donner à un moustiquaire ?
- **Il est fragile**
- Que devons-nous vérifier lors de l'inspection de la quincaillerie des fenêtres ?
- **Les mécanismes, poignées ou glissières**



FENÊTRES – CALFEUTRAGE ET PEINTURE

- Pourquoi devons-nous remplacer le calfeutrage des fenêtres ?
- **Pour assurer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment**
- Que devons-nous vérifier ?
- **L'état du scellant (fissures, assèchement, etc.)**
- **Vrai ou faux: une fenêtre d'aluminium est toujours étanche ?**
- **Faux**



PORTES EXTÉRIEURES QUINCAILLERIE ET FERMES PORTES

- En cas de détérioration, quelle est la quincaillerie que nous devons remplacer ?
- **Les charnières, poignées, barre-panique, etc.**
- Quand devons-nous remplacer le ferme-porte ?
- **Lorsqu'il y a des traces d'huile sur la porte ou lorsqu'il n'a plus la capacité de retenir la porte sans la faire claquer**



PORTES EXTÉRIEURES SEUILS ET COUPE-FROID

- À quoi servent les seuils de portes extérieurs ?
- **À empêcher l'eau d'entrer**
- Les seuils de portes extérieurs doivent être entretenus et vérifier périodiquement, pourquoi ?
- **Un seuil détérioré peut être la cause d'accident**
- **Ils permettent aussi l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite**



PORTES EXTÉRIEURES CALFEUTRAGES, PEINTURE ET VITRAGES

- Les calfeutrages assurent l'étanchéité et empêchent l'eau de pénétrer.
- Que devons-nous faire lorsqu'il est desséché ?
- **L'enlever et le remplacer**
- Si la peinture ou la teinture est trop défraîchie ou même absente, que devons-nous faire ?
- **Il faut procéder à une retouche ou réfection complète**
- Que devons-nous vérifier au vitrage ?
- **Sa solidité (remplacer les éléments dysfonctionnels)**



COUVERTURE ET MEMBRANE DE TOIT EN PENTE

- Quelle est la durée de vie des toits en pente revêtis de bardeaux d'asphalte ou de fibre de verre ?
- **Environ 25 ans**
- Lors de l'inspection, que devons-nous vérifier ?
- **Si les pattes frisent, se retroussent ou s'espacent**
- Conseil : le remplacement de la couverture est moins onéreux que la charpente du bâtiment



GOUTTIÈRES - CÂBLES - PROTECTION

- Vari ou faux: le modèle de gouttière en PVC est recommandé ?
- **Faux (fragile)**
- Combien de fois devons-nous inspecter les câbles chauffants ?
- **Annuellement**
- Pourquoi utiliser des protections au toit (barrière à neige) ?
- **Pour dévier ou empêcher la chute de neige**



OUVERTURES AUX TOITS LANTERNEAUX ET SORTIES



- À quoi servent les lanterneaux ?
- **À diffuser la lumière du jour**
- Pourquoi est-il recommandé de les vérifier ?
- **Source d'infiltration d'eau**



PAUSE



INSPECTION INTÉRIEUR

Portes intérieures

Accessoires intégrés

Escalier

Peinture

Finition des planchers

Ascenseurs et autres

Réseau sanitaire et pluviale

Source d'énergie

Unité CVCA

Salles de bain

Cuisine

Équipement de buanderie

Plomberie

Électricité



PORTES INTÉRIEURES

PORTES, QUINCAILLERIE ET FERMES PORTES

- Lors de l'inspection, il faut vérifier: l'apparence générale des portes, les charnières, les poignées, les chaînes de retenue , etc.
- Le Code du bâtiment: « *les portes intérieures doivent être munies d'un mécanisme de fermeture automatique... à cylindre ou charnières à ressort.* »



PORTES INTÉRIEURES CADRES ET VITRAGES

- Lors de l'inspection des cadres, que devons-nous vérifier ?
- **Si les cadres se déplacent ou si la porte s'enclenche**
- Le Code de bâtiment précise que les vitrages de portes intérieures doivent être munis d'une protection au feu.



ACCESSOIRES INTÉGRÉS PLAN D'ÉVACUATION

- Lors de l'inspection, vérifier si votre bâtiment a un plan d'évacuation. Il est requis par les normes de sécurité des municipalités.
- Peuvent être faits de façon artisanale mais doivent respecter la configuration des espaces. Il est possible de demander l'aide d'une firme pour les concevoir.



ESCALIERS MAINS COURANTES ET BALUSTRADES

- Que devons-nous vérifier lors de l'inspection des mains-courantes ?
- **La solidité , les fixations, le revêtement et la hauteur (référence au Code du bâtiment)**
- Que devons-nos vérifier lors de l'inspection des balustrades ?
- **Leur aspect et solidité. Elles doivent respecter les normes en vigueur pour la hauteur et l'espace entre les barrotins**



ESCALIERS NEZ DE MARCHES ET PALIERS

- Faits de caoutchouc, de bois, de béton ou de métal, peuvent souvent être en mauvais état.
- Que devons-nous vérifier ?
- **Les parties qui se détachent ou qui sont absentes, la rouille ou la pourriture. L'entretien de ces composants doit être effectué régulièrement**



PEINTURE DES MURS ET PLAFONDS

- Pourquoi devons-nous vérifier la condition de la peinture ?
- **Pour éviter qu'elle ne s'écaille et pour favoriser l'entretien des espaces**
- Pourquoi les plafonds suspendus sont-ils utiles ?
- **Pour faciliter l'accès à la mécanique se trouvant dans le plafond**



FINITION DE PLANCHERS

COUVRE-SOLS SOUPLES, TAPIS, CÉRAMIQUE, BOIS

- Quel est l'avantage d'un couvre sol souple ?
- **Il est possible de faire des réparations partielles de ces finis**
- Pourquoi vérifier les joints entre les carreaux de céramique ?
- **Pour éviter que l'eau ne vienne abimer le contreplaqué les supportant (peut être source de moisissure)**



FINITION DE PLANCHERS BOIS OU BÉTON

- Que devons-nous vérifier lors de l'achat d'un vernis pour plancher de bois ?
- **Il ne doit pas contenir de COV (composé organique volatile)**
- Que devons-nous vérifier lors de l'inspection d'un plancher de béton ?
- **L'apparition de poussière**
- Qu'est-il recommandé d'appliquer ?
- **Une peinture à base d'époxy**



GRILLES GRATTE-PIED

- Lors de l'inspection, soulever les grilles et vérifier l'état général. Un nettoyage annuel est nécessaire pour éviter l'accumulation de poussière, la formation de rouille ou la prolifération d'insectes nuisibles.



ASCENSEURS-PLATEFORMES-AUTRES CABINE ET CONTRÔLE

- Ces composants ont un contrat de service et doivent être inspectés par un technicien qualifié.
- Le suivi nécessite une vérification régulière incluant des essais sur certains éléments (par exemple, le système de communication).
- Que doit-on retrouver dans la salle mécanique d'ascenseur ?
- **Le registre d'inspection**



RÉSEAU SANITAIRE ET PLUVIALE FOSSES ET POMPES



Les fosses sont conçues pour capter le surplus d'eau et le rediriger vers le drain principal.

Lors de l'inspection, vérifier les fosses et le fonctionnement de la pompe.



RÉSEAU SANITAIRE ET PLUVIALE DRAINS – PUISARDS- RÉSEAU



Pourquoi les drains ont de mauvaises odeurs et comment les éliminer ?

Quand les drains ne sont pas utilisés souvent, l'eau s'assèche et laisse passer l'air



SOURCE D'ÉNERGIE AUTRE HUILE OU EAU CHAUDE

- Huile et réservoirs: normes très strictes et on a l'obligation de s'y conformer.
- La distribution de chauffage à l'eau chaude est complexe et demande l'aide d'un spécialiste pour l'entretien.
- Recommandation : ne pas procéder aux réparations soi-même.



UNITÉ CVCA (CHAUFFAGE, VENTILATION ET CONDITIONNEMENT D'AIR) AÉROTHERMES, PLINTHES ET CLIMATISEURS



- Quelle est la notion pour l'économie d'énergie d'un aérotherme ?
- **Interdire l'accès au contrôle de température intégré**
- Que devons-nous vérifier lors de l'inspection d'un climatiseur ?
- **Que l'eau soit dirigée loin du parement et de la fondation**



SALLE DE BAIN LAVABOS ET TOILETTES

- Lors de l'inspection d'un lavabo, que devons-nous vérifier ?
- **Son état général (rouille, brisure, cassure et fuites d'eau)**
- Lors de l'inspection d'une toilette, que devons-nous vérifier ?
- **Qu'elle soit bien fixée au sol (les petites fuites d'eau peuvent détériorer un sous-plancher)**



SALLE DE BAIN

VENTILATION, CONDUITS ET CONTRÔLE

- À quoi sert une ventilation ?
- **À éliminer les mauvaises odeurs, éviter l'accumulation d'humidité (cause de moisissures sur les murs et surtout au plafond)**
- Ventilation nécessaire et obligatoire s'il n'y a pas de fenêtre.



SALLE DE BAIN

ROBINETTERIES, VANITÉS, PLANCHERS

- Que devons-nous remplacer lorsqu'un robinet laisse s'échapper de l'eau ?
- **La cartouche**
- Qu'est-ce qu'une vanité peut dissimuler ?
- **Les bactéries ou moisissures**
- Que devons-nous vérifier sur un plancher ?
- **Les joints de coulis ou de linoléum et les joints de scellant**



CUISINE

ARMOIRES, ÉVIERS ET PLOMBERIE

- Quelle est la cause d'une mauvaise hygiène d'une armoire ?
- **Les effets secondaires de la cuisson**
- La plomberie d'évier et les robinets peuvent aussi causer des fuites d'eau.
- Quelle est la recommandation lors de l'inspection ?
- **Faire couler l'eau et vérifier les fuites**



CUISINE

HOTTE DE CUISINIÈRE ET COMPTOIR

- Hotte résidentielle : vérifier si le filtre est en place et si le clapet s'ouvre lors du fonctionnement;
- Hotte commerciale: doit être munie d'un système de protection contre le feu et un contrat d'entretien est nécessaire.
- Pourquoi un comptoir est une source de contamination ?
- **Il est utilisé pour préparer la nourriture**



ÉQUIPEMENT DE BUANDERIE LAVEUSES ET SÈCHEUSES

- Que devons-nous vérifier lors de l'inspection des buanderies ?
- **L'état du plancher sous la laveuse, les fuites, les robinets d'alimentation et le conduit de sortie de la sècheuse**



PLOMBERIE CHAUFFE-EAUX



- Résidentiel : durée de vie 10 ans (vérifier la date).
- Commercial: durée de vie 12 ans.
- Quel est la recommandation?
- **De contacter l'assureur qui prescrit les délais de remplacement**



ÉLECTRICITÉ

APPAREILS D'ÉCLAIRAGE, PRISES ET INTERRUPTEURS

- Lors de l'inspection, vérifier si un vieil appareil est endommagé et prévoir son remplacement;
- Vérifier si les prises protégées sont intactes, absence de peinture ou de bris;
- Vérifier si les plaques de décoration sont présentes sur les prises et interrupteurs.



ÉLECTRICITÉ DÉTECTEURS



- Changer la pile (2 fois par année)
- Doivent être remplacés tous les dix ans.
- Comment vérifier leur fonctionnement ?
- **En suivant les directives ou mode d'emploi du fabricant**



CYCLE D'INSPECTION

- Étapes à suivre
- Fréquence d'inspection
- Liste de codes
- Utilisation d'un formulaire de constats de désordres



ÉTAPES À SUIVRE EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

- Élaborer une stratégie dans le temps (calendrier) et idéalement, informer les locataires;
- Choisir un point de départ et un sens d'orientation;
- Prendre des notes et des photos;
- Remplir les formulaires de constats en joignant des photos;



ÉTAPES À SUIVRE EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT (SUITE)

- Observer les désordres au parement, au solage, aux ouvertures et au terrain;
- Faire le tour de l'immeuble en observant l'état de celui-ci en premier, en commençant par l'entrée principale;
- Ne jamais revenir sur ses pas;
- Inspecter le terrain uniquement lorsque l'inspection de l'immeuble est terminée.



ÉTAPES À SUIVRE INTÉRIEUR DU BÂTIMENT

- Élaborer une stratégie dans le temps (calendrier) et obligatoirement, informer les locataires;
- Prendre des notes et des photos;
- Il ne faut pas incommoder les occupants trop longtemps (être méthodique);
- Remplir les formulaires de constats en joignant des photos.



BILAN DE SANTÉ D'UN IMMEUBLE

- Un bilan de santé devrait être fait à tous les cinq ans par un professionnel.
- L'inspection par le gestionnaire se fait annuellement et ponctuellement (permet d'analyser l'évolution des composants).
- Principal objectif d'une inspection annuelle: permettre la planification des travaux visant l'entretien préventif de l'immeuble.



LISTE DE CODES DES BILANS DE SANTÉ

1- CODE D'ÉTAT

2- CODE CAUSE

3- CODE D'IMPACT

4- CODE D'INTERVENTION



CODE D'ÉTAT

AB	Absent
DX	Défectueux
IN	Inutile/Nuisible
NA	Non accessible
NF	Non fonctionnel
NC	Non constaté



CODE CAUSE

EB	Évolution du besoin
ND	Non déterminé
PR	À titre préventif
SI	Sinistre/vandalisme
UA	Usure anormale/Usage inapproprié
UN	Usure normale



CODE D'IMPACT

SS	Santé/Sécurité
ET	Étanchéité/Solidité/intégrité
FA	Fonctionnement anormal
EE	Efficacité énergétique
AS	Appels de service répétés
UT	Utilisation/Entretien



CODE INTERVENTION

AJ	Ajouter
DE	Demande expertise
RE	Remplacer
RO	Recommandation à l'Organisme
RP	Réparer/Peinturer



GRILLE DE CONSTAT (EXEMPLE)

Date	Effectué par	Accompagné par
19 mars 2015	Directrice	Concierge
État	Cause	Coût (évaluation)
AB	ND	150\$
Impact	Intervention	Délai d'intervention
FA	AJ	Une semaine

Notes : Plinthe de chauffage du corridor.

La plinthe de chauffage est absente dans le corridor du deuxième, manque de chauffage dans l'espace.

Remplacer la plinthe de chauffage manquante.



**MERCI POUR
L'INTÉRÊT QUE VOUS
AVEZ PORTÉ À CETTE
FORMATION**

