



L'Agence des coopératives d'habitation
The Agency for Co-operative Housing

JANVIER 2020



**PLANIFICATION DE
L'ENTRETIEN DANS
VOTRE COOPÉRATIVE
D'HABITATION**

Contents

1 Introduction	3
1.1 Pourquoi l'entretien est-il si important?	3
1.2 Responsabilité juridique	4
1.3 Frais d'entretien	4
2 Types d'entretien	5
2.1 Entretien planifié	5
2.2 Entretien sous garantie	5
2.3 Entretien correctif	6
3 Réparations dont les coûts sont assumés par la compagnie d'assurance	6
4 Cycle d'entretien	7
Étape 1 : Inspecter vos bâtiments et votre propriété	7
Étape 2 : Planifier l'entretien	9
Étape 3 : Exécuter les travaux	11
Étape 4 : Surveiller les travaux	12
Étape 5 : Conserver un dossier	12
5 Politiques et procédures	13
Annexes	14
Formulaire d'Inspection	15
Feuillet d'Information	16
Formulaire d'inspection de l'intérieur du logement	21
Formulaire d'inspection de l'extérieur du bâtiment	28
Formulaire d'inspection de l'aire commune	34
Fichier Maître Général	40
Fiche de Conseils	43

1 Introduction

Le présent guide aidera votre coopérative à planifier et à gérer les travaux d'entretien. Il aborde ce qui suit :

- les raisons pour lesquelles l'entretien est important;
- les différents types d'entretien;
- les étapes du cycle de l'entretien continu;
- l'élaboration d'un plan d'entretien préventif.

1.1 Pourquoi l'entretien est-il si important?

L'entretien s'entend du travail nécessaire pour :

- conserver un bien en bon état;
- prévenir la détérioration d'un bien au fil du temps;
- éviter de devoir remplacer un bien coûteux plus tôt que prévu par cause de négligence;
- prolonger la durée de vie d'un bien.

Dans une coopérative d'habitation, vos bâtiments et votre propriété constituent vos biens. Vous devez prendre soin de vos biens en élaborant et en suivant un plan d'entretien. Vous offrirez ainsi sécurité et confort à vos membres.

Sans un bon entretien :

- les membres pourraient présenter plus de demandes pour des travaux;
- un plus grand nombre de membres pourraient déménager;
- il pourrait être plus difficile de louer les logements vacants;
- votre propriété et vos bâtiments pourraient devenir moins sécuritaires.



1.2 Responsabilité juridique

Votre loi provinciale qui régit les coopératives ne prévoit pas de règles précises pour l'entretien, mais vous devez respecter :

- les normes relatives à la propriété établies par votre municipalité;
- les normes énoncées dans les règlements, les politiques et les directives de votre coopérative.

La plupart des conventions d'occupation, des ententes de location ou des baux types exigent que les coopératives fassent ce qui suit :

- s'assurer que tous les logements sont en bon état et habitables;
- veiller à ce que chaque logement respecte l'ensemble des normes exigées par le gouvernement en ce qui a trait à la santé, à la sécurité et à l'habitation;
- maintenir l'ensemble de la propriété dans le même état que les logements.

Il s'agit d'une partie de votre responsabilité juridique envers vos membres.

1.3 Frais d'entretien

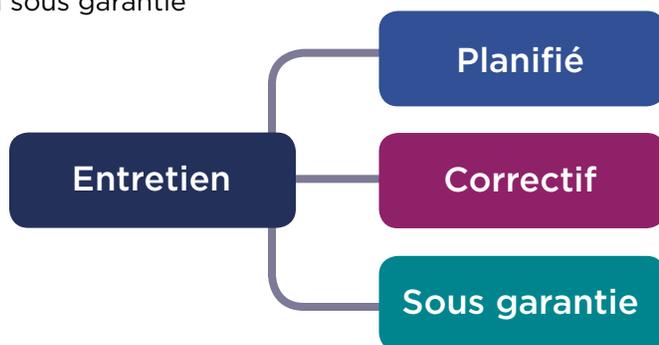
Une grande part du budget d'exploitation d'une coopérative d'habitation est affectée aux frais d'entretien. Il s'agit d'un poste budgétaire où vous pouvez prendre des décisions afin de réduire les coûts. Cependant, des frais d'entretien peu élevés peuvent signifier que vous ne prenez pas soin de vos logements et de votre propriété. Vous devriez viser à atteindre l'équilibre entre maintenir un faible niveau de dépenses et conserver votre propriété et vos bâtiments en bon état. Pour ce faire, vous devez vous doter d'un plan d'entretien. Suivre un bon plan d'entretien pourrait aider votre coopérative à économiser sur les frais d'entretien de tous les jours et les réparations en évitant de piger dans votre réserve de remplacement plus tôt que prévu.



2 Types d'entretien

Pour garder vos logements et votre propriété en bon état, vous devez effectuer trois types d'entretien :

1. Entretien planifié
2. Entretien correctif
3. Entretien sous garantie



2.1 Entretien planifié

L'entretien planifié s'entend des travaux qui peuvent être planifiés à l'avance. On l'appelle également entretien périodique. Remplacer un détecteur de fumée, remplacer les coupe-froids et revernir les planchers en sont des exemples.

Être en mesure de prévoir les travaux d'entretien comporte plusieurs avantages :

- les travaux peuvent être regroupés afin de réduire les coûts;
- les travaux peuvent être planifiés pour être effectués à un moment qui convient aux membres;
- la coopérative peut décider des spécifications du travail à effectuer;
- un budget à long terme peut être dressé.

De manière générale, il vaut mieux planifier l'entretien quand c'est possible.

2.2 Entretien sous garantie

Tout comme l'entretien planifié, l'entretien sous garantie peut également être planifié.

Cependant, l'entretien sous garantie doit être effectué selon le calendrier établi par le fabricant, le fournisseur ou l'entreprise qui a accordé la garantie pendant la période visée par la garantie. Si vous ne faites pas l'entretien sous garantie, votre garantie risque de ne plus être valide.

L'entretien sous garantie s'apparente à une vidange d'huile pour votre auto selon le calendrier recommandé lorsque votre auto est encore protégée par la garantie.

2.3 Entretien correctif

L'entretien correctif s'entend des travaux qui doivent être effectués au besoin. Réparer une fenêtre brisée, dégager des égouts bouchés et réparer une fuite de gaz en sont des exemples.

On l'appelle également :

- entretien de tous les jours;
- entretien non planifié;
- entretien d'urgence.

Les problèmes d'entretien signalés par les membres font partie de l'entretien correctif. Vous devriez encourager les membres à vous faire part dans les plus brefs délais de tout problème qu'ils remarquent. Il est généralement plus facile de corriger des problèmes tôt dans le processus plutôt que d'attendre qu'une grave détérioration soit évidente.

3 Réparations dont les coûts sont assumés par la compagnie d'assurance

Votre compagnie d'assurance pourrait assumer le coût de certaines réparations de votre coopérative d'habitation. Vérifiez votre police pour obtenir de plus amples renseignements.

En général, vos assurances couvriront l'entretien correctif pour :

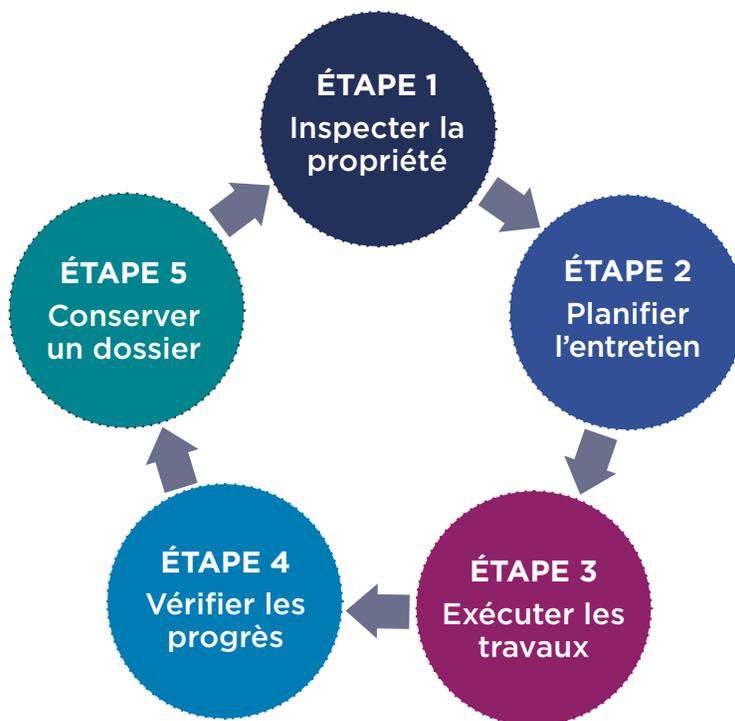
- des réparations mineures comme des fenêtres brisées et des bardeaux soulevés à cause d'une tempête;
- de sérieux dommages causés par un incendie, une grave tempête ou une infiltration d'eau.

Vous ne devriez pas inclure l'entretien couvert par votre compagnie d'assurance dans votre plan ou votre budget d'entretien. N'indiquez pas non plus les primes d'assurance dans votre budget consacré à l'entretien puisqu'elles représentent des frais d'exploitation annuels.



4 Cycle d'entretien

Entretien de votre coopérative et y effectuer des réparations ne se résument pas qu'à se charger de l'organisation des réparations. Il s'agit d'un cycle permanent de planification, d'organisation, d'exécution et de vérification. Jetez un coup d'œil au cycle d'entretien ci-dessous.



Il faut suivre des procédures adéquates lors de chacune de ces cinq étapes.

Étape 1 : Inspecter vos bâtiments et votre propriété

État de la propriété

Afin d'entretenir votre coopérative, vous devez savoir dans quel état elle se trouve. Pour ce faire, vous devez procéder régulièrement à des inspections.

Vous devriez inspecter les bâtiments et votre propriété au moins une fois par année. Les inspections vous aideront à planifier les dépenses nécessaires pour de futurs travaux d'entretien. Elles permettront également de vous assurer que votre coopérative est sécuritaire. Par exemple :

Si la construction de votre coopérative date d'avant 1990, vous devriez vérifier si il y a présence d'amiante.

Si la construction de votre coopérative date d'avant 1970, vous devriez vérifier si certaines peintures contiennent du plomb.

Si votre coopérative comprend des maisons en rangée, vous devriez vérifier les murs coupe-feu entre les logements voisins.

Vous devriez procéder à des inspections :

- lorsque vous êtes aux prises avec un problème précis;
- après avoir fait faire des travaux afin de vous assurer qu'ils ont été bien réalisés;
- avant qu'un membre n'emménage ou ne déménage pour déterminer si des réparations ultérieures sont la responsabilité du membre ou de la coopérative;
- lorsqu'un logement est vacant afin de déterminer les travaux à effectuer avant l'emménagement des prochains locataires.

Qui devrait effectuer les inspections?

Des personnes qui comprennent vos bâtiments et votre propriété ainsi que les normes relatives à la propriété de la coopérative devraient effectuer les inspections. Un expert compétent devra parfois procéder à l'inspection si vous avez un problème particulier avec un bâtiment ou la propriété. L'[annexe](#) contient des modèles de formulaires d'inspection, plus particulièrement les suivants :

- un feuillet d'information sur l'utilisation des formulaires;
- une fiche de conseils qui fournit de l'information sur l'établissement de coûts, la durée de vie utile habituelle des matériaux ainsi que d'autres renseignements;
- un formulaire pour l'inspection de l'intérieur d'un logement;
- un formulaire pour l'inspection de l'extérieur d'un bâtiment;
- un formulaire pour l'inspection des aires communes;
- un fichier maître général.

Ces formulaires se trouvent tous dans un seul classeur Excel. Chaque formulaire figure dans une feuille de travail ou un onglet distinct.

Utilisez ces formulaires si vous prévoyez d'effectuer vous-même les inspections.

Si vous embauchez un professionnel pour procéder aux inspections, ce dernier utilisera généralement ses propres formulaires.



Étape 2 : Planifier l'entretien

Élaborer un plan d'entretien préventif

La prochaine étape consiste à planifier les travaux à réaliser. Vous devrez donc élaborer un plan d'entretien préventif (« le plan »). Le plan servira de feuille de route pour déterminer :

- les travaux à réaliser;
- qui les exécutera;
- quand ils seront effectués;
- le coût des travaux.

Le plan est important parce qu'il peut vous servir à économiser suffisamment d'argent pour les travaux d'entretien à une date ultérieure.

Planifier à long terme

Un plan d'entretien d'une année n'est pas suffisant. Vous devez dresser un plan à long terme parce que les réparations et les remplacements sont nécessaires à différents moments. Par exemple, vous pourriez devoir :

- peindre l'extérieur de votre coopérative tous les six à huit ans;
- remplacer les chauffe-eau tous les 15 ans;
- rénover les cuisines tous les 25 ans.

Les experts ont établi des normes qui déterminent la durée de vie des différentes parties de vos bâtiments et de votre propriété. Le cycle de vie représente la durée de vie d'un bien. L'[annexe](#) énumère les cycles de vie habituels de divers biens, qui vont de cinq ans à 100 ans.

Votre coopérative devrait prendre en considération ces cycles de vie lors de la planification. N'oubliez pas l'âge de votre coopérative et le type de construction des bâtiments. Vous devriez également toujours vous servir de vos dossiers d'entretien et de vos rapports d'inspection.

Le plan devrait comprendre les travaux qui vont devenir nécessaires dans les cinq à 10 prochaines années. Il devrait aussi inclure les coûts associés aux travaux. Utilisez l'[annexe](#) pour déterminer les coûts.

Les cinq premières années du plan sont cruciales.

L'élaboration d'un plan plus long que 10 ans est utile, mais il est très difficile de prévoir les coûts des réparations et des remplacements après cette période.

Vous devrez mettre votre plan à jour tous les ans en fonction des éléments suivants :

- les travaux qui ont été réalisés;
- les nouveaux renseignements sur les coûts;
- la prolongation du plan afin qu'il comprenne les travaux prévus pour les 10 prochaines années.

Rappelez-vous :

- Fondez votre plan sur les travaux nécessaires et non sur l'argent que vous avez.
- N'attendez pas que votre plan soit achevé après 10 ans, mettez-le à jour tous les ans.

Le plan représente un guide et un outil et vous pourriez parfois ne pas le suivre à la lettre. Par exemple, le plan pourrait indiquer que la cuisine et la salle de bain d'un certain logement seront remplacées l'an prochain. Cependant, comme le logement est vacant en ce moment, il est logique d'effectuer maintenant les travaux. Par ailleurs, vous pourriez réaliser des travaux dans un logement pour répondre aux besoins particuliers d'un membre, même si le travail ne figure pas dans le plan.

Qui devrait élaborer le plan?

Le conseil d'administration est chargé d'assurer la direction générale de la coopérative et de veiller à ce que les bâtiments et la propriété de la coopérative soient bien entretenus. Cependant, les membres du conseil d'administration ne font pas les réparations et n'élaborent pas le plan. Le plan est parfois dressé par le personnel ou des bénévoles formés. En revanche, les coopératives embauchent des spécialistes comme des experts-conseils en construction en raison de l'âge de leurs bâtiments, de la complexité de leurs systèmes de construction ou de leurs problèmes particuliers. Selon les bâtiments et la propriété, il faut souvent retenir les services d'experts pour élaborer le plan.

Quels éléments devraient être compris dans le plan?

De manière générale, il est préférable de miser sur la simplicité. La version finale du plan devrait être aussi brève que possible, mais comprendre les éléments suivants :

- les normes relatives à l'entretien;
- les travaux d'entretien nécessaires;
- le coût et le calendrier des travaux d'entretien;
- la façon de payer pour les travaux d'entretien.

Tous ces renseignements doivent figurer dans le plan de manière à ce que les membres du conseil d'administration puissent les comprendre. Ces derniers devraient examiner la version préliminaire du plan et obtenir une réponse à leurs questions avant de l'approuver.

Si vous embauchez un expert-conseil en construction pour élaborer le plan, celui-ci sera au courant de toutes les exigences.

Si le personnel de la coopérative ou des bénévoles formés dressent le plan, ils peuvent se servir des formulaires dans l'[annexe](#) et des renseignements ci-dessous.

- **Normes relatives à l'entretien**

Comme il est décrit dans la section 1.2 Responsabilité juridique, la coopérative doit, en vertu de ses propres règles et des normes relatives à la propriété de la municipalité, garder les logements, les aires communes et la propriété en bon état afin qu'ils soient sécuritaires et confortables pour les membres.

- **Travaux d'entretien nécessaires**

Inspectez les bâtiments, les logements et la propriété et inscrivez tous les travaux d'entretien planifié dans les formulaires d'inspection (voir l'[annexe](#)).

L'information consignée dans chaque formulaire sera résumée dans le fichier maître général.

- **Coût et calendrier des travaux d'entretien**

L'[annexe](#) fournit le coût habituel de chaque type de réparation et de remplacement dans le plan. Ces coûts ne sont pas garantis. Dans votre région, les coûts peuvent être différents. Vous devriez modifier les coûts au besoin.

Ajoutez un montant pour le coût probable des travaux d'entretien correctif. Le montant affecté à l'entretien correctif devrait être fondé sur les dépenses dans le passé. Prenez en considération les nouvelles tendances dans l'entretien de votre coopérative et tout changement aux politiques qui pourrait avoir une incidence sur les coûts.

Si vous n'avez pas de rapports d'inspection pour l'entretien, prévoyez un montant de 2000 \$ par logement par année pour l'entretien correctif et planifié. Ce montant comprend la rémunération du personnel d'entretien.

- **La façon de payer pour les travaux d'entretien**

En vous fondant sur les coûts futurs des réparations et des remplacements indiqués dans votre plan, vous pouvez calculer le montant que vous devrez économiser chaque année pour l'entretien prévu dans le plan. Le montant que vous devrez économiser dépendra de vos économies actuelles et de l'argent provenant d'autres sources.

Étape 3 : Exécuter les travaux

Exécuter les travaux signifie comment le travail sera organisé et réalisé. Vous devrez décider :

- qui sera en charge de décider de la portée des travaux et rédigera les spécifications;
- si vous allez utiliser du personnel de la coopérative pour effectuer des travaux;
- si un gestionnaire de projet doit être embauché;
- la façon de choisir les entrepreneurs qui réaliseront les travaux;
- la personne qui va gérer les entrepreneurs;
- la façon dont vous établirez les priorités quant aux travaux à réaliser.

Étape 4 : Surveiller les travaux

Vous devrez établir des cibles, des jalons et des normes pour vous assurer que le travail est bien fait et réalisé dans les délais prévus. Vous pourrez ainsi :

- surveiller la qualité des travaux;
- surveiller les délais dans lesquels sont effectués les travaux;
- cerner tout problème et vous assurer d'y remédier rapidement.

Étape 5 : Conserver un dossier

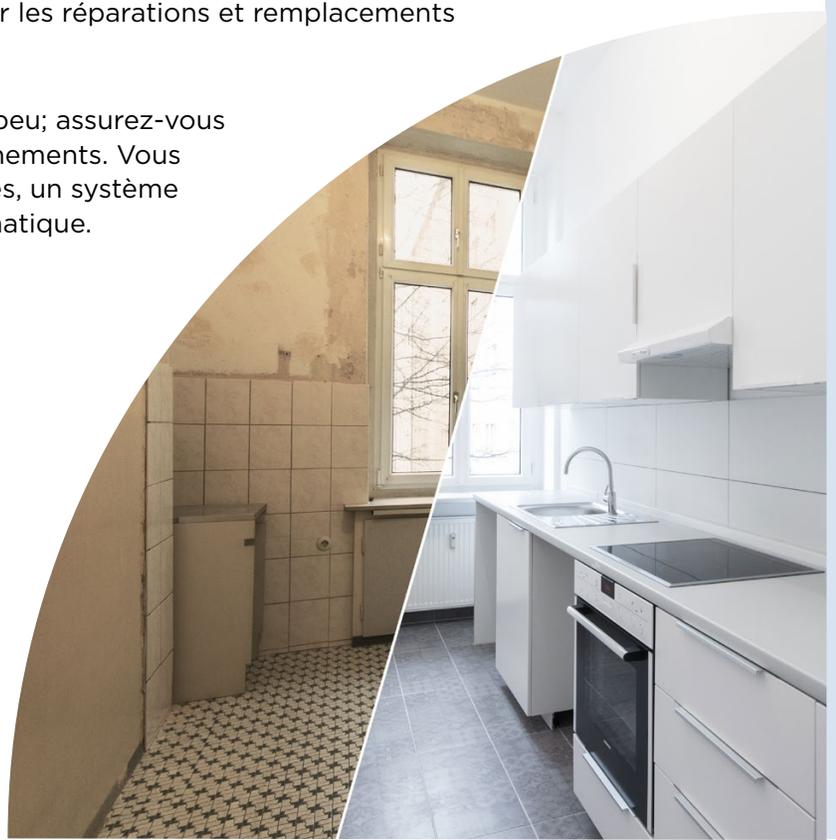
Vous devriez conserver un registre d'entretien de tous les travaux effectués comprenant :

- toutes les demandes d'entretien ou de travail reçues;
- une description de tous les travaux effectués, notamment des photos ou des schémas, les devis reçus, le coût des travaux, la date à laquelle ils ont été effectués, etc.;
- un résumé des dépenses annuelles pour l'entretien – réparties dans les postes réservés à l'entretien planifié et à l'entretien correctif;
- les dates prévues pour l'entretien essentiel;
- les garanties qui peuvent être importantes.

Le registre d'entretien vous aidera à établir :

- vos budgets annuels pour l'entretien;
- le montant annuel à mettre de côté pour les réparations et remplacements qui devront être faits plus tard.

Le format du registre d'entretien importe peu; assurez-vous simplement de conserver tous les renseignements. Vous pouvez utiliser un simple système de cartes, un système de fichiers ou une base de données informatique.



5 Politiques et procédures

Les coopératives d'habitation devraient avoir des politiques et des procédures écrites concernant l'entretien. Ces politiques et procédures peuvent être intégrées à d'autres règlements, politiques ou directives. En général, elles portent sur ce qui suit :

- le rôle du Comité de l'entretien, le cas échéant;
- les pratiques relatives aux dépenses;
- la surveillance du budget d'entretien;
- les responsabilités des membres et de la coopérative en matière d'entretien;
- les pratiques d'embauche.



Annexes

Les formulaires suivants se retrouvent tous dans un seul classeur Excel. Chaque formulaire figure dans une feuille de travail ou un onglet distinct :

- un feuillet d'information sur l'utilisation des formulaires;
- une fiche de conseils qui fournit de l'information sur l'établissement de coûts, la durée de vie utile habituelle des matériaux ainsi que d'autres renseignements;
- un formulaire pour l'inspection de l'intérieur d'un logement;
- un formulaire pour l'inspection de l'extérieur d'un bâtiment;
- un formulaire pour l'inspection des aires communes;
- un fichier maître général.

Pour télécharger le fichier Excel, [cliquer ici](#)

FORMULAIRE D'INSPECTION

Feuille d'Information

À qui s'adresse ce cahier

Ce cahier vise de manière générale à permettre au comité d'entretien de la coopérative ou au gestionnaire de l'immeuble de consigner et d'organiser facilement les renseignements sur l'inspection d'entretien. On pourra ensuite regrouper les réparations requises et les acheminer au professionnel du

Toutes les coopératives ont des obligations légales d'assurer la santé et la sécurité de tous leurs occupants et visiteurs. Il est donc essentiel de mettre en place un plan d'entretien pour prolonger la durée de vie des composantes de votre immeuble et de s'assurer que celui-ci répond aux normes actuelles.

Les renseignements consignés dans les formulaires aideront la coopérative à assurer le suivi des réparations et des remplacements. Ainsi, elle pourra mieux planifier l'entretien annuel, ce qui prolongera la durée de vie de l'immeuble en plus de garantir sa sécurité pour tous. Veuillez assurer le suivi des remplacements et de leurs coûts au fur et à mesure que vous les effectuez.

Étapes pour remplir les formulaires d'inspection : Vous trouverez ci-dessous une image des formulaires et la marche à suivre pour les remplir. En général, les étapes sont les suivantes :

Étape 1

Imprimer le formulaire des feuilles de travail portant sur chacune des zones intérieures, extérieures des aires communes et y consigner les résultats de l'inspection. Veuillez noter qu'un seul formulaire est requis pour les inspections des logements.

Exemple :

COMPOSANTES DE LOGEMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Portes : fonctionnement, seuil, pièces, loquet, joint d'étanchéité	porte de salle de bain	bois	1990	1	RF	remplacer la porte

Étape 2

Une fois le formulaire rempli, transférez les renseignements indiqués dans les colonnes « Notation de l'état », « Dépense » et « Mesure requise » dans la feuille de travail maîtresse cumulative. Il est recommandé de mener des inspections chaque année. Par conséquent, seuls les éléments auxquels on a attribué la cote de « 1 — Réparation urgente » ou « 2 — Réparation non urgente » doivent être transférés dans le formulaire principal cumulatif. Assurez-vous d'indiquer le numéro de logement s'il y a lieu. (Veuillez noter que les cellules à remplissage automatique fournissent une liste des éléments déjà saisis.)

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

Feuille cumulative : Si une composante est vieillissante ou que les conditions du site exigent un entretien plus fréquent (p. ex. une usure excessive, de nombreux arbres qui surplombent les toits, ce qui donne lieu à l'accumulation de débris biologiques sur les toits et dans les gouttières), vous devriez le faire plus souvent pour répondre aux besoins accrus de ces composantes.

Exemple :

COMPOSANTE	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	MESURE REQUISE (*transférée à partir des formulaires d'inspection)	Notation de l'état	Compétences requises	Dépenses	Exercice pour l'achèvement	Date d'achèvement	Coûts estimés	Coûts réels
L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT										
Planchers	Revêtement de sol : Tapis	Chambre à coucher 2	remplacer	1	ENT	FR	1	12-Jul-05	\$ 500.00	\$ 567

Étape 3 :

Une fois que les données ont été transférées dans la feuille de travail maîtresse cumulative, on peut trier les réparations et les remplacements selon les catégories suivantes : notation de l'état, compétences requises, dépenses ou exercice au cours duquel ils doivent être effectués.

COMPOSANTE	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	MESURE REQUISE (*transférée à partir des formulaires d'inspection)	Notation de l'état	Compétences requises	Dépenses	Exercice pour l'achèvement	Date d'achèvement	Coûts estimés	Coûts réels
L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT										
Planchers	Revêtement de sol : Tapis	Chambre à coucher 2	remplacer	1	ENT	FR	1	12-Jul-05	\$ 500.00	\$ 567

Feuille de conseils : On fournit également une estimation des coûts dans la feuille « TIPS », que la coopérative peut utiliser en tant que point de référence dans la planification de son budget. Remarque : Les coûts de réparation et de remplacement varieront d'une région à l'autre; la feuille « TIPS » n'est qu'un guide.

Exemple :

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
STRUCTUREL				
Dalle de béton sur le sol	Il s'agit habituellement du niveau le plus bas d'un stationnement à étages et de l'étage le plus bas d'un immeuble s'il ne possède pas de sous-sol ou de vide sanitaire. Inspecter les fondations afin d'y relever des fissures, des dommages, un ripage, un tassement inégal et des preuves d'infiltration d'eau aux coins ou aux fissures. Ces problèmes ne sont généralement pas importantes sur le plan structurel; il s'agit principalement d'un problème sur le plan fonctionnel ou esthétique.	Article	Coûts variant (selon la gravité ou la défaillance)	80

DÉFINITIONS :

Notations de l'état		
Les notations de l'état décrivent l'état de chacune des composantes examinées. Chacune des composantes a une « durée de vie » typique lui étant associée. Consulter la feuille « TIPS » pour connaître la durée de vie et déterminer le taux d'usure des composantes (c.-à-d. normal ou prématuré).		
5	Excellent	Aucune lacune et aucune préoccupation soulevées. Aucune dépense en immobilisations n'est prévue au cours des 10 prochaines années.
4	Très bon	État raisonnable dans l'ensemble; détérioration et/ou dommages mineurs relevés. Aucune dépense en immobilisations n'est prévue au cours des 5 à 10 prochaines années.
3	Acceptable/bon	Une détérioration ou des dommages sont relevés, mais ils sont acceptables puisque la composante approche de la fin de sa durée de vie. Dépenses en immobilisations prévues au cours des 2 à 5 prochaines années.
2	Réparations/remplacements (non urgents)	Détérioration ou dommages considérables relevés; la composante a atteint la fin de durée de vie. Il est recommandé d'engager des dépenses en immobilisations au cours de l'année.
1	Réparations/remplacements urgents	Il est recommandé d'agir sans tarder afin d'effectuer des réparations ou d'améliorer l'état pour assurer le fonctionnement de l'immeuble, la santé et la sécurité, ainsi que l'intégrité de la structure; il peut aussi s'agir d'une mise à niveau rentable.

Compétences requises		
E	Électricien	Technicien autorisé, qui possède la certification de métier désignée « Sceau rouge » requise ou son équivalent.
P	Plombier	Plombier autorisé, qui possède la certification de métier désigné « Sceau rouge » requise ou son équivalent.
ENT	Entrepreneur	Entrepreneur accrédité et autorisé.
S	Autre métier spécialisé (préciser)	Autre métier spécialisé
CE	Comité d'entretien	Comité d'entretien ou bénévole de la coopérative

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

Dépenses		
FR	Fonds de réserve	Réparations et remplacements considérables d'immobilisations comme des composantes importantes de l'immeuble (p. ex. les fenêtres, les portes, les planchers et le toit, etc.), des services importants de l'immeuble (p. ex. le système de chauffage et de chauffage à l'eau, les fosses septiques, etc.) et l'équipement de base (p. ex. les électroménagers, éviers, toilettes, armoires, comptoirs, etc.). C'est votre bailleur de fonds qui établira les dépenses admissibles; habituellement, les dépenses de 2 000 \$ ou plus doivent être engagées par l'intermédiaire du fonds de réserve.
FE	Fonds d'exploitation	Les éléments liés au fonds d'exploitation qui appartiennent à cette catégorie comprennent les réparations de biens qui ne paraissent pas à l'inventaire des immobilisations, comme le nettoyage, la réparation de pièces et le remplacement d'éléments du four, entre autres.
DM	Dépenses engagées par les membres	Les réparations et les remplacements vont au-delà de l'usure normale. On définit l'usure normale comme étant la détérioration à laquelle on peut raisonnablement s'attendre. Par exemple, des écailles de peinture après le déménagement d'un membre sont chose courante. Elles seraient considérées comme de l'usure normale. Un trou dans le mur serait quant à lui considéré comme un dommage.

Exercice pour l'achèvement		
1	Exercice en cours	Les éléments dont l'état obtient une note de « 1 » ou « 2 » ou qui sont prévus selon la planification habituelle du budget obtiendront la note de « 1 » dans cette catégorie.
2	Deux ans après l'exercice	Les éléments dont l'état obtient une cote de « 2 » qui se trouvent à l'étape de la planification de leur réparation ou de leur remplacement dans le budget du prochain exercice obtiendront une note de « 2 » dans cette catégorie.
3	Trois ans après l'exercice	Les éléments dont l'état obtient une note de « 3 » ou qui doivent être remplacés au cours des trois prochaines années obtiendront une note de « 3 » dans cette catégorie.
4	Quatre ans après l'exercice	Les éléments dont l'état obtient une note de « 3 » ou qui doivent être remplacés au cours des quatre prochaines années obtiendront une note de « 4 » dans cette catégorie.
5	Cinq ans après l'exercice	Les éléments dont l'état obtient une note de « 3 » ou qui doivent être remplacés au cours des quatre prochaines années obtiendront une note de « 5 » dans cette catégorie.

Formulaire d'inspection de l'intérieur du logement

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

N° de logement: _____

COMPOSANTES DE LOGEMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Portes : fonctionnement, seuil, pièces, loquet, joint d'étanchéité						
Planchers						
Planchers						
Appareils d'éclairage						
Murs						
Électrique : prises de courant, fiches, interrupteurs et disjoncteurs de fuite de terre						
Fenêtres : fonctionnement, pièces, moisissure, calfeutrage						
Portes de garde-robes : pièces, fonctionnement, peintures, étagères, tringles						
Appareils de chauffage : thermostats, ailettes, peinture, fonctionnement						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

N° de logement: _____

COMPOSANTES DE LOGEMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Escaliers : rampes, barres verticales, usure des marches						
Foyer, conduit de cheminée, claie						
Portes-fenêtres coulissantes : fonctionnement, calfeutrage, joint d'étanchéité, loquet et moisissure						
Terrasses : soffites, bardage, scellant, surface, appareils d'éclairage et appareils électriques						
Autres						
CUISINE						
Comptoirs : joints, calfeutrage de l'évier, dossier						
Armoires : pièces, tiroirs, portes, charnières, étagères						
Lave-vaisselle : grilles, fonctionnement						
Plomberie : robinet, conduits, pression de l'eau, joints d'étanchéité						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

N° de logement: _____

COMPOSANTES DE LOGEMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Hotte de cuisinière et lumière (y compris la mise à l'essai de l'aspiration)						
Réfrigérateur : joint d'étanchéité, charnières, tiroirs, grilles						
Four : éléments (cuisinière et four), charnières, tiroir du bas						
Autres						
SALLE DE BAINS						
Matériaux de finition : carreaux, coulis, calfeutrage, robinets, inverseur						
Accessoires : tringle de douche, barre à serviettes et barre d'appui, porte-papier hygiénique						
Plomberie : pression, bouchon à friction, conduites d'alimentation, robinets d'arrêt						
Comptoirs : joints, calfeutrage de l'évier, dossier						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

N° de logement: _____

COMPOSANTES DE LOGEMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Armoire et meuble-lavabo : pièces, tiroirs, portes, charnières, étagères						
Ventilateur : mise à l'essai de l'aspiration de l'air, bruit, commutateurs, moteur du ventilateur						
Autres						
GÉNÉRAL/DIVERS						
Climatiseur						
Laveuse						
Sècheuse						
Chauffe-eau : robinets d'arrêt, fuites ou suintement						
Grenier : isolation, ventilation, déflecteurs						
Grenier : Séparation coupe-feu						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

N° de logement: _____

COMPOSANTES DE LOGEMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Organismes nuisibles : préciser les preuves						
Humidité excessive						
Autres						
SÉCURITÉ						
DéTECTEURS de fumée						
DéTECTEUR de monoxyde de carbone (si les électroménagers fonctionnent au gaz)						
Odeur et résidus de fumée						
Moisissure						
Extincteur						
Système d'extincteurs à eau de type gicleur						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

N° de logement: _____

COMPOSANTES DE LOGEMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Autres						
COMMENTAIRES DU MEMBRE						
COMMENTAIRES DE L'INSPECTEUR						

Formulaire d'inspection de l'extérieur du bâtiment

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
TERRAINS						
Terrain de jeu : équipement, surfacage						
Aménagement paysager : surfaces, plantations, irrigation, robinets d'arrosage						
Fondation, vides sanitaires, murets, murs de soutènement						
Voies piétonnes, sentiers et rampes d'accès						
Voie d'accès pour autos : pavage, traçage de lignes, marquages et affiches pour le contrôle de la circulation						
Clôture : y compris les rampes et les mains courantes						
Structures extérieures : remises, terrasses et espaces d'entreposage, etc.						
Aire de déchets et de recyclage						
Affichage						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Autres						
EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT						
Bardage						
Peinture						
Escaliers (rampes, mains courantes, barres verticales)						
Fenêtres et puits de lumière : fonctionnement, pièces, moisissure, joints d'étanchéité, calfeutrage						
Portes : fonctionnement, seuil, pièces, loquet, joint d'étanchéité						
Appareils d'éclairage : poteaux, accessoires, ampoules						
Cheminée : mortier, effritement						
Autres						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
TOIT ET GRENIER						
Grenier : isolation, moisissure, pourriture, séparation coupe-feu, porte du grenier						
Structure, panneaux des crêtes et des bordures, surface, dispositifs d'ancrage, échelle d'accès						
Gouttières et caniveaux d'écoulement						
Autres						
SYSTÈMES MÉCANIQUES ET ÉLECTRIQUES						
Drainage : nivellement, bassins versants, égouts sanitaires, égouts pluviaux						
Sécurité incendie : extincteurs, équipement						
Éclairage de secours et panneaux de sortie						
Électrique : transformateur, prises						
Ventilation : colonnes, conduits d'échappement de ventilation						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Climatiseur						
Tuyauterie de gaz						
Génératrice d'urgence						
Panneaux solaires						
Appareils de collecte d'eau						
Ascenseur						
Autres						
STATIONNEMENT À ÉTAGE À SOUS-TERRAIN						
Portes						
Drainage : plancher, tranchée						
DéTECTEURS (fumée, chaleur, gicleurs)						

FORMULAIRE D'INSPECTION DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES DE L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Surface : traçage de lignes, enduit de plateforme de circulation, imperméabilisation						
Autres						
GÉNÉRAL/DIVERS						
Organismes nuisibles : préciser les preuves						
AUTRES						

Formulaire d'inspection de l'aire commune

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES D'AIRE COMMUNE	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
ENTRÉES, COULOIRS, ESCALIERS						
Portes : structure, fonctionnement, seuil, pièces, joints d'étanchéité						
Planchers						
Plafonds						
Appareils d'éclairage						
Murs						
Électrique : prises, fiches, interrupteurs, disjoncteurs de fuite de terre						
Fenêtres : fonctionnement, moustiquaire, pièces, moisissures, joints d'étanchéité, calfeutrage						
Escaliers : rampes, barres verticales, usure des marches						
Appareils de chauffage : thermostats, ailettes, peinture, fonctionnement						
Autres						

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES D'AIRE COMMUNE	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
SALLE COMMUNE ET BUREAU						
Portes : structure, fonctionnement, seuil, pièces, joints d'étanchéité						
Planchers						
Plafonds						
Appareils d'éclairage						
Murs						
Électrique : prises, fiches, interrupteurs, disjoncteurs de fuite de terre						
Fenêtres : fonctionnement, moustiquaire, pièces, moisissures, joints d'étanchéité, calfeutrage						
Escaliers : rampes, barres verticales, usure des marches						
Appareils de chauffage : thermostats, ailettes, peinture, fonctionnement						
CUISINE						
Comptoirs : joints, calfeutrage de l'évier, dossier						

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES D'AIRE COMMUNE	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Armoires : pièces, tiroirs, portes, charnières, étagères						
Lave-vaisselle : grilles, fonctionnement						
Plomberie : robinet, conduits, pression de l'eau, joints d'étanchéité						
Hotte de cuisinière et lumière (y compris la mise à l'essai de l'aspiration)						
Réfrigérateur : joint d'étanchéité, charnières, tiroirs, grilles						
Four : éléments (cuisinière et four), joint d'étanchéité, charnières, tiroir du bas						
Autres						
SALLE DE BAINS						
Matériaux de finition : carreaux, coulis, calfeutrage, robinets, inverseur						
Accessoires : tringle de douche, barre à serviettes, porte-papier hygiénique, barre d'appui, miroir						
Plomberie : pression, bouchon à friction, conduites d'alimentation en eau, robinets d'arrêt						

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES D'AIRE COMMUNE	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
Comptoirs : joints, calfeutrage de l'évier, dossier						
Armoire et meuble-lavabo : pièces, tiroirs, portes, charnières, étagères						
Ventilateur : mise à l'essai de l'aspiration de l'air, bruit, commutateurs, moteur du ventilateur						
Autres						
SYSTÈMES DU BÂTIMENT						
Sécurité incendie : extincteurs, panneaux, équipement						
Chauffage : fournaies, chauffe-eau						
Électrique : transformateur, panneaux, prises						
Climatiseur						
Tuyauterie de gaz						
Autres						

Coopérative: _____

Inspecté par: _____

Date: _____

COMPOSANTES D'AIRE COMMUNE	ENDROIT Indiquez l'endroit des problèmes avec matériaux qui ont été relevés pour chacune des composantes.	TYPE DE MATÉRIEL Indiquez les matériaux avec problèmes qui ont été relevés pour chacune des composantes.	DERNIÈRE ANNÉE DE REMPLACEMENT OU DE RÉPARATION	NOTATIONS DE L'ÉTAT	DÉPENSES	MESURE REQUISE (*transférer les dépenses de la coopérative dans la feuille « CUMULATIF »)
GÉNÉRAL/DIVERS						
Portes						
Drainage : plancher, tranchée						
DéTECTEURS (fumée, chaleur, gicleurs)						
Organismes nuisibles : préciser les preuves						
Autres						

Fichier Maître Général

Fiche de Conseils

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
STRUCTUREL				
Dalle de béton sur le sol	Il s'agit habituellement du niveau le plus bas d'un stationnement à étages et de l'étage le plus bas d'un immeuble s'il ne possède pas de sous-sol ou de vide sanitaire. Inspecter les fondations afin d'y relever des fissures, des dommages, un ripage, un tassement inégal et des preuves d'infiltration d'eau aux coins ou aux fissures. Ces problèmes ne sont généralement pas importantes sur le plan structurel; il s'agit principalement d'un problème sur le plan fonctionnel ou esthétique.	Article	Coûts variant (selon la gravité ou la défaillance)	80
Structure de support de plancher	Inspecter afin de déceler une déviation ou une spongiosité anormales et de cerner les risques de trébuchement ou de chute.	Article	Variant	80
Étages suspendus du stationnement à étages (pas le niveau le plus bas)	Vérifier les côtés supérieurs et inférieurs afin d'y déceler la présence de fissures, d'effritement (des morceaux de béton qui se détachent), des signes de pénétration d'eau par les dalles et des taches de rouille sur le béton. La pénétration de l'eau dans ces planchers de béton peut causer des dommages considérables et onéreux au fil du temps. La détérioration s'accroît au fil du temps et survient plus rapidement dans les régions où il neige abondamment et où l'on utilise des sels ou des produits chimiques de déglaceage sur les routes. Des réparations doivent être effectuées continuellement afin de prolonger la durée de vie et d'éviter des rénovations onéreuses. Il faudrait recourir aux services d'une firme d'ingénierie spécialisée en science du bâtiment afin d'évaluer l'ampleur de la détérioration et de s'assurer de réaliser les réparations appropriées. Ce sont les zones des niveaux supérieurs du stationnement à étage se trouvant en dessous du terrassement qui posent le risque le plus élevé d'infiltration d'eau, puisqu'elles sont entourées d'une membrane imperméable sous terre (hors de la vue) qui se détériore au fil du temps.	Article	Variant	80
Murs (divers types)	Inspecter afin de déceler des fissures, un écart de verticalité de la surface des murs, une cambrure des murs, et une inclinaison, un déchirement ou une torsion du recouvrement mural extérieur. Il s'agit de problèmes structureux possiblement graves qu'un ingénieur de structures devrait examiner de près.	Article	Variant	80
Fondations de béton	Inspecter les fondations afin d'y déceler des fissures, un ripage et des dommages; signes de problèmes liés à l'eau (efflorescences, fissures et effritement, etc.). Habituellement, les petites fissures ne sont pas graves sur le plan de la structure; toutefois, le tassement différentiel aux fissures ou l'inclinaison des murs peuvent quant à eux représenter des problèmes considérables devant faire l'objet d'une inspection de la part d'un ingénieur de structures.	Article	Variant	80
Mur du sous-sol (sous le sol)	La partie des murs du sous-sol qui se trouve au-dessous du sol est habituellement faite de béton, mais elle pourrait être recouverte d'un produit de finition ou d'isolation des murs intérieurs. Inspecter afin d'y déceler des parties de béton fissurées; des produits de finition intérieure fissurés, de l'infiltration d'eau, des odeurs d'humidité ou de moisissure, une souillure d'origine biologique ou des parties du plancher humides le long des murs. L'infiltration d'eau ou la condensation dans les murs peut favoriser la croissance de moisissures. Si le mur a une charpente de bois, il peut se détériorer au fil du temps et le revêtement intérieur pourrait rendre ces dommages hors de vue. Si les murs du sous-sol ont une charpente de bois, un ingénieur doit les inspecter de temps à autre, surtout en présence de signes d'infiltration d'eau dans les murs.	Article	Variant	80
Charpente de soutien en bois	Inspecter et sonder tous les éléments de soutien en bois fragiles (lisses basses, poutres et solives) qui reposent sur le mur de fondation afin d'y déceler de la pourriture ou des dommages causés par les insectes. Indiquer les solives ou les poutres de plancher qui s'affaissent, dont certaines sections sont échancrées ou qui sont très espacées, s'il y a un contreventement ou un calage des solives. Inspecter les colonnes de bois, les solives et le support de revêtement de sol afin d'y déceler des sections fissurées et des signes de pourriture.	Article	Variant	80

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Balcons	Inspecter les balcons en béton afin d'y déceler un effritement du béton, des barres d'armature à découvert, des taches de rouille et une pente de drainage fuyant l'immeuble. Inspecter les balcons à charpente de bois afin de vérifier l'état de la membrane imperméable, la présence de points vulnérables sur la plateforme, d'une pente de drainage fuyant l'immeuble et d'un affaissement, et d'y déceler des signes de dommages causés par l'eau dans les soffites (fuites provenant du haut). Il est essentiel de maintenir l'imperméabilisation afin d'empêcher l'eau d'endommager la structure. Il faut également poser un revêtement de protection sur les planchers de béton à découvert.	Article	Variet	80
Cheminées	Les interfaces entre les cheminées et le toit sont des endroits habituellement problématiques, au vu du risque d'infiltration d'eau qu'elles posent. L'eau peut se déplacer dans la structure de la cheminée et causer des dommages au lieu d'infiltration sur le toit ainsi qu'à la structure de la cheminée, surtout si la charpente est en bois. Inspecter l'espace entre le toit et la cheminée afin d'y déceler des signes d'infiltration d'eau ou des dommages au revêtement mural extérieur de la cheminée. Si des signes sont relevés, un ingénieur des enveloppes du bâtiment devrait mener une inspection approfondie, puisque des dommages considérables pourraient se cacher sous la surface. Déterminer si les cheminées sont inclinées; le cas échéant, les faire inspecter par un ingénieur de structures, particulièrement dans le cas des cheminées en brique, puisque leur risque d'effondrement est élevé.	Article	Variet	80
Rampes de balcons	Inspecter les rampes et les murs de garde en poussant dessus. En cas de déflexion ou s'ils vous semblent peu solides ou que vous entendez ou sentez les dispositifs de fixation se desserrer lorsque vous poussez dessus, il s'agit potentiellement d'un problème de sécurité considérable qui devrait faire l'objet d'un examen approfondi par un ingénieur.	Article	Variet	40
TOITURE				
Dispositifs d'ancrage de toit	Les dispositifs d'ancrage de protection contre l'éboulement du toit doivent être certifiés chaque année par un ingénieur de structures.	Chacun	\$3,000	30
Charpente de toit	Inspecter afin de déceler l'affaissement de la surface ou une cambrure aux lignes de couronnement ou de faîtage. Si vous possédez des systèmes de rétention de neige, examinez-	Article	Variet	80
Toiture à faible pente ou plate	Inspecter afin de déceler la formation de flaques et des drains bouchés, des bandes d'étanchéité mal fixées, des poches d'air, des boursoufflures, des débris, une séparation aux jointures et des ouvertures recouvertes d'un joint d'étanchéité. Au fil du temps, les toits en bois fléchissent en raison du vieillissement normal de la charpente; cela peut donner lieu à la formation de flaques d'eau. Assurez-vous qu'il y a un drain « de secours », un dalot ou une bordure de toit basse où l'eau peut s'écouler si des feuilles bouchent les drains principaux. Les drains bouchés peuvent mener à la formation de flaques profondes et lourdes susceptibles d'endommager la structure et repousser cette eau vers les portes, les murs, les solins, etc., qui peut alors se déverser dans l'immeuble et y causer des dommages.	pi. ca.	\$30	25
Toiture de bardeaux	Inspecter afin de déceler des bardeaux retroussés, fissurés ou manquants. La plupart des dommages aux bardeaux sont causés par les vents forts; ils exposent alors le toit à des dommages causés par l'eau. Une inspection doit être menée avant l'arrivée de la neige ou de la saison pluvieuse. Les toits doivent être évalués par un consultant professionnel en toiture tous les trois ans après avoir atteint l'âge d'environ 15 ans.	pi. ca.	\$10	25
Système de toiture métallique	Inspecter afin de déceler des solins desserrés, surtout aux bordures et aux arêtes du pignon, puisqu'ils peuvent s'envoler lorsque les dispositifs de fixation vieillissent. Vérifier les dispositifs de fixation afin de voir s'ils commencent à se desserrer et si les joints en caoutchouc commencent à céder. Pour les toits dont les dispositifs de fixation métalliques sont à découvert, ces dispositifs doivent être remplacés après 15 ans. Mener une inspection de la finition de surface afin d'y déceler de la corrosion. C'est un consultant en toitures qui doit superviser les réparations apportées à un toit métallique, puisque la qualité et le détail de l'exécution sont très importants.	pi. ca.	\$40	50
Soffites et bordures de toit	Inspecter les soffites afin d'y déceler des signes de dommages causés par l'eau, ce qui pourrait indiquer des fuites d'eau provenant d'au-dessus. Vérifier que les soffites sont bien fixés et complets. Mener une inspection afin de voir si des rongeurs sont entrés et ont fait leur nid.	pi. po.	\$30	38

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Gouttières et caniveaux d'écoulement	Inspecter les gouttières afin de s'assurer qu'elles sont exemptes de débris et bien fixées en les examinant pour voir si elles se détachent de l'immeuble en se tordant ou pas. Vérifier que les gouttières fuient vers les tuyaux de descente pluviale. S'assurer que les tuyaux de descente pluviale sont fixés l'un à l'autre et que l'eau ne s'en déverse pas.	pi. po.	\$20	25
EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT				
Bardage — général	Chercher des signes de dommages, de détérioration, de fuites d'eau, de moisissures et de taches, de fissures, de calfeutrage, d'organismes nuisibles, de fixation insuffisante et de non-étanchéité aux intempéries. Mener une inspection afin de relever des fissures, des dommages causés par l'eau, de la moisissure, des taches et des signes de décollement. Nettoyer comme précisé dans le manuel de garantie, ou les consignes du fabricant, s'il n'y a pas de manuel. Réparer, remplacer ou sceller les fissures et le bardage endommagé. Repeindre ou reteindre les parties où la peinture ou teinture s'est détériorée.			
Maçonnerie en pierre	Inspecter afin de déceler les endroits où de la maçonnerie se détache, s'effrite, s'incline ou se fissure. Inspecter également afin de déceler les endroits où du coulis est manquant ou est fissuré. Établir un budget en fonction de la vie utile après la remise en état du mortier.	pi. ca.	\$8	20
Maçonnerie en brique	Déterminer s'il y a des briques qui s'effritent ou se fissurent, des joints de mortier qui se fissurent, des tas de poussière contre la maçonnerie ou s'il manque du mortier dans les joints. Établir un budget en fonction de la vie utile après la remise en état du mortier.	pi. ca.	\$8	20
Maçonnerie en blocs de béton	Inspecter afin de voir si les blocs et le mortier sont fissurés, si le plancher est incliné ou si certaines sections des murs se gonflent. Établir un budget en fonction de la vie utile après la remise en état du mortier.	pi. ca.	\$8	20
Stucco et système d'isolation par l'extérieur avec enduit mince	Déterminer si le système d'isolation par l'extérieur avec enduit mince ou le stucco comporte une cavité pour l'écoulement entre le bardage et la structure; pour ce faire, examiner le coin inférieur et tenter de sentir l'espace (qui correspond habituellement à ¼ po ou à ½ po). S'il y a une cavité, il est moins probablement que la structure soit endommagée par l'eau. S'il n'y a aucune cavité, il s'agit d'un bardage « étanchéisé en surface », ce qui augmente considérablement le risque de dommages structuraux cachés attribuables à l'infiltration d'eau. Inspecter afin de relever des fissures, un solin larmier incliné vers l'arrière du bâtiment, des solins sans mur de retenue et qui permettent à l'eau de s'écouler derrière le bardage. Les systèmes de bardage étanchéisé en surface doivent faire l'objet d'un examen professionnel tous les trois ans par un ingénieur des enveloppes du bâtiment, qui contribuera à cerner d'éventuels dommages attribuables à l'infiltration d'eau. Établir un budget en fonction d'une remise en état complète.	pi. ca.	\$40	35
Revêtement mural — métal	Le bardage en métal dure habituellement de 40 à 50 ans. Il est normal que la peinture s'estompe, surtout pour les couleurs plus foncées. Si l'on constate la présence de corrosion, il faut traiter et peindre les panneaux pour en renouveler la finition. Les travaux de peinture sont habituellement effectués à 25 ans (à la moitié du cycle de vie).	pi. ca.	\$55	45
Revêtement mural — bois et ciment	Les panneaux de fibres de bois et de ciment (comme les panneaux Hardie) sont tous enduits d'une couche de peinture ou de teinture protectrice pour assurer leur rendement à long terme. Vérifier que la couche de peinture protectrice est en bon état. Il faut habituellement peindre le bois tous les huit ans environ. Les panneaux de ciment ont habituellement une finition faite en usine qui peut durer de 15 à 20 ans avant de devoir être repeinturée. Établir un budget en fonction d'une remise en état complète.	pi. ca.	\$45	38
Revêtement mural — vinyle	Le bardage en vinyle devient très friable après 35 ans environ et peut se détériorer assez rapidement par la suite. La couleur peut s'estomper considérablement avec le temps, surtout quand elle est foncée. On le remplace habituellement après 40 ans en raison de la couleur qui s'estompe, d'un contraste de coloris entre les sections réparées et des dommages accrus au fur et à mesure qu'il s'effrite.	pi. ca.	\$45	38

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Fenêtres — bois	On trouve habituellement des fenêtres en bois dans les immeubles plus vieux de style ancien. Pour les préserver, il faut les réparer et les peindre ou teindre. On les remplace souvent par du vinyle ou de l'aluminium, à moins qu'elles ne représentent des éléments historiques importants. Inspecter les pièces et le fonctionnement, puisque les changements de dimensions ou l'accumulation de peinture peuvent avoir une incidence sur ce dernier. Vérifier la présence de pourriture, de fissures et de finitions de protection. Il faut également vérifier s'il y a des dommages causés par l'eau à la base intérieure des fenêtres et aux montants du mur, puisque la condensation de l'eau peut entraîner des dommages ou la croissance d'organismes biologiques. Les panneaux de verre fissurés doivent être remplacés tandis que ceux qui sont embués (attribuable à une défaillance du joint isolant) peuvent être remplacés pour rétablir leur résistance thermique et éliminer la formation de buée. Établir un budget en fonction d'une remise en état complète.	pi. ca.	\$75	45
Fenêtres — vinyle	Mener une inspection afin de vérifier que les fenêtres fonctionnent bien et résistent aux intempéries, que les pièces et les verrous fonctionnent bien, que les scellants des panneaux de verre et des vitrages isothermes sont intacts (c.-à-d. aucune humidité emprisonnée entre les panneaux), que des moustiquaires sont présents, que le calfeutrage, l'appui et le cadre ne sont pas fissurés, que les charnières fonctionnent, qu'il n'y a pas de condensation ou de moisissure, qu'il n'y a pas d'écart entre le cadre et le mur, qu'il n'y a pas de courant d'air lorsque la fenêtre est fermée, que les barbacanes sont propres et que le bourrelet de calfeutrage est en bon état. Les panneaux de verre fissurés doivent être remplacés tandis que ceux qui sont embués (attribuable à une défaillance du joint isolant) peuvent être remplacés pour rétablir leur résistance thermique et éliminer la formation de buée.	pi. ca.	\$75	34
Fenêtres — métal	Les fenêtres plus vieilles en aluminium et en acier ont une très mauvaise résistance thermique et sont sujettes à l'infiltration d'eau dans les murs aux coins et à l'accumulation de condensation sur la surface intérieure. Inspecter afin de vérifier que les fenêtres fonctionnent bien et résistent aux intempéries, que les pièces et les verrous fonctionnent bien, que les scellants des panneaux de verre et des vitrages isothermes sont intacts (c.-à-d. aucune humidité emprisonnée entre les panneaux), que des moustiquaires sont présents, que le calfeutrage, l'appui et le cadre ne sont pas fissurés, qu'il n'y a pas de condensation ou de moisissure, que les charnières fonctionnent, qu'il n'y a pas d'écart entre le cadre et le mur, qu'il n'y a pas de courant d'air lorsque la fenêtre est fermée, que les barbacanes sont propres et que le bourrelet de calfeutrage est en bon état. Les panneaux de verre fissurés doivent être remplacés tandis que ceux qui sont embués (attribuable à une défaillance du joint isolant) peuvent être remplacés pour rétablir leur résistance thermique et éliminer la formation de buée. Les fenêtres plus modernes en métal ont habituellement une bien meilleure résistance thermique que les fenêtres plus anciennes.	pi. ca.	\$100	34
Portes extérieures	Examiner les deux côtés et le cadre de la porte afin d'y relever des égratignures, des fissures ou d'autres dommages et d'en vérifier les charnières. Examiner toutes les pièces afin de relever celles qui se détachent, qui sont manquantes ou qui sont brisées. Inspecter afin de relever des signes d'entrée par force, de s'assurer que les pièces fonctionnent bien, que les barbacanes et le mastic ne sont pas fissurés ou ne rétrécissent pas, que les seuils ne sont pas endommagés et que la porte ou le cadre ne gauchissent pas. Essayer le ferme-porte afin de s'assurer que la porte ferme et que la clenche se ferme. Examiner l'ouvre-porte automatique pour voir s'il fonctionne et essayer les commandes à l'intérieur et à l'extérieur. Examiner la porte pour voir si elle fonctionne bien : frotte-t-elle contre le cadre ou le plancher? Se ferme-t-elle et se verrouille-t-elle facilement? Vérifier l'intégrité du panneau de porte en l'ouvrant délicatement tout en immobilisant le coin inférieur de la porte avec votre pied. Les panneaux de porte endommagés se plient ou se tordent lorsqu'ils subissent une pression modérée et doivent être remplacés. Lorsque la peinture appliquée en usine est en piètre état, songer à y redonner une nouvelle couche.	Chacun	\$1,000	40
Contre-portes	Vérifier que la porte fonctionne bien, que les ferrures sont sécuritaires, que les verrous fonctionnent et que les scellants des vitrages isothermes sont intacts. La porte est-elle fixée de façon sécuritaire et est-elle parfaitement adaptée au cadre (c.-à-d. qu'il n'y a aucun écart au-dessus ou en dessous)? L'installation de contre-portes offre une protection supplémentaire contre les intempéries à la porte extérieure principale et peut contribuer à réduire les fuites d'air.	Chacun	\$600	20
Portes coulissantes menant à la terrasse et au balcon	Vérifier que la porte fonctionne bien, que les ferrures sont sécuritaires, que les verrous fonctionnent, que les scellants des vitrages isothermes sont intacts et que les moustiquaires ne sont pas déchirés. Nettoyer le rail au bas de la porte. La porte doit être munie d'un loquet de verrouillage à la poignée et d'une goupille de verrouillage en bas pour fournir une sécurité accrue.	Chacun	\$1,250	34

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Cour et membranes d'imperméabilisation du stationnement à étages	Si une partie de la cour ou d'un périmètre de l'aménagement paysager entourant l'immeuble se trouve au-dessus d'un stationnement à étages en béton, une membrane imperméable est cachée sous l'aménagement paysager. Si des signes d'infiltration d'eau par le toit du stationnement à étages en béton sont visibles de l'étage supérieur du stationnement, la membrane fuit. Cette situation doit faire l'objet d'une inspection par une firme d'ingénierie, puisque l'infiltration d'eau peut constituer un inconvénient, endommager la finition des véhicules et causer des dommages considérables et dispendieux à la structure de béton au fil du temps. Rechercher les éléments liés au terrassement qui pourraient endommager la membrane cachée.	pi. ca.	\$80	35
Balcons et terrasses — enduit hydrofuge	Les enduits exposés sont habituellement faits de feuilles en vinyle ou d'un liquide appliqué sur les systèmes à membrane bâtis. Inspecter afin de s'assurer que la membrane n'est pas percée et qu'elle arrive sous les portes et le bardage. Vérifier que l'eau s'écoule loin du bâtiment vers un drain ou au-dessus du rebord, dans une gouttière. Porter une attention particulière à l'interface entre la membrane et le mur à l'endroit où l'eau se déverse au-delà du rebord, puisque l'eau est souvent dirigée par le système de revêtement mural. On trouve parfois des dalles de pavage ou une chape de béton par-dessus la membrane, ce qui empêche de l'examiner visuellement. Dans ce cas, vous devez examiner la chape de béton afin de voir si elle fléchit ou chercher la présence de points vulnérables sur les sections où l'on trouve des dalles de pavage, puisque cela peut indiquer une défaillance structurale du plancher. En cas de signes de défaillance de la membrane, les balcons doivent être évalués par un ingénieur.	pi. ca.	\$25	18
Murs de garde en bois	On trouve sur certaines plateformes et certains balcons des murs de garde à charpente en bois qui sont construits comme un mur extérieur d'une hauteur habituelle de 42 po. Cela peut causer des problèmes, puisque l'infiltration d'eau au fil du temps peut détériorer le bois et l'affaiblir ou laisser passer l'eau dans la plateforme structurale en dessous. Vérifier qu'ils se trouvent à une hauteur de 42 po au-dessus de la plateforme finie. Prenez les murs de garde par le haut et essayez de le balancer; il devrait y avoir très peu de mouvement, voire aucun. Si les murs de garde semblent peu solides et qu'ils fléchissent, ils doivent être évalués par un ingénieur.	pi. ca.	\$80	25
Rampes et mains courantes	Vérifier que les rampes et les mains courantes des escaliers et des balcons sont adéquates, stables et sécuritaires, tout comme leurs joints. Prenez le haut de la rampe et essayez de le balancer afin de voir si elle fléchit. Vérifier s'il y a des traces de corrosion aux joints et à la base des poteaux. Vérifier les escaliers afin de déterminer si le pas est adéquat et s'il y a des risques de trébucher ou de tomber. Il est relativement commun que les joints s'affaiblissent au fil du temps. Toute lacune à cet égard doit être examinée par un ingénieur.	pi. po.	\$80	25
Peinture extérieure	La peinture va bien au-delà de l'aspect esthétique : elle protège le bois, le métal et le béton des dommages causés par l'environnement. Les surfaces en bois peintes sont les plus sensibles et doivent être surveillées chaque année afin de s'assurer que la couverture suffit à protéger le bois. On recommande de recourir aux services d'entrepreneurs qualifiés pour mener ce type de travaux, et ainsi garantir une norme uniforme, et peindre toutes les surfaces en même temps. Les membres peuvent faire des travaux de peinture localisés au besoin.	pi. ca.	\$5	8
Scellants extérieurs	Il faut installer le scellant adéquatement et utiliser celui qui correspond au type, au profil, à la largeur et à la profondeur de son application précise en vue de maintenir son fonctionnement et sa durée de vie. Le scellant fissuré ou manquant doit être réparé. Si les fissures sont importantes, le scellant est probablement vieux et il s'effrite; il faut donc le remplacer entièrement.	pi. po.	\$10	16
Drainage et nivellement du site	Veiller à ce que la pente s'éloigne de l'immeuble dans la mesure du possible. Vérifier l'aménagement paysager en zone basse afin de garantir la santé de la végétation, puisque la présence prolongée de flaques d'eau peut causer la mort de certaines parties de l'aménagement. Il faudra donc installer des drains.	pi. po.	Varient	20

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Drains de sortie du périmètre	Des drains de sortie de fondation sont installés autour de l'immeuble, mais sont enterrés dans le sol et hors de vue, sauf pour l'extrémité des tuyaux de dégorgement. Ces drains sont installés en dessous du sous-sol afin de contrôler la profondeur de l'eau. Si ces tuyaux peuvent maintenant être alimentés par gravité, il faut installer un système de pompe pour transférer cette eau vers le réseau de drainage des eaux de pluie. Si l'eau suinte des murs du sous-sol, il est possible que les drains de sortie soient bouchés. Les racines des arbres qui se trouvent à proximité peuvent également pousser dans les tuyaux et les boucher. Les drains doivent être inspectés au moyen d'une caméra et être purgés tous les 10 ans ou plus souvent en cas de problèmes de drains bouchés. Le budget prévoit la purge et les réparations mineures.	pi. po.	\$10	20
Greniers, vides sanitaires et autres	Inspecter afin de déceler des signes d'humidité, la présence d'animaux indésirables, la présence de moisissure ou de pourriture sur les poutres et les poteaux, de relever des défaillances dans la ventilation, de déterminer l'étanchéité aux intempéries et de voir si la canalisation et les conduits de ventilation des électroménagers et des systèmes de ventilation et de plomberie qui passent dans le grenier sont bien raccordés. Vérifier le vide sanitaire, les murs de fondation, les poteaux et la charpente de soutien en bois afin de voir s'ils se détériorent et s'il y a des signes de résurgence d'eau. Vérifier le vide sanitaire : le plancher brut et la solive de soutien afin d'y relever des dommages causés par les insectes ou la pourriture et de déterminer si la ventilation est adéquate, s'il y a un écran pare-vapeur pour le plancher, si l'isolant se détache ou n'est pas placé correctement, si les tuyaux d'alimentation sont protégés du gel et si les conduits et les tuyaux du système d'alimentation en chaleur sont isolés adéquatement.	pi. ca.	Varient	80
INTÉRIEUR				
Cuisine	Inspecter afin de déceler des dommages aux comptoirs (éclats, fissures, égratignures, charnières, brûlures, état du calfeutrage, spongiosité autour des robinets et décollement), de vérifier l'état des portes d'armoires (fixation sécuritaire et bon fonctionnement, charnières, pièces et surface intacte des deux côtés), de voir si des étagères sont manquantes ou endommagées, de vérifier que l'évier et les robinets sont bien scellés aux comptoirs, de relever des lacunes dans les raccords de plomberie (humidité ou signes de fuite sous l'évier ou autour des robinets d'arrêt, robinets qui dégouttent, pression de l'eau et facilité du drainage).	Article	\$10,000	25
Salle de bains	Nettoyer le ventilateur et le moteur, et lubrifier les roulements. Mettez à l'essai l'aspiration du ventilateur. Inspecter pour relever des dommages aux comptoirs, aux portes d'armoires et aux charnières et des défaillances dans les raccords de plomberie. Déterminer s'il y a des signes de dommages causés par l'eau (tuiles qui se détachent, fissurées ou manquantes et sections spongieuses; coulis et calfeutrant manquants ou craquelés, et taches ou présence de moisissure). Déterminer s'il y a des robinets qui dégouttent et de l'eau qui s'écoule librement, et vérifier que l'eau s'évacue facilement et rapidement de la cuvette et de la baignoire. Vérifier la toilette afin de relever la présence de « ressuage » ou de fuite et de s'assurer qu'elle s'évacue adéquatement. Y a-t-il des preuves de la présence de lépismes?	Article	\$8,000	25
Revêtement de sol — tapis	Inspecter afin de relever des dommages au tapis, un soulèvement aux coutures ou aux coins, une usure excessive, des brûlures, un effilochage, des taches et des déchirures. Vérifier la qualité de l'ajustement, particulièrement sur les escaliers. Faut-il installer des barrettes de maintien? Il est recommandé de réparer rapidement le plancher endommagé afin d'en prolonger la durée de vie.	pi. ca.	\$9	14
Revêtement de sol — carreau de composite de vinyle	Inspecter afin de relever des dommages au plancher, un soulèvement aux coutures, des brûlures, des taches et des déchirures. Il est recommandé de réparer rapidement le plancher endommagé afin d'en prolonger la durée de vie.	pi. ca.	\$9	20
Revêtement de sol — revêtement de sol souple en vinyle	Inspecter afin de relever des dommages au plancher, un soulèvement aux coutures, des brûlures, des taches et des déchirures. Il est recommandé de réparer rapidement le plancher endommagé afin d'en prolonger la durée de vie.	pi. ca.	\$10	20
Revêtement de sol — stratifié	Inspecter afin de relever des dommages au plancher, un soulèvement aux coutures, des brûlures, des taches et des déchirures. Il est recommandé de réparer rapidement le plancher endommagé afin d'en prolonger la durée de vie.	pi. ca.	\$10	20

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Revêtement de sol — plancher composite flottant	Inspecter afin de relever des dommages au plancher, un soulèvement aux coutures, des brûlures, des taches et des déchirures. Il est recommandé de réparer rapidement le plancher endommagé afin d'en prolonger la durée de vie.	pi. ca.	\$12	20
Plinthes	Prendre note du type (bois peint ou naturel, gorge de caoutchouc ou de vinyle, tuiles, etc.). Déterminer s'il y a des entailles, des fentes et des sections manquantes de plinthes ou de quart-de-rond. La plinthe doit être fixée au mur de façon sécuritaire et il ne doit y avoir aucun espace. Sent-on un courant d'air au joint entre le mur et le plancher? Le joint a-t-il été calfeutré? Relever toute décoloration, ainsi que les taches et les éclaboussures de peinture.	pi. po.	\$4	20
Revêtement intérieur	Pièces, interrupteurs et prises électriques, appareils d'éclairage et robinets, etc.	Article	Varié	20
Électroménagers — cuisinières	Prendre en note le modèle et le numéro de série. Relever la présence d'égratignures et des grilles, et veiller à ce que tous les brûleurs fonctionnent à la température requise (faible, moyenne et élevée), que les fonctions de cuisson et de grill fonctionnent, que le tiroir du bas fonctionne bien et que l'électroménager est propre. Vérifier les brûleurs du four et les fils afin de relever un éventuel court-circuit électrique ou une accumulation de graisse. Examiner les ventilateurs de hotte afin de vérifier que des filtres sont en place, que la ventilation fonctionne, qu'il n'y a pas d'accumulation de graisse et qu'il n'y a aucun risque d'incendie.	Chacun	\$800	25
Électroménagers — réfrigérateurs	Prendre en note le modèle et le numéro de série. Relever la présence d'égratignures et d'étagères cassées, vérifier le fonctionnement des appareils d'éclairage, du joint d'étanchéité de la porte et son étanchéité lorsque la porte est fermée, rechercher les fissures ou les fuites dans le plateau du bas et s'assurer que les charnières sont sécuritaires et que l'électroménager est propre. S'assurer que les portes sont bien étanches une fois fermées et que le réfrigérateur est froid. Il arrive parfois que le ventilateur ou le compresseur soit très bruyant en fin de vie; toutefois, le réfrigérateur brise souvent inopinément après environ 10 ans. Si vous avez une machine à glaçons, vérifier l'état du boyau de raccordement à l'eau, puisqu'il est souvent endommagé et peut causer une fuite considérable d'eau et des dommages à l'intérieur.	Chacun	\$800	17
Plafonds	Inspecter afin de relever des moisissures, des dommages aux cloisons sèches, des dommages causés par l'eau, des trous et des fissures, et de vérifier la peinture et les niveaux d'humidité. Prendre en note le type de plafond (plâtre, cloison sèche, stucco, carreaux insonorisants, etc.). Y a-t-il des preuves de fuite (déterminer s'il y a un effritement, une remontée des clous, des renflements et des taches d'eau). Prendre note de l'emplacement et de l'ampleur des dommages comme les fissures, le plâtre brisé ou qui se détache, les carreaux manquants et la décoloration, etc.	pi. ca.	Varié	80
Murs	Mener une inspection afin de relever des moisissures, des dommages aux cloisons sèches, des dommages causés par l'eau, des trous et des fissures, et de vérifier la peinture et les niveaux d'humidité. Prendre note du type de surface du mur (plâtre, cloison sèche ou panneaux de lambrisage, etc.) et de l'emplacement et de l'ampleur des fissures et des trous, etc. Relever la présence d'effritement (écaillage des surfaces), la remontée des clous et les renflements sur la surface du mur. Dans quel état la peinture se trouve-t-elle? La qualité de la couleur et l'application sont-elles conformes à la politique? Les murs sont-ils froids? Sont-ils humides? Y a-t-il des preuves de fuite? Les cadres de fenêtres et de portes sont-ils à niveau?	pi. ca.	Varié	80
Portes intérieures	Examiner les deux côtés et le cadre de la porte afin de relever des égratignures, des fissures ou d'autres dommages et si les charnières fonctionnent. Examiner toutes les pièces afin de relever celles qui se détachent, qui sont manquantes ou qui ne fonctionnent pas. Les charnières sont-elles bien fixées à la porte ou au cadre? Le cadre est-il endommagé? Examiner la porte pour voir si elle fonctionne bien : frotte-t-elle contre le cadre ou le plancher? Se ferme-t-elle et se verrouille-t-elle facilement?	Chacun	\$500	20
Garde-robes	Inspecter les murs et les plafonds, comme il a été indiqué précédemment. Relever l'absence d'étagères et de tringles à vêtements. Prendre note de l'ajout de toute pièce par l'un des membres.	Chacun	\$600	10
Escaliers	Inspecter afin de relever des contremarches inégales, l'absence de rampe, une séparation entre le mur et le joint, des marches qui se détachent ou qui rebondissent, et des pas usés, desserrés ou manquants.	pi. po.	Varié	20

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Électroménagers — lave-vaisselle	Vérifier les options du lave-vaisselle et le joint d'étanchéité de la porte. Regarder sous le lave-vaisselle afin de relever des signes de fuite. Les petites fuites indiquent que la pompe est remplie; il est habituellement plus économique de remplacer l'unité que de la réparer, mais un entrepreneur en réparation d'appareils électroménagers pourra le déterminer.	Chacun	\$600	10
Plinthes électriques chauffantes	Vérifier que la chaleur peut circuler librement (la source de chaleur n'est bloquée par aucun objet ni aucun meuble), que les ailettes sont en bon état et que le thermostat fonctionne. Il faut noter que le tissu et d'autres matériaux peuvent prendre feu s'ils touchent les plinthes; il faut donc s'assurer qu'il y a un espace sécuritaire.	Chacun	\$500	25
Foyer (intérieur)	Nettoyer et relever la présence de fissures, de briques qui se détachent ou manquantes, la détérioration des joints de mortier et l'effritement, l'inclinaison ou l'affaissement de la cheminée ou d'autres dommages. Comprend les foyers et les poêles à bois. Les foyers au gaz doivent être examinés par un technicien qualifié.	Chacun	\$4,000	20
Greniers et éléments connexes	Mener une inspection afin de déceler des signes d'humidité, et la présence d'animaux nuisibles et de pourriture sur les poutres et les poteaux. Mener une inspection afin de relever les brèches dans les séparations du mur coupe-feu. Quantité insuffisante d'isolant et mauvais emplacement de celui-ci. La mise à niveau de l'isolation est facultative et devrait être prise en considération dans le cadre d'une vérification de la consommation d'énergie.	pi. ca.	Variet	80
MÉCANIQUE ET PLOMBERIE — (C'est un professionnel qualifié qui doit régler tous les problèmes autres que les problèmes les plus simples.)	(C'est un professionnel qualifié qui doit régler tous les problèmes autres que les problèmes les plus simples.)			
Unité d'air d'appoint — régulier	Dans les immeubles en appartement, une unité mécanique fournit de l'air extérieur afin de ventiler et de pressuriser les couloirs. Vérifier que l'unité fonctionne, puisqu'il arrive parfois qu'elle tombe en panne à l'insu de tous. Habituellement, on voit les ventilateurs d'alimentation dans les couloirs; vous pouvez utiliser une feuille de papier et la placer devant afin de voir si l'air circule.	Chacun	\$15,000	25
Fournaises	Assurer l'entretien une fois l'an par une entreprise de service qualifiée. Changer le filtre au besoin. Ajuster selon les températures saisonnières.	Chacun	\$3,900	23
Climatiseurs	Inspecter afin de relever des dommages, un givrage, des bruits et des fuites. Nettoyer le condensateur. Inspecter afin de déterminer si l'équipement est stable et s'il se trouve au bon endroit, de façon sécurisée.	Chacun	\$3,000	20
Climatiseurs — maisons en rangée	Inspecter afin de relever des dommages, un givrage, des bruits et des fuites. Nettoyer le condensateur. Inspecter afin de déterminer si l'équipement est au bon endroit, est bien fixé et est stable.	Chacun	\$6,000	20
Ventilateurs-récupérateurs de chaleur (VRC)	Vous devriez nettoyer ou remplacer les filtres tous les deux mois. La plupart des nouveaux ventilateurs-récupérateurs de chaleur (VRC) peuvent être retirés, nettoyés à l'aspirateur et lavés avec un savon doux et de l'eau. Vérifier la prise d'air extérieure et les hottes d'aspiration et retirer les débris qui pourraient bloquer les hottes extérieures. Veiller à ce qu'il n'y ait aucune accumulation dans le condensat et à ce que l'eau s'écoule librement. Déterminer si la poussière s'accumule à l'intérieur et nettoyer le noyau de l'échangeur thermique. Une fois l'an, vérifier le système de gaines et les grilles qui couvrent l'extrémité des gaines qui mènent au VRC et qui en sortent afin de s'assurer qu'elles sont propres. Retirer la poussière accumulée sur les pales de ventilateur et lubrifier le moteur s'il y a lieu. Il est recommandé de recourir aux services d'un technicien en VRC pour assurer l'entretien.	Chacun	\$3,500	18
Chauffe-eau	Ouvrir le drain, mener une inspection afin de déterminer si le détendeur fuit. Inspecter afin de relever des preuves de fuites ou de défaillance du matériel de tuyauterie.	Chacun	\$950	12

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Chauffe-eau — régulier	Service d'entretien préventif, y compris une inspection visuelle, et tous les essais opérationnels des commandes et des interrupteurs de sécurité. Inspecter afin de relever des preuves de fuites ou de défaillance du matériel de tuyauterie.	Chacun	\$25,000	23
Réservoirs d'eau chaude	Inspecter afin de relever des fuites.	Chacun	\$1,800	23
Tuyauterie de plomberie et éléments connexes	S'il y a des antécédents de fuites, il faut recourir aux services d'un ingénieur afin d'évaluer la tuyauterie.	Article	\$10,000	10
Conduites maîtresses d'incendies et domestiques — sous-terrain	Vérifier que les dispositifs antirefoulement ont été certifiés de nouveau au cours de la dernière année.	Article	Varient	50
Drainage des eaux de pluie	Mener une inspection des conduites tous les deux ans afin de déterminer s'il y a une accumulation de débris et des blocages. Rincer les conduites à l'eau jusqu'à ce qu'ils soient dégagés.	Article	Varient	50
Égouts sanitaires/colonnes de plomberie	Il est recommandé de nettoyer les conduites des égouts sanitaires et les colonnes de plomberie verticales et horizontales (le cas échéant) tous les deux ans. Pour les immeubles en appartement, les conduites des égouts sanitaires sont habituellement purgées tous les cinq ans.	Article	Varient	50
Tuyauterie de gaz	Inspecter afin de relever des fuites et de garantir un espace entre les appareils au gaz et les combustibles.	Article	Varient	50
Adoucisseur	Inspecter une fois l'an afin de garantir le bon fonctionnement. Veiller à ce que les conduites d'alimentation soient sécuritaires. Vérifier l'équipement afin de voir s'il est endommagé, s'il y manque des pièces, s'il y a un pontage de sel ou une accumulation excessive de sel sur les parois du bac à sel, et s'il y a des débris et des animaux sauvages dans le bac de salage.	Chacun	\$3,500	17
SYSTÈMES ÉLECTRIQUES — (C'est un professionnel qualifié qui doit régler tous les problèmes autres que les problèmes les plus simples.)				
Alimentation et distribution — panneau principal	Mener une inspection afin de relever les sections où l'isolant se détache, est effilé, est à découvert ou est fissuré, ou une surcharge de fils et de fiches, ou de rallonges électriques. Vérifier les fiches de disjoncteur de fuite de terre tous les mois. Prendre note du câblage apparent dans les pièces et des modifications apportées par les membres. Déterminer s'il y a des prises, des interrupteurs et des plaques de protection desserrés, cassés ou décolorés. Tout problème de ce genre doit être réglé par un électricien qualifié.	Article	\$20,000	50
Alimentation et distribution — logements en appartement et en maison en rangée	Inspecter afin de relever des sections où l'isolant se détache, est effilé, est à découvert ou est fissuré, ou une surcharge de fils et de fiches, ou de rallonges électriques. Vérifier les fiches de disjoncteur de fuite de terre tous les mois. Prendre note du câblage apparent dans les pièces et des modifications apportées par les membres. Déterminer s'il y a des prises, des interrupteurs ou des plaques de protection desserrés, cassés ou décolorés. Tout problème de ce genre doit être réglé par un électricien qualifié.	Article	\$1,500	50
Éclairage intérieur	Remplacer les ampoules et les luminaires au besoin. S'assurer que les luminaires sont sécuritaires et intacts.	Chacun	\$250	20
Éclairage extérieur	Remplacer les ampoules et les luminaires au besoin. S'assurer que les luminaires sont sécuritaires, intacts et certifiés pour emplacements humides ou mouillés.	Chacun	\$250	20
Système de contrôle d'entrée	Mettre à l'essai pour vérifier le fonctionnement.	Article	\$7,500	25
Génératrices d'urgence et commutateur de transfert	Les génératrices doivent être mises en marche une fois par mois afin de garantir qu'elles fonctionnent adéquatement et de lubrifier le système.	Article	\$20,000	25
SYSTÈMES DE SÉCURITÉ INCENDIE ET DE SÉCURITÉ DES PERSONNES — (C'est un professionnel qualifié qui doit régler tous les problèmes autres que les problèmes les plus simples.)				

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE
Système d'extinction des incendies et gicleurs anti-incendie	Les gicleurs pour la suppression des incendies que l'on trouve dans des zones froides comme les stationnements à étages et les greniers sont habituellement remplis d'air plutôt que d'eau (de type sec). Ils sont problématiques et ont tendance à avoir des fuites au fil du temps. On trouve également un compresseur d'air qui maintient l'air dans la tuyauterie à une pression précise. Lorsque la tuyauterie fuit, le compresseur se met en marche souvent, ce qui indique qu'il faut la réparer. Si l'on ne colmate pas les fuites, le compresseur d'air finira par briser et les tuyaux se rempliront d'eau, ce qui pourrait entraîner de nombreuses fuites partout dans l'immeuble. Si vous observez des signes de fuite, communiquez avec un ingénieur afin d'évaluer le système.	Article	\$6,000	35
Composantes de sécurité incendie et de sécurité des personnes	Détecteurs de fumée mal situés ou qui ne fonctionnent pas. Prendre un rendez-vous avec un professionnel qualifié.	Article	\$800	20
Panneau d'alarme en cas d'incendie	Prendre un rendez-vous avec un professionnel qualifié. Les panneaux d'alarme passent souvent en mode alarme ou avertissement si les capteurs ne fonctionnent pas bien; ils doivent donc faire l'objet d'un entretien.	Article	\$20,000	24
SYSTÈMES D'ASCENSEUR— (C'est un professionnel qualifié qui doit régler tous les problèmes autres que les problèmes les plus simples.)				
Équipement d'ascenseurs	Recourez aux services d'un entrepreneur chargé des ascenseurs et assurez l'entretien de l'équipement d'ascenseurs.	Article	\$125,000	32
Cabines d'ascenseur et accessoires	Recourez aux services d'un entrepreneur chargé des ascenseurs et assurez l'entretien de l'équipement d'ascenseurs.	Article	\$30,000	24
Appareils élévateurs	Recourez aux services d'un entrepreneur chargé des ascenseurs et assurez l'entretien de l'équipement d'ascenseurs. Vérifier le fonctionnement de l'ascenseur afin de voir s'il rebondit quand il s'arrête et s'il est au même niveau que le plancher à chaque étage. L'ascenseur perd de sa précision et de sa douceur au fur et à mesure qu'il vieillit et finit par ne plus fonctionner adéquatement.	Article	\$25,000	15
Plateforme élévatrice verticale	Recourez aux services d'un entrepreneur chargé des ascenseurs et assurez l'entretien de l'équipement d'ascenseurs.	Article	\$15,000	20
COMPOSANTES ET TERRAINS DU SITE				
Revêtement de sol en asphalte	Relever la formation de flaques et de fissures, etc.	pi. ca.	\$3	24
Voies d'accès pour autos en asphalte	Inspecter afin de relever les fissures et les risques de chute et de vérifier que la pente s'éloigne de la structure. Déterminer s'il y a des dommages, un mouvement ou des lacunes dans le soutien ou la fixation.	pi. ca.	\$5	25
Voies piétonnes en asphalte	Inspecter afin de relever les fissures et les risques de chute.	pi. ca.	\$5	28
Composantes de béton	Inspecter afin de relever les fissures et les risques de chute.	Article	\$56,785	15
Murs d'insonorisation de béton	Inspecter afin de relever les fissures et l'inclinaison du mur.	pi. ca.	\$25	45
Clôtures de métal	Inspecter afin de vérifier les charnières et de relever les dommages à la peinture et l'inclinaison, etc.	pi.	\$65	40
Clôture à grillage noué	Inspecter afin de relever des trous dans le tissu de la clôture, des poteaux inclinés et des écarts sous le tissu.	pi.	\$16	30
Clôtures de bois	Déterminer s'il y a des dommages causés par des fourmis charpentières ou du bois pourri, vérifier la présence de rouille, l'état des pièces et la stabilité.	pi.	\$56	25
Rampes et mains courantes	Vérifier que les rampes et les mains courantes des escaliers et des balcons sont adéquates et sécuritaires. Au moment du remplacement, on recommande d'installer des rampes nécessitant peu d'entretien, comme celle en finition usinée en aluminium.	pi.	\$95	40
Murs de soutènement	Inspecter afin de relever la présence de pourriture, des dommages, une instabilité de la structure et des preuves d'infiltration d'eau dans l'immeuble.	pi. ca.	\$40	20
Équipement de terrain de jeu	Inspecter afin de déceler des pièces desserrées ou fissurées, des bords coupants, de la pourriture et l'absence d'une protection contre les chutes.	Chacun	Varient	15
Surface de terrain de jeu	Inspecter afin de garantir que le sol est doux à l'atterrissage.	pi. ca.	\$15	15
Équipement de jardin	Vider l'essence ou stabiliser le carburant pour l'hiver. Aiguiser les lames. Nettoyer régulièrement.	Article	Varient	6

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN DANS VOTRE COOPÉRATIVE D'HABITATION

COMPOSANTE	CE QU'IL FAUT RECHERCHER	UNITÉ	COÛTS	DURÉE DE VIE MOYENNE