CALENDRIER D'ENTRETIEN

Numéro de dossier: LD122651-1-2

S.D.C. 3456-58-60 Henri Julien

3458 Henri Julien, Montréal, Qc, H2X 3H2

À l'attention de Martine Gaumond

Émission : 4 février 2022

Legault·Dubois
INSPECTION ET EXPERTISE DE BÂTIMENT

603 Boulevard Taschereau, La Prairie, J5R 1V5

514.286.0550 | legault-dubois.ca

MANDAT

Le 17 août 2021, le syndicat S.D.C. 3456-58-60 Henri Julien nous confiait le mandat de réaliser une étude permettant d'établir le plan de gestion de l'actif conformément à l'offre de service accepté. Ce mandat comportait trois parties essentielles à l'établissement de ce plan soit :

1. L'inspection et le rapport d'état d'immeuble
2. L'étude de fonds de prévoyance
3. **Le calendrier d'entretien**

Le présent rapport répond à la troisième partie du mandat confié par le syndicat, soit le calendrier d'entretien. Ce dernier sert de base à la mise en place d'un carnet d'entretien complet.

Le carnet d'entretien est un registre retraçant l'historique du bâtiment ainsi que l'ensemble des opérations faites ou à venir sur l'immeuble. Ce registre contient les principales caractéristiques physiques et techniques de l'immeuble. Il répertorie les différents contrats d'entretien, de maintenance et les garanties. Le calendrier d'entretien quant à lui établit les dates auxquelles l'entretien de chacun des composants inventoriés est prévu afin d'augmenter leur efficacité et d'assurer leur durée de vie prévisible. Le coût de remplacement des composants se retrouvera, pour certains, dans l'étude de fonds de prévoyance à la fin de leur durée de vie. Dans les faits, l'évaluation de l'espérance de vie présume qu'un entretien adéquat est effectué sur le composant.

Explications

Le calendrier d'entretien permet de suivre et prioriser les actions à entreprendre au moment opportun. Ce dernier, présenté dans les pages suivantes sous forme de tableaux, identifie pour chaque mois des cinq (5) prochaines années, les tâches à accomplir aux fins d'entretien des composants.

Des activités d'entretien peuvent être la responsabilité des copropriétaires, notamment pour certains éléments des parties communes à usage restreint. Une note à cet effet a été indiquée dans la colonne de description de tâche, le cas échéant. Ces entretiens ne sont pas à négliger compte tenu qu'ils auront une incidence sur la durabilité des composantes du bâtiment. En effet, une négligence ou un travail réalisé inadéquatement pourrait entraîner des frais non prévus de réparation ou occasionner des travaux de remplacements prématurés.

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.

Tableau des activités d'entretien Legault-Dubois

Description **Terrains - Aménagement extérieur**	Fréquence	Mois	2022 à 2026												Montant des travaux	Travaux effectués par	Travaux réalisés le :
			J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D			
Clôture																	
Vérifier l'état général de la clôture (sécurité, débris l'encombrant, solidité des poteaux, quincaillerie, état du bois, état des mailles et des composantes en acier); corriger les défectuosités qui présentent un danger de blessure pour le public et les occupants dans les plus brefs délais. Remplacer les éléments défectueux au besoin.	Une fois par année.	Juin						X									
Quincaillerie: Vérifier l'état (loquet de barrière, capuchon de poteau, etc.); remplacer les éléments défectueux ou lâches.	Une fois par année.	Juin						X									
Bois: Vérifier l'état des planches de la clôture (bris, pourriture); remplacer les planches brisées ou pourries et peindre ou teindre au besoin.	Une fois par année.	Juin						X									
Surfaces piétonnières																	
Inspecter l'état général des surfaces piétonnières pour toutes fissures, effritement, mouvement. Corriger au besoin. Restaurer les surfaces endommagées avec le produit approprié.	Une fois par année.	Juin						X									
Surface en béton : inspecter les surfaces et vérifier si le béton est fissuré ou effrité en surface; gratter, nettoyer et remplir les fissures et les surfaces éclatées à l'aide d'un produit approprié, si nécessaire.	Une fois par année.	Juin						X									
Pavés autobloquants : vérifier si les blocs sont fissurés ou s'il y a eu éclatement de la surface; remplacer les blocs endommagés qui présentent un danger de blessure pour le public. Vérifier l'état des joints; remplir les joints vides à l'aide de silice ou de sable.	Une fois par année.	Juin						X									
Services de mécanique sur l'emplacement																	
Margelles : Dégager les margelles des débris et assurer du bon drainage de l'eau.	Une fois par année.	Mai					X										

Description **Structure et fondation**	Fréquence	Mois	2022 à 2026												Montant des travaux	Travaux effectués par	Travaux réalisés le :
			J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D			
Fondation																	
Fondation: Vérifier l'état du mur de fondation (s'il y a présence de fissures ou éclatement du béton); colmater les fissures. Demandez l'avis d'un spécialiste au besoin pour rechercher la cause de ces fissures.	Une fois par année.	Mai					X										
Revêtements extérieurs	**Fréquence**	**Mois**	**J**	**F**	**M**	**A**	**M**	**J**	**J**	**A**	**S**	**O**	**N**	**D**	**Montant des travaux**	**Travaux effectués par**	**Travaux réalisés le :**
Calfeutrage - Système d'étanchéistion à l'eau																	
Calfeutrage: Vérifier l'état des joints d'étanchéité des jonctions de deux revêtements, des composants (capôts de ventilation, prise extérieur, luminaire, robinetteries…) Nettoyer ou enlever puis remplacer les joints fissurés.	Une fois par année.	Mai					X										
Solin, linteau, cornière métallique																	
Vérifier l'état et la fixation des solins métalliques, corriger au besoin.	Une fois par année.	Mai					X										
Recouvrement de métal																	
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.	Une fois par année.	Mai					X										

Recouvrement de maçonnerie																
Vérifier s'il y a présence de fissures ou de gonflement du mur de brique; colmater les fissures. Demandez l'avis d'un spécialiste au besoin pour rechercher leurs causes (mouvement de la structure, ancrages déficients, etc.).	Une fois par année.	Mai					X									
Vérifier s'il y a présence d'éclatement ou d'effritement des briques et joints de mortier; réparer ou remplacer les joints endommagés et remplacer les briques déficientes (consulter un spécialiste si nécessaire).	Une fois par année.	Mai					X									
Vérifier l'état des orifices de ventilation située au bas du mur (chantepleures et autres); assurer un passage libre devant ces orifices. (Ne pas colmater).	Une fois par année.	Mai					X									

Description	**Fréquence**	**Mois**	**2022 à 2026**												**Montant des travaux**	**Travaux effectués par**	**Travaux réalisés le :**
Balcons, escaliers, perrons, terrasses au sol et terrasses sur toiture			J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D			
Calfeutrage - Système d'étanchéistion à l'eau																	
Calfeutrage: Vérifier l'état des joints d'étanchéité à la jonction du revêtement mural et les balcons, perrons, terrasses au sol. Nettoyer ou enlever puis remplacer les joints fissurés.	Une fois par année.	Mai					X									
Balcons et escalier - Pontage et structure																	
Stabilité: Vérifier la stabilité de l'escalier et de la rampe d'accès et la solidité du garde-corps; restabiliser au besoin et resserrer les ancrages du garde-corps si nécessaire.	Une fois par année.	Novembre											X			
Nettoyer le dessus des pontages des balcons et marches d'escalier.	Une fois par année.	avril				X										
Surface en bois : Vérifier le finit (pourriture, mousse, champignons); remplacer les éléments pourris, enlever la mousse et les champignons, sabler, peindre ou teindre si nécessaire.	Une fois par année.	Mai					X									
Structure: Vérifier le fini (pourriture, mousse, champignons); remplacer les éléments pourris, enlever la mousse et les champignons, sabler, peindre ou teindre si nécessaire. Corriger les surfaces de peinture détériorées. Reprendre les soudures déficientes, brosser les surfaces corrodées et repeindre, s'il y a lieu. Vérifier s'il y a fissuration, effritement et détérioration de la surface et des joints d'étanchéité (caulking), problèmes souvent situés 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.	Une fois par année.	mai					X									
Structure recouverte de fascia et soffite : Vérifier l'état et les signes d'infiltration qui pourrait affecter la structure	Une fois par année.	mai					X									
Terrasse au sol																	
Vérifier L'état général et la solidité du mur de soutènement et/ ou muret. 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). Libérer la rigole de tout élément pouvant empêcher l'écoulement des eaux et, si nécessaire, réaménager le terrain de façon à favoriser leur éloignement du mur de soutènement. Vérifier l'évacuation de l'eau qui doit être dirigée vers les ouvertures situées au bas du mur ou par un drain. Nettoyer ou corriger le drainage au besoin.	Une fois par année.	Juin						X								
Surface en Bois: Vérifier l'état du bois afin de détecter la présence de pourriture, de champignons, de mousse ou d'herbes; nettoyer, réparer ou remplacer les composants endommagés et reprendre la finition (teinture, peinture, etc.), si nécessaire.	Une fois par année.	Juin						X								

Escaliers - Structure et marches en métal soudé																
Stabilité: Vérifier la stabilité de l'escalier et de la rampe d'accès et la solidité du garde-corps; restabiliser au besoin et resserrer les ancrages du garde-corps si nécessaire.	Une fois par année.	Novembre											X			
Parcours: S'assurer que le parcours du garde-corps ou de la rampe d'accès n'est pas encombré et qu'il est bien dégagé en période hivernale.	Une fois par année.	Juin						X								
Nettoyer le dessus des marches.	Une fois par année.	avril				X										
Escalier : Structure, pontage et garde-corps de l'escalier en acier : Vérifier l'état des soudures et du fini; faire reprendre les soudures déficientes, brosser les surfaces corrodées et repeindre.	Une fois par année.	Mai					X									
Garde-corps de balcon, perron et terrasse																
Garde-corps en métal : vérifier l'état des soudures et du fini; faire reprendre les soudures déficientes, brosser les surfaces corrodées et repeindre.	Une fois par année.	Juin						X								

Description	**Fréquence**	**Mois**	**2022 à 2026**												**Montant des travaux**	**Travaux effectués par**	**Travaux réalisés le :**
Toitures			**J**	**F**	**M**	**A**	**M**	**J**	**J**	**A**	**S**	**O**	**N**	**D**			
Calfeutrage - Système d'étanchéistion à l'eau																	
Calfeutrage: Vérifier l'état des joints d'étanchéité extérieurs de tout ce qui est saillies ou jonction de matériaux. Nettoyer ou enlever puis remplacer les joints fissurés.	Une fois par année.	Mai					X										
Parapet - Saillies et couronnement de toiture																	
Parapet et couronnement: Inspecter et remplacer les joints de scellement des contre-solins métalliques des parapets et du périmètre des conduits qui traversent les membranes des toitures. Couronnement: 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.	Une fois par année.	Octobre										X					
Toitures plates																	
Recouvrement métallique: 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.	Une fois par année.	Mai					X										
Recouvrement élastomère: Vérifier le recouvrement de toit et noter tout affaissement, zone molle, boursouflure, plissement et arête; consulter un spécialiste au besoin.	Deux fois par année.	Mai et octobre					X					X					
Couche granulaire: Vérifier la condition de la couche granulaire de protection des membranes et ajouter, aux endroits requis, du gravier.	Deux fois par année.	avril, octobre				X						X					
Vérifier l'état de la structure (affaissement, zone molle ou ondulation); consulter un spécialiste pour recommandations.	Deux fois par année.	Mai et octobre					X					X					
Drain: Nettoyer les drains de chaque toiture. Vérifier son état, la fixation de son grillage protecteur et l'écoulement des eaux; solidifier et nettoyer le grillage au besoin.	Deux fois par année.	Avril, octobre				X						X					
Manchons: Lorsque applicable, vérifier les manchons (tuyau ou conduit) traversant la membrane (permettant le passage de conduits électriques ou de plomberies) et le ciment plastique assurant l'étanchéité; corriger au besoin.	Deux fois par année.	Mai et octobre					X					X					
Ventilation: vérifier le fonctionnement et l'étanchéité du volet à graviter (s'il y a lieu) et le grillage pare-oiseaux; corriger les volets et grillages déficients. Vérifier manuellement le fonctionnement du ventilateur; huiler ou changer le roulement à billes.	Deux fois par année.	Mai et octobre					X					X					

Toiture en pente																
Vérifier l'état général de la toiture et de toutes les composantes (sorties, évents, solins, joints). Notez l'état de la structure (affaissement, zone molle ou ondulation); consulter un spécialiste pour des recommandations. Restaurez les scellants (caulking) si nécessaire (enlever et remettre un scellant adapté au matériau).	Deux fois par année.	Mai et octobre					X					X				
Recouvrement en bardeau d'asphalte: Vérifier l'état, noter tout soulèvement (mauvaise fixation), gondolage et bardeaux cassés ou manquants; fixer de nouveau les bardeaux lâches ou déplacés et remplacer les bardeaux déficients ou manquants.	Deux fois par année.	Mai et octobre					X					X				

Description	**Fréquence**	**Mois**	**2022 à 2026**											**Montant des travaux**	**Travaux effectués par**	**Travaux réalisés le :**
Portes et fenêtres			**J**	**F**	**M**	**A**	**M**	**J**	**J**	**A**	**S**	**O**	**N**	**D**			
Calfeutrage - Système d'étanchéistion à l'eau																
Calfeutrage: Vérifier l'état des joints d'étanchéité extérieurs de toutes ouvertures (portes, fenêtres). Nettoyer ou enlever puis remplacer les joints fissurés.	Une fois par année.	Mai					X									
Portes																
Portes : Vérifier l'état des portes, leur rigidité et le cadrage; restaurer le fini de la porte au besoin. Lorsque vitrage présent, remplacer les vitres brisées; vérifier glissière, orifice d'écoulement, loquet, coupe-bise et moustiquaire et son fonctionnement s'il y a lieu. (facilité de manœuvre, bon alignement, roulettes, etc.); au besoin, ajuster la porte-fenêtre. Porte coupe-feu : Lorsque présentes, vérifier le fonctionnement des retenues électromagnétiques lors de la vérification du panneau d'alarme incendie. S'il n'y a pas de retenues magnétiques, s'assurer que les portes se ferment avec enclenchement. Enlever tout obstacle servant à maintenir les portes ouvertes (butoirs, coins de bois, etc.).	Une fois par année.	Mai					X									
Quincaillerie : Vérifier l'état de la quincaillerie (charnières, serrure, ferme-porte, barre antipanique, 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.	Une fois par année.	Novembre											X			
Fenêtres																
Vérifier leur fonctionnement lorsqu'elles peuvent s'ouvrir (facilité de manœuvre, bon alignement, etc.);	Une fois par année.	Mai					X									
Vérifier l'état des allèges (tablettes)	Une fois par année.	Mai					X									
Restaurer au besoin le fini du cadre de fenêtre, remplacer les carreaux brisés, nettoyer les glissières et orifices d'écoulement, réparer ou remplacer les moustiquaires, coupe-bise et loquets lorsque nécessaire. S'assurer de l'inclinaison des tablettes vers l'extérieur et reprendre le finit au besoin.	Une fois par année.	Mai					X									

Description	**Fréquence**	**Mois**	**2022 à 2026**											**Montant des travaux**	**Travaux effectués par**	**Travaux réalisés le :**
Électricité			**J**	**F**	**M**	**A**	**M**	**J**	**J**	**A**	**S**	**O**	**N**	**D**			
Système d'éclairage (intérieur et extérieur)																
Solidité: Vérifier la solidité des lampes, ampoules et réflecteurs; fixer de nouveau ou solidifier au besoin.	Une fois par année.	Novembre											X			

Intérieur: Vérifier que l'éclairage de la pièce est adéquat pour en permettre l'entretien de façon sécuritaire. Vérifier l'état des ampoules ou tubes (brûlés, noircis), du verre et réflecteur (sale, brisé, fêlé ou manquant); remplacer les ampoules brûlées, nettoyer (un réflecteur propre est efficace), rajuster ou remplacer au besoin (s'assurer que l'interrupteur est à la position « OFF » avant le remplacement). Éclairage fluorescent: Si présent; vérifier s'il y a bourdonnement excessif ou fuite du régulateur (ballast); faire remplacer si nécessaire. Vérifier s'il y a surchauffe des appareils; faire corriger. Vérifier l'intensité de l'ampoule afin qu'elle respecte la puissance nominale indiquée; corriger si nécessaire. Vérifier l'état des réverbères (solidité, peinture); solidifier les éléments et peindre au besoin.	Deux fois par année.	Avril et octobre				X						X				
Extérieurs: Remplacer les lampes brûlées et nettoyer les appareils d'éclairage des balcons et des terrasses (par les copropriétaires).	Une fois par année.	Octobre										X				
Vérification à l'extérieur du bâtiment																
Vérifier le fonctionnement des couvercles de protection des prises et leur étanchéité; rajuster les éléments lâches et corriger les déficiences. Vérifier le fonctionnement et la solidité des prises; vérifier et s'il y a présence de signes de détérioration (fissure, bris, etc.); fixer de nouveau les éléments lâches et faire remplacer les éléments détériorés par un spécialiste.	Une fois par année.	Septembre									X					

Description	**Fréquence**	**Mois**	**2022 à 2026**												**Montant des travaux**	**Travaux effectués par**	**Travaux réalisés le :**
Plomberie			**J**	**F**	**M**	**A**	**M**	**J**	**J**	**A**	**S**	**O**	**N**	**D**			
Conduits et éléments de plomberie																	
Conduits évacuation: Vérifier l'évacuation des eaux usées et l'étanchéité des tuyaux d'évacuation; faire corriger au besoin.	Une fois par année.	Mars			X												
Valves et Réducteur de pression : Faire fonctionner les robinets principaux (robinet général d'arrêt d'eau et premier robinet de chaque ligne d'eau). Fermer graduellement le robinet afin de ne pas forcer les éléments mécaniques le constituant (fermeture graduelle du robinet : fermer un quart de tour, rouvrir, fermer un demi-tour, rouvrir, jusqu'à fermeture complète). Lors de la réouverture du robinet, replacer à la position initiale; ne jamais forcer un robinet coincé (noter l'emplacement du robinet et communiquer avec un spécialiste pour correction, si nécessaire). 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 lb/po2 (500 kPa).	Une fois par année.	Septembre									X					
Robinet extérieur: Fermer les robinets d'isolement des sorties murales extérieures selon les recommandations plus haut mentionnées et vidanger l'eau contenue dans le tuyau afin d'éviter les dommages provoqués par le gel.	Une fois par année.	Septembre									X					
Dispositifs antirefoulement; faire vérifier par un spécialiste tous les dispositifs.	Une fois par année.	Septembre									X					

Description	**Fréquence**	**Mois**	**2022 à 2026**												**Montant des travaux**	**Travaux effectués par**	**Travaux réalisés le :**
Chauffage, climatisation et ventilation			**J**	**F**	**M**	**A**	**M**	**J**	**J**	**A**	**S**	**O**	**N**	**D**			
Système d'évacuation d'air																	
Capots d'évacuation extérieure: Vérifier l'état et la solidité des sorties d'évacuation extérieures de l'air vicié ; nettoyer et solidifier les éléments lâches.	Deux fois par année.	Avril et octobre				X						X					
Canalisations: Nettoyer les canalisations.	Tous les 5 ans.	Janvier															

Plinthes électriques, aérothermes, aéroconvecteur																	
Vérifier si les boîtiers sont libres de tout objet (bois, papier, autre) pour le bon fonctionnement des appareils (un dégagement minimum de 100 mm [4 po] 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.	Une fois par année.	Septembre									X						
Vérifier les raccords électriques (fixation, fils à nu); faire corriger les raccords électriques déficients.	Une fois par année.	Septembre									X						
Aéroconvecteur: Vérifier la présence d'un bruit anormal et la propreté; faire corriger les éléments défectueux; lubrifier et nettoyer (l'accumulation de poussière réduit l'échange de chaleur).	Une fois par année.	Septembre									X						
Vide sanitaire																	
Il est conseiller de le chauffer et de le ventiler afin de réduire l'humidité. Cela permettra d'éviter des problèmes de moisissures, champignons et que la structure de plancher se désagrège.	Deux fois par année.	Avil et octobre				X						X					

AUTHENTIFICATION

Le ou les professionnels soussignés certifient n'avoir aucun intérêt présent ou futur dans ladite propriété, que le contenu du présent rapport a été formulé sans aucune influence extérieure et n'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important se rapportant au présent service.

Le rapport est confidentiel et a été rédigé exclusivement pour le requérant. Legault-Dubois ne pourra transférer le rapport à des tierces parties sans le consentement du requérant. Le requérant ne pourra extraire en partie ou citer hors contexte tout texte ou image contenus au rapport à des fins autres que personnelles sans l'autorisation de Legault-Dubois Inc. Nous demeurons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions concernant ce rapport.

Mandat réalisé par :

Legault-Dubois Inc

Experts-Conseils en bâtiment

603 boul. Taschereau, La Prairie, Québec, J5R 1V5

514-286-0550

Ressource technique attitrée au mandat :

Isabelle Maurice T.P

4 février 2022

Date

Ce rapport est protégé par la loi sur les propriétés intellectuelles et les droits d'auteur.
Toute reproduction est interdit sans le consentement écrit de Legault-Dubois Inc.