

GUIDE D'ENTRETIEN

DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS
EN COPROPRIÉTÉ



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



TABLE DES MATIÈRES

La table des matières s’inspire de l’ordonnancement d’**Uniformat II**, une norme de classification pour la planification et la conception de la construction, et est basée sur les composantes majeures communes à la plupart des bâtiments. Ce choix vise à faciliter la communication et le suivi avec les professionnels qui sont impliqués dans la gestion d’une copropriété.

A

INFRASTRUCTURES - À VENIR

A10 - FONDATIONS

A1020 Fondations spéciales

A1030 Dalles sur sol

A2020 Murs de sous-sol

A20 - ENTRETIEN DU SOL

B

SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE - À VENIR

B10 - SUPERSTRUCTURE

B1010 Entretien de plancher

B20 - ENVELOPPE EXTÉRIEURE

B2010 Murs extérieurs

B2020 Fenêtres extérieures

B2030 Portes extérieures

B30 - TOIT

C

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS - À VENIR

C10 - ENTRETIEN INTÉRIEUR

C20 - ESCALIERS

C30 - FINITIONS INTÉRIEURES

D

SERVICES - À VENIR

D10 - MOYENS DE TRANSPORT

D2010 Ascenseurs et monte-charge

D20 - PLOMBERIE

D30 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CONDITIONNEMENT D’AIR

D40 - PROTECTION INCENDIE

D50 - ÉLECTRICITÉ

G

TERRAIN

G20 - ENTRETIEN DE L’EMPLACEMENT

G2010 Chaussée

G2020 Aire de stationnement

G2030 Surface piétonnière

G2040 Entretien de l’emplacement

G2050 Entretien paysager

G30 - SERVICES DE MÉCANIQUE SUR L’EMPLACEMENT

G3010 Alimentation en eau

G3030 Égout pluvial

G40 - SERVICES D’ÉLECTRICITÉ SUR L’EMPLACEMENT

G4010 Distribution électrique

G4020 Éclairage d’emplacement

POURQUOI UN GUIDE D’ENTRETIEN ?

Depuis son arrivée comme seul plan de garantie obligatoire, Garantie de construction résidentielle (GCR) a mis en place différents outils afin d’améliorer la qualité de la construction résidentielle au Québec et d’accroître la protection des acheteurs.

Pour donner suite au premier guide, le *Guide d’entretien d’une habitation neuve*, GCR récidive en publiant un nouvel ouvrage : le *Guide d’entretien des immeubles résidentiels en copropriété*. Celui-ci s’adresse principalement aux syndicats de copropriétaires, auxquels incombe la responsabilité de veiller à l’entretien physique des parties communes du bâtiment.

La gestion de l’entretien et de la maintenance des bâtiments en copropriété est un sujet qui prend assurément de l’importance devant la croissance soutenue de ce type d’habitation, de l’apparition de garanties ainsi que des changements dans la construction, autant techniques que législatifs.

Les parties communes d’un bâtiment sont définies en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ c B-1.1, r 8) comme « celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l’acte constitutif de copropriété ou, en l’absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l’article 1044 du Code civil du Québec » (C.c.Q.). Selon le C.c.Q., « sont dites communes, les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun ». À titre d’exemple, les parties communes sont composées généralement : du sol, des cours, des balcons, des voies d’accès, des escaliers, corridors, passages, des portes et fenêtres, des ascenseurs, des fondations, du gros œuvre du bâtiment, des locaux de services communs, des systèmes centraux de chauffage, climatisation, d’alarme ainsi que toutes les canalisations y compris lorsqu’elles traversent les parties privatives.

L’entretien efficace d’un bâtiment permet d’en prolonger la vie utile et d’assurer le respect de la réglementation. Le tout s’avère économiquement rentable à long terme, tout en assurant une tranquillité d’esprit aux occupants. Les inspections et entretiens périodiques sont non seulement recommandables, mais devront bientôt être obligatoirement consignés dans un carnet d’entretien.

GCR propose donc, dans ce guide, des outils et de l’information nécessaires pour naviguer dans ces méandres d’information et ainsi assurer une saine gestion de copropriété.

BON ENTRETIEN !

Le dévoilement du *Guide d’entretien des immeubles résidentiels en copropriété* se fait par chapitre et, à ce jour, le chapitre G-Terrain est publié.



Pour toute question, visitez le garantieqcr.com/acheteur ou communiquez avec notre service à la clientèle au **514 657-2333**.

NOTE

Les équipements ou les composantes présentés dans ce guide peuvent différer de ceux retrouvés au sein de votre habitation. Les informations offertes sont d’ordre général et à titre indicatif. Le *Guide d’entretien des immeubles résidentiels en copropriété* couvre uniquement une partie des composantes d’un immeuble, sans être limitatif. Son contenu ne se substitue pas aux exigences et obligations apparaissant au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (B-1.1, r.8).



G-TERRAIN

CETTE SECTION DU GUIDE SOULIGNE L'IMPORTANCE D'APPORTER UN ENTRETIEN RÉGULIER AUX ZONES DE STATIONNEMENTS, AUX ENTRÉES DE GARAGE, AUX TROTTOIRS AINSI QU'À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER.

G-TERRAIN

G20 ENTRETIEN DE L'EMPLACEMENT

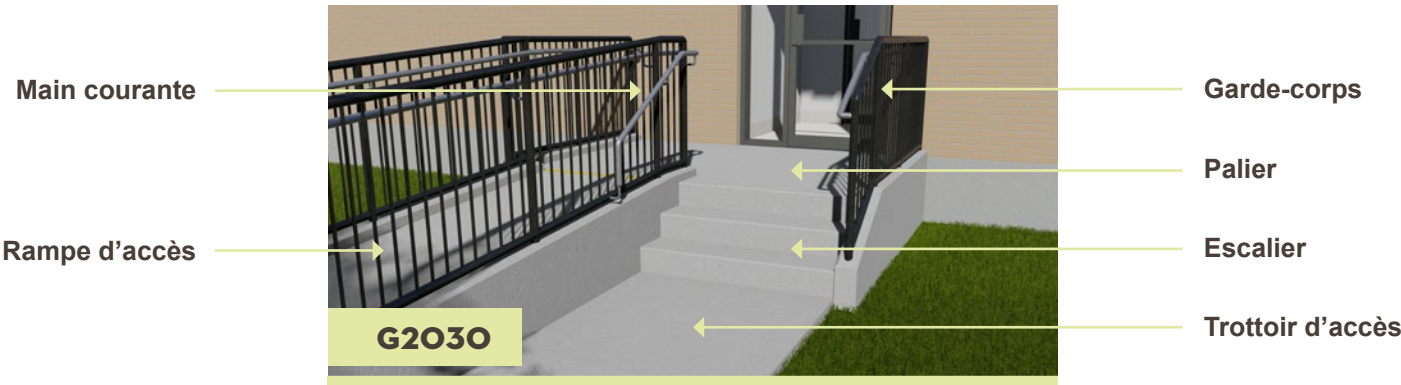
LA GESTION DE L'EAU DE SURFACE EST PRIMORDIALE puisqu'elle permet de maximiser l'utilisation du terrain, d'assurer la sécurité des occupants et de protéger le bâtiment. Elle concerne tout autant l'aménagement paysager que les voies d'accès piétonnière et automobile afin d'assurer un drainage efficace qui éloigne l'eau du bâtiment puis la redirige vers la rue ou un fossé. L'accumulation d'eau près du bâtiment peut occasionner d'importants dommages aux fondations et l'humidité qui en résulte peut affecter les structures et la qualité de l'air intérieur.



La règle numéro 1 consiste donc à éloigner l'eau du bâtiment, des trottoirs et du stationnement pour la rediriger vers la rue ou un fossé.

La règle numéro 2 consiste à assurer la sécurité des aires de stationnement par le plan de marquage qui détermine l'emplacement des allées de circulation, des chemins piétonniers ainsi que des cases de stationnement. La signalisation au moyen de symboles indique les entrées, le sens de la circulation, les cases de stationnement réservées pour personnes ayant une incapacité physique ainsi que l'emplacement des entrées sans obstacle. Les butoirs et bordures servent de protection aux édifices et piétons en délimitant les espaces réservés à chacun.

Au Québec, les accès piétonniers extérieurs constituent le lieu principal des chutes et blessures sur une propriété. Les villes et les assureurs peuvent être en droit d'exiger des modifications lorsque la sécurité des occupants est mise en cause.



	ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET ENTRETIEN	PRÉCISIONS
G2010 CHAUSSÉE	Revêtements de chaussée Après un balayage printanier, l'inspection visuelle permet de déceler d'éventuels problèmes tels que l'apparition de nids de poules, d'ornières de fluage, de pelades ou de fissures. Tout vieillissement accéléré et toute apparition d'irrégularités observées après la période de dégel requièrent une réparation permanente et immédiate par des professionnels afin d'assurer la durabilité de l'asphalte.	 En période de canicule, il est recommandé d'interdire le passage de véhicules très lourds ou encore de stationner une benne à ordure industrielle directement sur le pavé. Le nettoyage des surfaces doit être réalisé selon les recommandations du fabricant. Être vigilant avec les nettoyeurs génériques vendus pour l'asphalte et les produits comportant du béton.
G2020 AIRE DE STATIONNEMENT	Signalisation L'inspection annuelle visuelle de l'état des lignes de marquage est nécessaire afin de déterminer si un retraçage est nécessaire. Butoirs et bordures Lors de l'inspection annuelle du printemps, les butoirs et bordures déplacés ou abîmés sous divers impacts doivent être repérés. Les déneigeuses sont souvent responsables de ces impacts. Remettre en place et réparer toutes détériorations.	 Les pictogrammes internationaux écrits en blanc sur fond bleu sont à prioriser. Il est possible d'insérer dans les butoirs de stationnement des tiges d'ancrage pour améliorer leur résistance à l'impact. Les bordures de béton, en plus de définir les zones de stationnement, protègent les piétons en délimitant visuellement et physiquement les espaces dédiés à chaque type d'usage.
G2030 SURFACE PIÉTONNIÈRE	Trottoirs et zones piétonnières Tous les espaces réservés aux piétons devraient, peu importe leur fini, assurer une surface lisse sans encombrement. L'ajustement du niveau peut s'avérer nécessaire sur certains pavés imbriqués. Il suffit de les soulever ponctuellement et d'y ajouter du sable où requis. Ceux-ci doivent être bien dégagés en toute saison, l'eau qui se transforme en glace représentant un risque véritable. Rampes Les rampes d'accès reliant le stationnement extérieur à une entrée sans obstacle doivent conjuguer facilité d'accès et tranquillité d'esprit. Une attention particulière doit être apportée au dégagement de ces accès en période hivernale. Escaliers La stabilité et la solidité des garde-corps, mains courantes et escaliers extérieurs doivent être vérifiées et ceux-ci doivent être dégagés en permanence. Tous les correctifs requis aux éléments montrant des signes de détérioration doivent être apportés (peinture, teinture, fixations instables).	 Lorsque les mouvements du trottoir ou d'une entrée de garage en hiver sont tels qu'ils nuisent à l'accès ou à la sécurité des occupants, il est recommandé de consulter un expert afin qu'il évalue et rectifie la situation. Les allées extérieures qui font partie des parcours sans obstacle doivent avoir une surface antidérapante continue et être bien visibles en tout temps. Les mains courantes ne doivent présenter aucune aspérité ni fixation chancelante pouvant compromettre la sécurité des utilisateurs.

G-TERRAIN

G2O ENTRETIEN DE L'EMPLACEMENT (SUITE)

Le Code civil, qui prévaut sur l'ensemble du territoire du Québec, stipule que l'aménagement d'un terrain doit faire en sorte que l'eau ne puisse se diriger sur les terrains avoisinants.



Un dégagement d'au moins 150 mm (6 po) doit être respecté entre le niveau du sol fini au pourtour des murs de fondation et le dessus de ceux-ci. En présence de revêtement extérieur sensible à l'humidité, le dégagement requis doit être d'un minimum de 200 mm (8 po).



Des ouvertures au bas des murs, appelées aussi barbacanes, sont parfois aménagées pour assurer le drainage et celles-ci doivent rester libres de tout élément obstruant.



Effectuer l'élagage des branches qui nuisent aux voies d'accès piétonnières ou automobiles, ou encore qui se retrouvent trop près du bâtiment.

	ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET ENTRETIEN	PRÉCISIONS
G2O40 ENTRETIEN DE L'EMPLACEMENT	Pente d'égouttement Il est fréquent qu'un tassement du sol se produise au périmètre des murs de fondation ou sous les balcons et patios au cours des premières années suivant la construction. L'ajout de terre afin de redonner une pente positive au terrain est important, car ces dépressions ont pour effet de retenir l'eau près du bâtiment.	Une pente de 10 % sur une longueur de 2 m (6,5 pi) est recommandée en périphérie des fondations.
	Mur de soutènement L'entretien du mur de soutènement de béton est moins exigeant que les murs de blocs. Il faut cependant s'assurer de sa stabilité. Toute apparition de déformation, de dénivèlement ou de fissures demandera une attention immédiate par l'expert qui l'a mis en place. En plus de la redirection des eaux de surface vers un fossé, une rigole ou un puits drainant, la surveillance du dispositif drainant souterrain est aussi un point qui devrait retenir l'attention. Pour les murs de maçonnerie, vérifier les joints de mortier et remplacer les composants endommagés.	Le mur de soutènement est un mur extérieur qui sert principalement à retenir de la terre ou des granulats soit pour protéger une entrée de garage en sous-sol, soit pour retenir un talus faisant office de protection du gel ou abritant des végétaux. Il peut être simplement esthétique et faire partie de l'aménagement paysager – on parle alors de muret – ou totalement fonctionnel en permettant l'accès au bâtiment en prévenant les glissements de terrain.
G2O50 ENTRETIEN PAYSAGER	Arbres Élaguer les branches qui commencent à nuire aux voies d'accès piétonnières ou automobiles ou encore qui commencent à s'approcher trop près du bâtiment. Le frottement des branches par grand vent risque d'abîmer les composantes du bâtiment. De plus, dès que la proximité de l'arbre ou de ses branches est de moins de 3 m des fils moyenne tension, il ne faut pas hésiter à communiquer avec Hydro-Québec et signaler le danger. Les travaux seront faits gratuitement.	Du côté sud de la maison, planter des arbres feuillus, ils couperont le soleil en été et le laisseront vous réchauffer en hiver. Privilégier la plantation de conifères au nord-ouest. Ces arbres sauront contrôler les vents dominants en hiver et diminuer vos coûts énergétiques par le fait même. Il est recommandé de planter les arbres à au moins 3 m (10 pi) des fondations et les arbustes à au moins 0,3 m (1 pi), puisque leurs systèmes racinaires peuvent endommager les fondations et votre système de drainage, lorsque situés trop près de l'habitation.
	Arbustes et plantes S'assurer que la partie exposée du mur de fondation derrière la platebande ne subit pas l'arrosage abondant et répétitif de cette dernière. Cette situation pourrait être responsable d'un surplus d'humidité à l'intérieur du bâtiment et même d'infiltration d'eau.	L'aménagement d'une plate-bande au pourtour des murs de fondations doit respecter le niveau de sol naturel et celle-ci ne peut donc pas être rehaussée et appuyée contre les murs de fondation.

G30 SERVICES DE MÉCANIQUE SUR L'EMPLACEMENT



S'assurer que la programmation du système d'irrigation automatique est efficace afin de gérer le temps, la quantité et la pression d'eau à fournir. Ceci en conformité avec les règlements municipaux.



Des margelles sont parfois aménagées devant les fenêtres afin de préserver un dégagement suffisant avec le niveau du sol vis-à-vis celles-ci. Une margelle se situant devant une fenêtre de chambre à coucher doit être d'une largeur et d'une profondeur précises afin de laisser l'espace suffisant pour être utilisée comme issue de secours.



Une cour anglaise (niveau sous-sol) donne un accès direct au terrain, assure un éclairage naturel et permet l'évacuation du logement. Voir à ce qu'il n'y ait pas d'encombrement empêchant cette sortie.



Que ce soit au milieu du stationnement ou à la base d'une porte de garage, des bassins ou drains sont munis de grilles qui laissent passer l'eau. S'assurer qu'ils sont toujours bien dégagés.

	ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET ENTRETIEN	PRÉCISIONS
G3010 ALIMENTATION EN EAU	Système d'irrigation Il est important de fermer tout le système d'arrosage des pelouses et plate-bande à l'automne. Après l'hiver, vérifier les têtes de gicleurs, les contrôleurs et les possibilités de fuites souterraines. Il est recommandé de faire appel à des spécialistes pour effectuer la tâche de révision et de réparation de ces systèmes.	Un système d'irrigation automatique élimine la corvée manuelle. Des « capteurs de pluies automatiques » devraient être rajoutés sur tous les systèmes afin d'éviter un cycle d'arrosage superflu les jours de pluie. Faciles à installer et peu dispendieux, ils peuvent grandement bonifier votre système.
	Robinet extérieur À l'automne, tous les boyaux d'arrosage doivent être débranchés pour la période hivernale.	Un bris de conduit occasionné par le gel en hiver entraînera un dégât d'eau à l'intérieur.
G3030 ÉGOUT PLUVIAL	Margelles Dégager la neige des margelles en hiver afin d'assurer la sécurité des occupants. Nettoyer ces dernières de l'accumulation de tous débris durant les autres saisons afin d'assurer l'écoulement de l'eau et empêcher toute infiltration qu'occasionnerait un drain bouché.	Si une margelle se situe devant une fenêtre de chambre à coucher, prévoir un dégagement d'au moins 760 mm (30 po). Assurer également un dégagement minimum de 150 mm (6 po) requis sous les fenêtres.
	Cour anglaise Vérifier que l'eau de ruissellement de surface du terrain ne se dirige pas vers la cour anglaise. Nettoyer le drain de plancher de tous résidus empêchant l'eau de s'évacuer. Vérifier la solidité et les finis des garde-corps. S'assurer de la solidité des mains courantes de l'escalier d'accès. Pour l'entretien du mur qui ceinture la cour anglaise, se référer à la section G2040 – Murs de soutènement.	Toute déformation de la dalle du plancher de la cour ou du mur de soutènement ou encore l'apparition de fissurations ou de bris au mur de béton du bâtiment à sa jonction avec mur de soutènement requièrent une expertise immédiate.
	Bassin de captation et drain Nettoyer périodiquement le fond des bassins des boues et du sable qui s'y accumulent et qui peuvent à la longue réduire l'efficacité de drainage. S'assurer également que le couvercle perforé ou la grille est solide bien en place et non détériorée.	Les grilles et couvercles déplacés peuvent occasionner de multiples problèmes. À la base d'une porte de garage, une grille retroussée peut engendrer une crevaison. Une grille de stationnement déplacée est un risque de chute et de fracture, d'où l'importance de vérifier leur stabilité.
	Gouttières En présence d'arbres, nettoyer les gouttières au moins une fois l'an avant l'hiver. Au bas des descentes, des coudes, des rallonges ou des blocs parapluies sont utilisés pour mener l'eau loin de la fondation. Vérifier annuellement leur bon fonctionnement.	Ne jamais brancher les descentes pluviales sur les drains français du bâtiment. Ceci pourrait surcharger ces derniers et engendrer une infiltration d'eau au sous-sol.

G4O SERVICES D'ÉLECTRICITÉ SUR L'EMPLACEMENT

La maintenance des systèmes électriques extérieurs, autant l'alimentation des prises de courant extérieures, que l'éclairage général des stationnements, des voies d'accès ainsi que des allées piétonnières, constitue une composante importante qui impacte positivement la qualité de vie et contribue aussi à la réduction des coûts énergétiques. Une maintenance préventive est à privilégier par rapport à la maintenance curative.

Pour assembler de nouveaux circuits électriques, la législation du Québec exige de faire affaire avec un maître électricien.



G4O1O



G4O2O

Les chasse-neige constituent une menace pour l'éclairage extérieur. Protégez les lampadaires et luminaires au moyen de piquets réflecteurs afin de signaler leur présence.



G4O1O

Si non encore installé, seul un maître électricien peut s'assurer que le panneau électrique dispose d'une capacité suffisante, appropriée et sécuritaire. Si le bâtiment résidentiel en copropriété est existant, il faut en plus obtenir l'aval des autres copropriétaires et s'assurer que la réglementation municipale le permet.



G4O2O

Tous les luminaires extérieurs doivent faire l'objet d'un contrôle régulier, visant à vérifier leur bon fonctionnement et détecter les défaillances visibles.

	ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET ENTRETIEN	PRÉCISIONS
G4O1O DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ	Prises murales S'assurer que les prises de courant et les commutateurs exposés aux intempéries sont munis de couvercles étanches, et que toutes les composantes sont intactes et solidement fixées. Un couvercle ouvert sur de longues périodes crée un risque de corrosion prématurée des composantes internes de la prise de courant. De même, il est important de vérifier le bon fonctionnement de la protection DDFT afin d'éviter les risques d'incendie ou d'électrocution. À cette fin, les fabricants ont muni leur dispositif de boutons d'essai et de réarmement en façade.	Faire remplacer par un spécialiste tous éléments détériorés. Si un branchement extérieur est utilisé sur de très longues périodes (p. ex., décorations de Noël, prises intelligentes, etc.) il y aurait avantage à faire changer le couvercle pour un couvercle pour emplacement mouillé.
	Prises sur poteaux S'assurer que les supports sont droits et solides. Repeindre si nécessaire. Si un contrôle thermostatique pour prise de courant extérieur est présent, s'assurer que sa programmation coupe l'énergie dès que la température atteint -10 °C et plus, afin de conserver l'énergie.	Si de nouvelles prises intelligentes extérieures restent branchées en permanence sur les prises de poteaux, faites changer le couvercle de la prise pour un couvercle pour emplacement mouillé.
	Borne de recharge pour véhicule électrique L'entretien préventif doit être effectué par une firme. L'utilisateur, de son côté, doit inspecter régulièrement les contacts de la prise mobile, le câble de charge (recherche des signes d'usure), le connecteur et l'intégrité de la prise mobile (recherche de fissures, de cassures et de métal dénudé).	La maintenance des bornes est importante et devrait être assurée annuellement par une firme spécialisée, car les bornes électriques intègrent de multiples modules électroniques et des microprogrammes qui leur procurent une structure complexe difficile à manipuler.
G4O2O ÉCLAIRAGE D'EMPLACEMENT	Éclairage extérieur Déconnecter ou éteindre le disjoncteur de l'éclairage extérieur au moins une fois par an et éliminer toute trace de corrosion de l'intérieur de la douille de l'ampoule à l'aide d'une laine d'acier très fine. Nettoyer sans produit chimique les luminaires d'extérieur. Un chiffon mouillé avec, si nécessaire, un produit nettoyant pour lave-vitre peuvent être utilisés. Vérifier annuellement la finition des poteaux et mâts des luminaires à la recherche de présence de corrosion. Ce phénomène qui contribue à la dégradation des éléments demande une intervention rapidement.	Privilégier des ampoules extérieures de longue durée, résistant aux intempéries, dans vos accessoires fixes d'éclairage extérieur. L'éclairage extérieur à basse tension (12 v) améliore et renforce la sécurité. Cependant, vérifier la puissance du transformateur qui doit être supérieure à la puissance totale des ampoules.



GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS

Garantie de construction résidentielle

4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Téléphone : 514 657-2333
Sans frais : 1 855 657-2333

info@garantiegcr.com

Garantiegcr.com