

# Michel Ann Champagne

## L'entretien préventif des immeubles: un guide pour les gestionnaires

COMMANDITAIRE :



GAZOUILLEZ LE MOT-CLIC  
**#untoitundroit**

**rqoh.com**

# Guide d'inspection des immeubles

À l'intention des gestionnaires



Présenté par Michel-Ann  
Champagne



# PRÉSENTATION DU GUIDE D'INSPECTION DES IMMEUBLES

1. Mise en contexte
  2. Fiches descriptives
  3. Contrats d'entretien
  4. Grilles d'entretien préventif
  5. Calendrier d'entretien saisonnier
  6. Annexes
  7. Conclusion
- 



# 1. Mise en Contexte

## 1.1 Objectifs du guide d'inspection

- Créé spécifiquement pour compléter les connaissances des gestionnaires et des administrateurs d'OSBL d'habitation.
- Outil intégré permettant de faciliter le processus d'inspection annuelle d'un bâtiment.
- Identifie et explique les éléments importants pour l'intégrité et la pérennité d'un bâtiment.



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



## 1.2 Contenu et fonctionnement du Guide d'inspection

- Le Guide est séparé en six grandes parties :
    - La mise en contexte
    - Les fiches descriptives
    - Les contrats d'entretien
    - Les grilles d'entretien préventif
    - Le calendrier d'entretien saisonnier
    - Les annexes
- 



## 1.3 Pourquoi faire une inspection?

- L'inspection annuelle est complémentaire au bilan de santé quinquennal.
  - L'inspection annuelle permet la planification des travaux visant l'entretien préventif.
  - Permet de déceler les petits désordres et les dommages prématurés qui pourraient passer inaperçus sans inspection.
- 



# Autres points traités dans cette partie du guide

1.6 Garanties légales et responsabilités des entrepreneurs

1.7 Rôle et responsabilité des professionnels

1.8 Méthodologie d'inspection

1.9 Principales définitions





# 2. Fiches descriptives



# Outil de référence décrivant les différents composants d'un bâtiment.

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

Photo ou illustration d'une déficience typique de ce composant

Description de la photo ou illustration

PÉRIODE SUGGÉRÉ POUR L'ENTRETIEN

### 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.

# 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

- 2.1.1 Aires de stationnement et accès
- 2.1.2 Trottoirs
- 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 plates-bandes
- 2.1.9 Égout pluvial (puisard)





# 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 Ascenseurs, monte-charge et appareil de levage
  - 3.9 Génératrice d'urgence

❖ **En raison de certains règlements et normes, ou parfois simplement par sécurité, certains composants ne peuvent tout simplement pas être inspectés et entretenus par un préposé à l'entretien et nécessiteront des contrats d'Entretien avec différents professionnels ou spécialistes.**





# 4. Grilles d'entretien préventif



Les grilles d'entretien préventif sont classées par saison et réfèrent aux fiches descriptives de la section 2 du guide d'inspection.

4.1 Hiver

4.2 Printemps

4.3 Été

4.4 Automne

4.5 Au choix

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 :							
<input type="checkbox"/>	Vérifier l'état de la <b>base</b> de l'antenne, des <b>attaches murales</b> (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 <b>haubans</b> (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 <b>structure du mât</b> de soutien, du pylône et de l' <b>antenne (ailettes)</b> ; solidifier ou remplacer les éléments instables.						
<input type="checkbox"/>	Vérifier le raccordement de <b>mise à la terre</b> de l'antenne (ground); faire corriger au besoin.						
<b>Note :</b> 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 <b>câble (coaxial)</b> 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							

Chaque grille d'entretien réfère à une ou plusieurs fiches descriptives de la section 2 du Guide.

<b>Grille d'entretien</b>	<b>Structure de réception et antennes</b>	27	<b>Légende d'entretien</b>		
<b>Fiche descriptive correspondante :</b>	<b>2.8.3</b>	D50	DE : demande d'expertise		
<b>Saison :</b>	Printemps (mai)		SN : suivi nécessaire		
<b>Outils et matériaux requis :</b>	Échelle		RE : à remplacer		
<b>Immeuble :</b>			RP : à réparer/ à peindre		
<b>Intervenant :</b>					
<b>Date des inspections :</b>					

<b>Grille d'entretien</b>	<b>Structure de réception et antennes</b>	27	<b>Légende d'entretien</b>		
<b>Fiche descriptive correspondante : 2.8.3</b>		D50	DE : demande d'expertise		
<b>Saison : Printemps (mai)</b>			SN : suivi nécessaire		
<b>Outils et matériaux requis : Échelle</b>			RE : à remplacer		
<b>Immeuble :</b>			RP : à réparer/ à peindre		
<b>Intervenant :</b>			NA : rien à effectuer		
<b>Date des inspections :</b>					

Chaque grille d'entretien fait référence au devis directeur normalisé (DDN) et au code Uniformat II.

La saison d'entretien recommandée, tel qu'inscrit dans la marge gauche des fiches descriptives correspondantes.

<b>Grille d'entretien</b>	<b>Structure de réception et antennes</b>	27	<b>Légende d'entretien</b> DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
<b>Fiche descriptive correspondante : 2.8.3</b>		D50			
<b>Saison : Printemps (mai)</b>					
<b>Outils et matériaux requis : Échelle</b>					
<b>Immeuble :</b>					
<b>Intervenant :</b>					
<b>Date des inspections :</b>					

<b>Grille d'entretien</b>	<b>Structure de réception et antennes</b>	27	<b>Légende d'entretien</b> DE : demande d'expertise SN : suivi nécessaire RE : à remplacer RP : à réparer/ à peindre NA : rien à effectuer		
<b>Fiche descriptive correspondante : 2.8.3</b>		D50			
<b>Saison : Printemps (mai)</b>					
<b>Outils et matériaux requis : Échelle</b>					
<b>Immeuble :</b>					
<b>Intervenant :</b>					
<b>Date des inspections :</b>					

La légende d'entretien permet d'inscrire le code approprié à chaque inspection.

<b>Grille d'entretien</b>	<b>Entrée électrique et distribution</b>	26	<b>Légende d'entretien</b>			
<b>Fiche descriptive correspondante : 2.8.1</b>		D50	DE : demande d'expertise			
<b>Saison : Printemps et automne (avril et octobre)</b>			SN : suivi nécessaire			
<b>Outils et matériaux requis : Jeu de tournevis et pinces</b>			RE : à remplacer			
<b>Immeuble : 1431, rue Fullum, Montréal</b>			RP : à réparer/ à peindre			
<b>Intervenant : Jocelyn Labrie</b>		J.L	J.L	J.L	J.L	
<b>Date des inspections :</b>		04/12	10/12	04/13	10/13	
<b>EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT</b>						
<input type="checkbox"/>	Vérification visuelle de l'état du mât électrique (présence de rouille, solidité au mur).	NA	NA	SN	RE	
<input type="checkbox"/>	S'assurer visuellement que la ferrure est bien fixée au bâtiment.	NA	NA	RP	NA	

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.

La légende d'entretien permet d'inscrire le code approprié à chaque inspection.



# **5. Calendrier d'entretien saisonnier**

		HIVER			PRINTEMPS			ÉTÉ			AUTOMNE		
GRILLES D'ENTRETIEN		JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	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												
Cloîtres	169												
Contenant, compacteur et chute à déchets	159												
Cuisine et équipements	133												
Détection et alarme-incendie	131												
Entrée électrique et distribution	145												
Entretien - Toit en pente	135												
Entretien - 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												
Parement, 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												
<b>FICHES DESCRIPTIVES</b>		<b>EN TOUT TEMPS</b>											
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'aération d'urgence	99												

# 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 plates-bandes
- Balcons, perrons, paliers, escaliers, rampes et échelles extérieurs
- Portes extérieures et fenêtres
- Structure de réception et antennes

- Système d'éclairage de sécurité
- Toit en pente
- Toit plat

# Entretien saisonnier, mois par mois

## 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 plates-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



Pour plus d'informations :  
[entretien.rqoh.com](http://entretien.rqoh.com)

Le Guide est également téléchargeable dans son ensemble ou par fiche, sur le site Internet.



# Merci!

## Des questions?

Vous pouvez me contacter :

» [mac@expertbatiment.ca](mailto:mac@expertbatiment.ca)

