



ÉTUDE DE GESTION DE L'ACTIF

PHOTO DE VOTRE IMMEUBLE

Préparé pour : Le Syndicat des copropriétaires

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

PHOTOS DES FAÇADES DE LA COPROPRIÉTÉ

PHOTOS DE VOTRE IMMEUBLE

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

TABLE DES MATIÈRES

CLIENT ET PROPRIÉTÉ

PORTÉE ET LIMITE DE L'ÉTUDE

DESCRIPTIF DU BÂTIMENT

SOMMAIRE EXÉCUTIF

DOCUMENTS FOURNIS PAR LE SYNDICAT

STRUCTURE ET CONTENU DE L'ÉTUDE

CERTIFICAT DE L'IMMEUBLE

ORIENTATION

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

CERTIFICAT DE L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE

1. INFRASTRUCTURE (A)

- a) Fondations (A10)**
 - i. Fondations standard (A1010)*
 - ii. Dalle inférieure (A1030).*
- b) Construction du sous-sol (A20)**
 - i. Murs de sous-sol (A2020)*

2. SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE (B)

- a. Superstructure (B10)**
 - i. Construction de plancher (B1010)*
 - ii. Construction du toit (B1020)*
- b. Enveloppe extérieure (B20)**
 - i. Murs extérieurs (B2010)*
 - ii. Fenêtres extérieures (B2020)*
 - iii. Portes extérieures (B2030)*
- c. Toit (B30)**
 - i. Couverture du toit (B3010)*
 - ii. Ouvertures du toit (B3020)*

3. AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR (C)

- a. Construction intérieure (C10)**
 - i. Cloisons (C1010)*
 - ii. Portes intérieures (C1020)*
- b. Escaliers (C20)**
 - i. Construction d'escalier (C2010)*
 - ii. Finition d'escaliers (C2020)*
- c. Finitions intérieures (C30)**
 - i. Finitions des murs (C3010)*
 - ii. Finition de plancher (C3020)*
 - iii. Finition de plafonds (C3030).*

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

- 4. **SERVICES (D)**
 - a. **Moyen de transport (D10)**
 - i. **Ascenseurs et monte-charge (D1010)**
 - b. **Plomberie (D20)**
 - i. **Appareils de plomberie (D2010)**
 - ii. **Réseau d'eau domestique (D2020)**
 - iii. **Réseau de drainage sanitaire (D2030)**
 - iv. **Réseau de drainage pluvial (D2040)**
 - c. **Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (D30)**
 - i. **Source d'énergie (D3010)**
 - ii. **Système de production de chaleur/froid (D3020/D3030)**
 - d. **Protection incendie (D40)**
 - i. **Gicleurs (D4010)**
 - ii. **Accessoires de protection incendie (D4030)**
 - e. **Électricité (D50)**
 - i. **Service de distribution électrique**
 - ii. **Éclairage et distribution secondaire**
- 5. **ÉQUIPEMENT ET AMEUBLEMENT (E)**
 - i. **Équipement (E10)**
 - ii. **Ameublement décoration (E20)**
- 6. **CONSTRUCTION SPÉCIALE ET DÉMOLITION (F)**
 - i. **Construction spéciale (F10)**

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

7. AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT (G)

- a. Préparation d'emplacement (G10)**
 - i. Terrassement d'emplacement (G2010)**
 - ii. Aire de stationnement (G2020)**
 - iii. Surface piétonnière (G2030)**
 - iv. Aménagement d'emplacement (G2040)**

- b. Amélioration de l'emplacement (G20)**
 - i. Chaussée (G2010)**
 - ii. Surface piétonnière (G2030)**
 - iii. Aménagement d'emplacement (G2040)**

- c. Service mécanique de l'emplacement (G30)**
 - i. Alimentation de l'eau (G3010)**
 - ii. Égout pluvial (G3010)**

- d. Service d'électricité sur l'emplacement (G40)**
 - i. Distribution d'électricité (G4010)**
 - ii. Éclairage d'emplacement**

- e. Autre construction sur l'emplacement (G90)**
 - i. Autres systèmes sur l'emplacement**

**CARNET D'ENTRETIEN
FONDS DE PRÉVOYANCE
ANNEXES**

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

1- CLIENT ET PROPRIÉTÉ

NOM DU CLIENT : Syndicat des copropriétaires

DATES DE LA VÉRIFICATION : Date, temp de **** °C.

INTERVENANT PRÉSENT : Madame, monsieur

Propriété vérifiée:

ADRESSE : Votre adresse

TYPE DE PROPRIÉTÉ : Bâtiment résidentiel
Contenant ** copropriétés divisées

ANNÉE DE CONSTRUCTION : **** selon l'administrateur

NUMÉRO DU RAPPORT : CE : ****_**_**

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

2- MANDAT ET OBJECTIF :

Le syndicat des copropriétaires a mandaté Carnet d'entretien.condos pour préparer un plan de gestion de l'actif immobilier.

Le plan de gestion couvre une période de 35 ans et son objectif est de planifier les réparations majeures ou les remplacements de composants de bâtiment durant cette période et prévoir les fonds nécessaires pour ces interventions.

Les composants de l'immeuble sont regroupés selon la nomenclature adoptée par le regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) qui respecte la norme ASTM E 1557-02.

Ci-dessous la classification des éléments des parties communes :

Catégorie A : Infrastructure.

Catégorie B : Superstructure et enveloppe

Catégorie C : Aménagement intérieur.

Catégorie D : Services.

Catégorie E : Équipement et ameublement.

Catégorie F : Construction spéciale et démolition.

Catégorie G : Aménagement d'emplacement.

Les catégories mentionnées ci-dessus couvrent tout type de bâtiment, quelques catégories peuvent ne pas être applicables sur le bâtiment qui fait le sujet de la présente étude.

Une liste de catégories ou de sous-catégories de composants qui sont spécifiques au bâtiment sera détaillée dans le carnet d'entretien et l'étude de fond de prévoyance.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

3-Loi 16 : FOND DE PRÉVOYANCE POUR COPROPRIÉTÉ DIVISE

Ci-dessous quelques notes explicatives de la loi 16 sur les copropriétés divisées, extrait de l'assemblée nationale du Québec.

Cette loi propose diverses mesures destinées à encadrer les inspections en bâtiment et la copropriété divisée. Elle contient également diverses mesures concernant la Régie du logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec et le domaine municipal.

Selon la loi 16 les syndicats sont assujettis à des obligations supplémentaires, dont celles de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble et d'obtenir une étude de fond de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour payer les réparations majeures et le remplacement des parties communes. Elle établit que la contribution annuelle des copropriétaires au fonds de prévoyance est fixée sur la base de cette étude.

La loi prévoit que le syndicat des copropriétaires doit fournir au promettant acheteur d'une fraction de copropriété divisée certains renseignements concernant l'immeuble et le syndicat. Elle accorde au gouvernement le pouvoir de déterminer d'autres renseignements que ceux prévus au Code civil qui doivent figurer dans la note d'information ou dans le contrat préliminaire.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

4-PORTÉE ET LIMITES DE L'ÉTUDE :

Afin de répondre aux exigences de la loi 16, chaque copropriété doit détenir un carnet d'entretien du bâtiment ainsi qu'une étude de fond de prévoyance qui prévoit les réparations ou les remplacements à venir dans les 25 prochaines années. Nous l'avons établi sur 35 ans.

Le syndicat de copropriétaires doit engager un expert pour préparer les documents requis.

Le processus de production du fond de prévoyance contient plusieurs étapes :

- Ramasser et analyser tous les documents disponibles avec le syndicat tel que les plans et devis, les plans tel que construits, historique d'interventions, etc...
- Inspection du bâtiment:
 - Une inspection générale des parties communes doit avoir lieu par un expert, un inventaire de composantes du bâtiment doit être créé incluant la vie théorique de chaque composante ainsi que sa vie résiduelle estimée par l'inspecteur ou en consultant les fabricants.
 - De plus un rapport d'état général du bâtiment doit être produit à cette étape.
- Estimer les coûts actuels de réparation ou de remplacement de chaque composante et projeter ce coût dans l'année prévue de l'intervention en ajoutant l'inflation théorique au cours des années.
- Préparer un carnet d'entretien qui détaille les interventions nécessaires dans les cinq prochaines années, ces interventions seront regroupées en trois catégories :
 - Intervention à court terme ou immédiate.
 - Intervention à moyen terme, dans 3 ans au plus tard.
 - Intervention à long terme, dans 5 ans au plus tard.
- Répartir les coûts des interventions sur le nombre d'années restantes afin de commencer la contribution des copropriétaires dès l'année actuelle.
- Rassembler tous les coûts actualisés dans un tableau qui montre toutes les interventions nécessaires, les années prévues de chacune ainsi que le total de contribution annuelle afin de s'assurer que le syndicat ne manquera pas de fond à la date d'intervention.
 - La nomination et la numérotation des composantes de bâtiment est assujetti à des normes spécifiques afin d'uniformiser l'usage et faciliter la compréhension des rapports peu importe la compagnie ou le prestataire de service qui le produit.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

L'étude de fond de prévoyance prend en compte uniquement des réparations majeures ou du remplacement des parties communes qui sont prévus dans les 35 prochaines années.

Le syndicat a la responsabilité de constituer un fond de prévoyance pour les coûts des réparations majeures ou des coûts de remplacement de parties communes. Ce fond doit être distinct des dépenses d'opération tel que les contrats de déneigement ou de gazon,...etc et des frais d'entretien annuel des composantes du bâtiment. Le syndicat peut consulter un expert dans le domaine financier afin de trouver des plans pour investir le montant de prévoyance pour profiter des intérêts.

Il est important de noter que l'étude se base sur une inspection visuelle du bâtiment. Cette étude peut être basée sur les plans et devis utilisés pour la construction, si ces documents sont disponibles.

Aucun calcul de structure ou de capacité portante n'est réalisé pour estimer l'état de la structure, de même pour les équipements d'électricité, plomberie, mécanique ou l'ascenseur, l'état de tous ces éléments sera évalué par l'inspecteur se basant sur son expérience ou, à la demande du syndicat, par l'intervention d'un expert du domaine, l'inspection des experts ne fait pas partie du mandat de l'étude de fond de prévoyance.

L'évaluation de la durée de vie théorique des composantes se base sur l'expérience de l'inspecteur et sur les consultations des différents fabricants de composantes similaires.

L'évaluation de la durée de vie restante des composantes se base sur l'expérience de l'inspecteur et sur les données de marché pour des éléments similaires.

L'évaluation de la durée de vie restante des composantes ne représente en aucun cas une garantie que cette composante va fonctionner pendant toute cette durée, l'évaluation se fait au meilleur de nos connaissances.

Les coûts de réparation ou de remplacement sont évalués selon les bases de données existant dans le marché qui sont produits par des firmes expérimentées et qui indiquent le prix unitaire des éléments. Ce prix estimé n'est pas garanti et peut varier au temps des travaux, un taux de contingence sera considéré pour couvrir la possibilité de hausse de coût d'intervention.

À moins d'indication contraire, nous considérons que toutes dépenses inférieures à 5 000 \$ sont des dépenses d'entretien. Celles-ci ne sont donc pas prévues au fonds de prévoyance, puisque ces dépenses relativement mineures sont généralement payées par le budget d'entretien (fonds d'opération).

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

5-HISTORIQUE DESCRIPTIF DU BÂTIMENT :

Le bâtiment est situé au *****, Québec. Il a été construit en ***** selon le gestionnaire.

Le bâtiment comporte *** copropriétés divisées résidentielles réparties sur 3 étages hors-sol et un sous-sol servant de garage pour ** véhicules ainsi que les casiers d'entreposage. (Selon la situation réelle.

Des entrées principales distinctes sont situées sur la façade principale pour accéder aux locaux commerciaux qui sont considérés dans notre analyse comme façade avant.

L'entrée principale des copropriétés se situe sur la façade latérale droite.

Les fondations du bâtiment sont en béton coulé.

La structure des murs et des planchers est en bois sauf le plancher du rez-de-chaussée qui est en béton armé coulé en place.

La structure des planchers des balcons est en revêtement de fibre de verre.

Les toitures sont recouvertes d'une membrane élastomère

Le revêtement extérieur du bâtiment est en blocs de béton avec des parties en clin de bois de type MAIBEC ou similaire.

Les garde-corps sont en métal avec des espacements entre les éléments verticaux en aluminium de 4 pouces. Les garde-corps sont attachés aux planchers des balcons par des vis en acier.

Le bâtiment possède un stationnement extérieur asphalté.

L'aménagement autour du bâtiment se compose de du gazon avec des murs de soutènement construits en béton ainsi que des grosses roches.

Afin de bien s'orienter on considère dans le présent rapport :

- La façade avant est la façade comportant les entrées principales aux locaux commerciaux du bâtiment.
- La façade gauche est celle qui est à notre gauche si on regarde la façade avant.
- La façade droite est celle qui est à notre droite si on regarde la façade avant. C'est l'entrée principale donnant accès aux copropriétés divisées résidentielles
- La façade arrière est la façade opposée à la façade avant.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

6-SOMMAIRE EXÉCUTIF :

Le certificat d'état de l'immeuble nous indique que le bâtiment nécessite certaines interventions

Une partie des interventions requises est le résultat de la construction. (Selon la situation réelle).

L'étude montre les dépenses requises pour chaque catégorie de composants, le tableau couvre une période de 25 ans.

7-Documents :

Nous avons reçu les documents suivants :

- Plans de construction
- Évaluation du coût de reconstruction
- Certificat de localisation
- Autres selon les besoins afin de procéder à l'élaboration du fonds de prévoyance : (Ex Âge du toit).
- Tous travaux majeurs depuis la construction ou transformation en copropriété divisée.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

8-Structure et contenu de l'étude

L'étude comprend trois volets :

- 8.1- Le certificat d'état de l'immeuble : Ce volet consiste à décrire l'état actuel des composants des parties communes et des parties communes à usage restreint du bâtiment afin de planifier les interventions nécessaires pour maintenir ces composants en bonnes conditions.
- 8.2- Le carnet d'entretien : Le carnet d'entretien et de maintenance permet de tenir l'inventaire de l'ensemble des composants des parties communes afin d'en assurer leur préservation. Le Conseil d'Administration fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.
Dans le présent rapport on fournit au syndicat les interventions nécessaires dans les 5 prochaines années afin de maintenir à jour et suivre le carnet d'entretien du bâtiment.
- 8.3- Étude de fond de prévoyance : Ce volet consiste à planifier les interventions requises dans les 25 prochaines années.
Un tableau de prévision des dépenses sera fourni qui énonce les interventions requises ainsi que les dépenses prévues pour ces interventions.

Les trois sections ci-dessus seront traitées en détail à la section suivante.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

8.1 – Certificat d'état de l'immeuble :

Le certificat d'état d'immeuble est un « bilan » de l'immeuble. Il comprend l'inventaire des composantes de l'immeuble (espaces extérieurs, bâtiments, logements, équipements, etc.) qui feront l'objet d'une évaluation pour les fins du fonds de prévoyance.

Le certificat d'état d'immeuble décrit l'état et la qualité physique des composantes. Il avertit le conseil d'administration sur la nécessité de réaliser des études complémentaires, le cas échéant.

Le certificat d'état de l'immeuble est basé sur une inspection visuelle de toutes les parties communes accessibles de l'immeuble. Lors de l'inspection, la durée de vie restante des composantes est estimée en fonction de leurs qualités, leur sollicitation et leur entretien.

Le certificat d'état de l'immeuble indique l'action à prendre pour chaque composante afin de la maintenir en bonne condition :

Ci-dessous le résultat de l'inspection réalisé au **** en date ****. Cette partie représente le certificat d'état de l'immeuble.

Note : Afin de respecter la numérotation des composantes exigée par la norme ASTM E1557, on va ajouter entre parenthèses le code ASTM de chaque composante pour faciliter la recherche de cette composante dans les sections qui suivent.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

NOTES IMPORTANTES :

OBLIGATIONS DE L'INSPECTEUR

1. L'inspecteur déclare n'avoir aucun intérêt financier dans l'immeuble concerné.
2. L'inspecteur respecte les lois en vigueur au Québec.
3. La convention de service respecte les lois en vigueur au Québec.

Personnes présentes représentant le syndicat des copropriétaires:

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

La copropriété est constituée de trois types de parties :

1. Les parties privatives
2. Les parties communes
3. Les parties communes à usage restreint

Nous énonçons ci-dessous les règles que nous avons utilisées pour départager les parties privatives, les parties communes et les parties communes à usage restreint. Ces règles ne doivent pas être interprétées comme étant un avis légal et immuable de la Déclaration de copropriété. Elles visent uniquement à informer la copropriété du partage des responsabilités que nous avons utilisé pour effectuer les calculs des contributions des propriétaires au fonds de prévoyance. Il est possible que la copropriété obtienne des avis légaux qui viendront clarifier la répartition des parties privatives par rapport aux parties communes. Si ces clarifications diffèrent de la convention que nous avons utilisée, il sera requis de modifier les calculs du fonds de prévoyance afin de refléter les opinions de ces avis.

Parties privatives :

Les parties privatives d'un bâtiment et d'un terrain sont celles dont un propriétaire a un usage exclusif. En général, les interventions concernant le remplacement et la modernisation des composants de chaque partie privative sont des décisions stratégiques individuelles prises et financées par le propriétaire de chaque unité d'habitation. Dans le cas de l'actif étudié.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

Parties communes :

Les parties communes d'un bâtiment et d'un terrain sont celles qui servent à l'usage commun. Ces parties sont la propriété de tous les propriétaires. Le Code civil du Québec établit une certaine présomption de ce qui devrait normalement être les parties communes. Le sol, les cours, les balcons, les parcs et les jardins, les voies d'accès, les escaliers et les ascenseurs, les passages et les corridors, les locaux des services communs, les espaces de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations y compris celles qui traversent les parties privatives.

Le Code civil du Québec prévoit également que la Déclaration de copropriété (l'acte constitutif) définit les parties privatives et les parties communes. Cette répartition peut être différente de celle prévue au Code civil du Québec. Dans le cas de l'actif étudié, la Déclaration de copropriété n'existe pas. Elle va être considérée comme: « Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives... »

Selon la déclaration de copropriété, les parties communes sont les suivantes :

- Les balcons.
- Revêtement des murs extérieurs.
- Revêtements du toit.
- Les portes et fenêtres extérieurs et les portes d'entrée des logements.
- Les corridors et les escaliers intérieurs qui servent les parties communes et les sorties de secours.

(Selon la situation réelle).

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

Parties communes à usage restreint (PCUR) :

Les parties communes à usage restreint sont des parties communes qui, soient par leur nature, soit par leur situation, ne servent qu'à l'usage de certains propriétaires ou d'un seul. Les propriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux « charges » liées à l'entretien et aux réparations courantes de ces parties.

Depuis janvier 2020, le Code civil du Québec prévoit : « La déclaration de copropriété peut prévoir une tout autre répartition de la contribution des copropriétaires aux charges relatives aux parties communes à usage restreint. »

Selon la déclaration de copropriété, les parties communes à usage restreint sont les suivantes :

1. Les portes et fenêtres extérieures incorporées aux gros murs;
2. Les portes d'entrée de chacune des parties privatives;
3. Les balcons attenants à chacune des parties privatives;
4. Les cases de rangements.

(Selon la situation réelle)

Normalement la déclaration de copropriété prévoit que les dépenses résultant de l'entretien des parties communes à usage restreint sont assumées par les propriétaires qui utilisent ces parties. Elle ne prévoit pas de partage de coût particulier concernant les réparations majeures ou le remplacement de l'une ou l'autre des catégories de parties communes à usage restreint. Les réparations majeures et les remplacements des parties communes à usage restreint sont donc payés par le biais du fonds de prévoyance.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

Les composants de l'immeuble sont regroupés selon la nomenclature adoptée par le regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) qui respecte la norme ASTM E 1557-02 (*ASTM = American Society For Testing And Materials*).

Ci-dessous la classification des éléments des parties communes :

Catégorie A : Infrastructure.

Catégorie B : Superstructure et enveloppe

Catégorie C : Aménagement intérieur.

Catégorie D : Services.

Catégorie E : Équipement et ameublement.

Catégorie E : Construction spéciale et démolition.

Catégorie G : Aménagement d'emplacement.

Les catégories mentionnées couvrent tout type de bâtiment, quelques catégories peuvent ne pas être applicables sur le bâtiment qui fait le sujet de la présente étude.

Une liste de catégories ou de sous-catégories de composants qui sont spécifiques au bâtiment sera détaillée dans le carnet d'entretien et l'étude de fond de prévoyance.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

LISTE DES COMPOSANTES POUVANT FAIRE PARTIE DU RELEVÉ DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'IMMEUBLE.

Notre inspection de l'immeuble (Parties communes exclusivement) peut comprendre les éléments suivants mais en aucun cas elle ne couvrira des éléments non énumérés dans ce relevé de l'état actuel de l'immeuble.

A : INFRASTRUCTURE

- Fondations
- Dalles intérieures
- Dalles structurales
- Dalles supportant des aménagements extérieurs

B : SUPERSTRUCTURES ET ENVELOPPES

- Balcons et terrasses
- Revêtements extérieurs
- Toitures
- Portes et fenêtres

C : AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

- Cloisons et séparations
- Portes intérieures
- Finis des aires communes de circulation
- Finis des escaliers et des issues
- Locaux communs

D : SERVICES

- Moyen de transport
- Plomberie
- Chauffage, ventilation et conditionnement de l'air (CVCA)
- Protection incendie
- Électricité

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

E : ÉQUIPEMENTS ET AMEUBLEMENT

- Équipements
- Équipements pour véhicules
- Ameublements
- Mobiliers extérieurs
- Véhicules

F : CONSTRUCTIONS SPÉCIALES

- Centres aquatiques
- Installations spéciales
- Structures spéciales

G : AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT

- Chaussée et aires de stationnement
- Surfaces piétonnières
- Aménagements des terrains
- Aménagements paysagers
- Services de mécanique sur l'emplacement
- Électricité sur l'emplacement

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

RELEVÉ DE L'ÉTAT ACTUEL DE L'IMMEUBLE

A : INFRASTRUCTURE

- Fondations (A10)

- Fondations standard (A1010)

- Béton

État actuel :

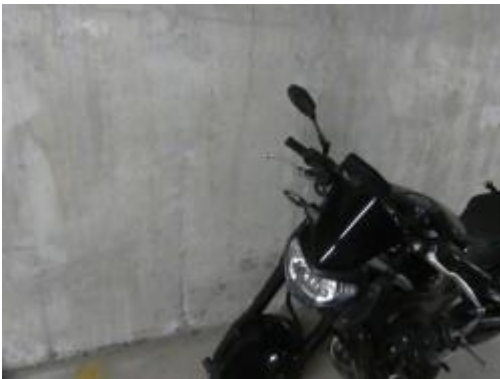
- Nous avons relevé des fissures qui devront être colmatées. (Plus de dix) **Ex (Photos 608,612,613,619,) (597).**
- **Communiquez avec un spécialiste en fondation afin de connaître la méthode appropriée de réparation ainsi que le coût des travaux.**
- **Note : Contrairement aux normes établies, il n'y a pas de joints de contrôle, d'où la multitude de fissures dans les murs de fondation.**



608



612



613



619

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires



597

- **Construction de sous-sol (A-1020)**
 - **Mur de sous-sol (A2020)**
 - **Murs de séparation en blocs de béton et béton**

État actuel :

- Nous avons relevé des infiltrations d'eau. **Ex (Photo 593)**



593

- **Dalle inférieure (1030)**
 - Dalles sur le sol du garage

État actuel :

- Aucune anomalie relevée lors de l'inspection.

- Fosses de retenue pour drainage

État actuel :

- Aucune anomalie importante relevée lors de l'inspection.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

B : SUPERSTRUCTURES ET ENVELOPPES

▪ **1.0 Balcons et terrasses**

- Balcons : Fibre de verre sur structure métallique. **Ex (Photo 483).**

État actuel :

- Aucune anomalie importante relevée lors de l'inspection.



483

- Construction de plancher (**B1010**)

Rez-de-chaussée : Dalle de béton structurale

Étages : Structure de bois avec chape de béton

Léger pour les deux autres étages

État actuel :

- Aucune anomalie importante relevée lors de l'inspection sauf la chape de béton qui se désagrège à différents endroits (Vu dans une unité).
- Une expertise devra être faite et obtenir le coût des travaux correctifs.
- NOTE : Vérifications approfondies des dalles de béton structurales à tous les dix ans. (Garage souterrain).

- Construction de toiture (**B1020**)

État actuel :

- Non visible, non accessible.
- Enveloppe extérieure (**B20**)
- Murs extérieurs (**B2010**)

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

- **2.0 Terrasse sur dalle de béton au sol Ex (Photo 499).**

État actuel :

- Dégagement insuffisant à la base des murs de maçonnerie et le seuil des portes commerciales. **Ex (Photo 501)**
- Toujours utiliser un produit de déglacage n'affectant pas les produits de béton ce qui n'est pas le cas actuellement. **Ex (Photo 502).**



499



501



502

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

ENVELOPPE EXTÉRIEURE (B20)

- Revêtements extérieurs (B2010)

- Revêtement de maçonnerie : Blocs de béton. **Ex (Photo 486).**

État actuel :

- Aucun joint de contrôle tel requis. Conséquence : Fissuration et mouvement des murs de maçonnerie. **Ex (Photos 487,737,738,739,740,742,744,745).**



486



487



737



738



739



740

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires



742



744



745

- Obtenir une soumission d'un maitre-maçon pour les travaux correctifs aux murs de maçonnerie.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

- **Revêtement de clin de bois de type MAIBEC ou similaire**

État actuel :

- Aucune grille d'aération de départ apparente tel que requis : Faire vérifier et corriger selon la situation réelle. **Ex (Photo 538).**



538

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

- CONSTRUCTION DU TOIT (B-1020)

▪ Toiture

- ❑ Structure non visible
- ❑ Toiture plate ventilée (B3010)
- ❑ Composition : Membrane élastomère sur paletage et structure de bois. **Ex (Photo 535,540,551,553,554,556,558,562).**

État actuel :

- Aucune anomalie importante relevée lors de l'inspection.



535



540



551



553

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires



554



556



558



562

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

- **FENÊTRES EXTÉRIEURES (B2020)**
 - Battant.
 - Fixes

État actuel :

- Fonctionnel.
 - Portes extérieures (B2030)
 - Portes d'entrée de type commerciale
 - Portes d'issue
 - Portes-jardin

État actuel :

- Fonctionnel.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

C : AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS
CONSTRUCTION INTÉRIEURE (C10)

- **Cloisons et séparations**
 - Cloisons intérieures (C1010)

État actuel :

- **Portes intérieures (C1020)**
 - Portes intérieures du vestibule
 - Portes des unités d'habitation
 - Portes des locaux de service
 - Portes des issues
- **Finis des aires communes de circulation**
 - Finis des murs des aires communes de circulation
 - Finis des plafonds des aires communes de circulation
 - Finis des planchers des aires communes de circulation
- **Finis des escaliers et issues (2020)**
 - Finis des murs et des issues
 - Finis des planchers et des issues
 - Finis des structures, garde-corps et mains courantes (Peinture)
- **Locaux communs (C30)**
 - Finis des murs, plafonds et planchers des locaux communs (restauration) (C3010)

État actuel :

- Aucune anomalie importante relevé lors de l'inspection.
- NOTE : Au dernier étage, les murs se détachent du plafond. Ce problème est normalement causé par le séchage du bois des murs. Réparer et surveiller. Si le problème survient de nouveau, il faudra faire vérifier la structure par un ingénieur en structure. **Ex (Photos 508,509,514,515,518,520).**



508



509

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

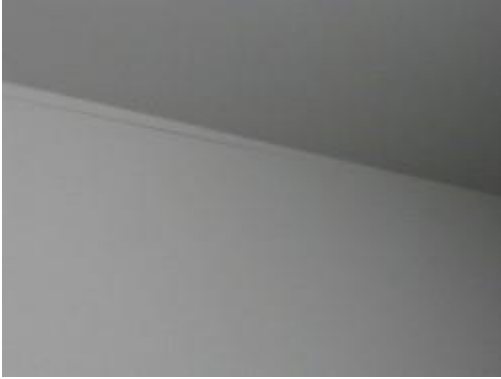
Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires



514



515



518



520

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

D : SERVICES

- **Ascenseur (D1010)**
- **Moyens de transport : Escalier et passages intérieurs : (D10)**

État actuel :

- Aucune anomalie importante relevé lors de l'inspection.
- Nous n'inspectons pas les ascenseurs.

- **Plomberie (D20)**

Le système de plomberie de l'immeuble est composé comme suit:

- Entrée d'eau en PEX ou similaire (Wisbro). **Ex (Photo 597). (D2020)**
- Tuyaux d'eau potable : PEX ou similaire. **(D2020)**
- Tuyauterie des eaux, vannes ou événements: ABS- béton-amiante **(D2030)**
- Bassin collecteur avec clapet **Ex (Photo 668)** et bassin collecteur avec pompe **Ex (Photo 671).**
- Drains de plancher: visible. **Ex (Photo 591,669)**
- Clapet anti-refluement : visible. **Ex (Photo 591,616,669).**

État actuel:

- Fonctionnel.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires



597



668



671



591



669



616

- Chauffe-eau pour parties communes

État actuel:

- Fonctionnel (À remplacer après 10 ans).

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

▪ **Chauffage, ventilation et conditionnement d'air (CVCA) (D30)**

Le système de chauffage de l'immeuble est comme suit: (D3010)

- **Plinthes électriques et /ou convecteurs. (D3020)**
- **2 Aérothermes au gaz pour le garage. Ex ((Photos 624) 625) (D3020)**



624



625

Plinthes électriques. Les plinthes électriques demandent peu de soin, mais elles doivent être nettoyées régulièrement pour enlever la poussière. De plus, il faut s'assurer que les meubles et les rideaux sont suffisamment éloignés des éléments chauffants. Si les meubles placés à proximité des radiateurs portent des traces de brûlure, il faut demander une vérification. De même, si on a de bonnes raisons de croire que l'installation est défectueuse, **il faut consulter la compagnie d'électricité ou un électricien.**

Combustible :

3) **Gaz.** * Les appareils à gaz exigent moins de soin que les appareils au mazout parce que leur combustion est plus "propre" et qu'ils comportent moins de pièces mécaniques. Un nettoyage annuel n'est pas nécessaire, mais une inspection périodique est recommandée pour garantir un fonctionnement sûr et efficace. En cas de problème, il faut prévenir sans délai la compagnie gazifère locale.

Poser un détecteur de monoxyde de carbone à proximité de l'appareil.

Poser un détecteur de fuite de gaz à proximité de l'appareil.

État actuel:

- Fonctionnel.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

▪ **Chauffage, ventilation et conditionnement d'air (CVCA) (suite)**

- ❑ Sources d'énergie : Électrique et gaz.
- ❑ Extracteur de monoxyde de carbone des garages
- ❑ Réseaux de détection de monoxyde de carbone

▪ **Protection incendie (D40)**

- ❑ Réseaux de gicleurs. **Ex (Photos 599,626) (D4010)**
- ❑ Cabinets et boyaux (D4030)
- ❑ Accessoires de protection incendie (extincteurs) (D4090)



599



626

État actuel:

- **Fonctionnel (Le système de gicleurs doit être inspecté annuellement par une firme spécialisée.**
- **Électricité (D50)**
- ❑ **Entrée électrique et distributions principales Ex (Photo 574). (D5010)**



574

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

Entrée principale : 600 ampères, 600 volts. (D5020)

30 Boitiers de distribution de 100 ampères. 120/240 volts. (D5010)

Panneau de service de 200ampères, 600 volts. **Ex (Photo 581)** et

6 boitiers de distribution pour commerces **Ex (Photo 577)** et un boitier libre.

4 Transformateurs



581



577

État actuel:

- Fonctionnel.
- Mise à la terre **Ex (Photo 592).**



592

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

▪ **Électricité (suite)**

- ❑ Protection d'incendie (**D40**)
- ❑ Appareils d'éclairage des garages
- ❑ Appareils d'éclairage d'issues
- ❑ Appareils d'éclairage des aires communes de circulation
- ❑ Système d'alarme
- ❑ Panneaux d'alarme d'incendie
- ❑ Avertisseurs de fumée des unités d'habitation
- ❑ Appareils d'éclairage d'urgence
- ❑ Appareils d'éclairage d'urgence à piles
- ❑ Indicateur lumineux d'issue

État actuel:

- Fonctionnel (Aucune information indiquant un problème).

E : ÉQUIPEMENTS ET AMEUBLEMENTS : Non vérifié

▪ **Équipements**

- ❑ Équipements pour l'entretien
- ❑ Équipement pour l'entretien des parties communes intérieures
- ❑ Équipements pour l'entretien des aires extérieures (souffleuses à neige, tondeuses, etc.)
- ❑ Tapis et carpettes d'hiver

F : CONSTRUCTIONS SPÉCIALES

▪ **Structures spéciales (F1010)**

- ❑ Remise à déchets

État actuel:

- Aucune anomalie vue de l'extérieur.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

G : AMÉNAGEMENT D'EMPLACEMENT (G)

- Amélioration d'aménagement (G20)
- Chaussée et aires de stationnement (G2010)
 - ❑ Revêtement de la chaussée en asphalte (G2020)
 - ❑ Puisard **Ex (Photo 490)**
 - ❑ Signalisation des aires de stationnement



490

État actuel:

- Réparations requises à l'asphalte. **Ex (Photo 468).**



468

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

▪ **Surface piétonnière (G2030)**

- ❑ Trottoirs et rampes. **Ex (Photos 481,480).**
- ❑ Dessous le trottoir **Ex (Photos 474,471,470).**
- ❑ Garde-corps et main courantes



481



480



474



471



470

État actuel:

- Sceller entre les murs de l'immeuble et le trottoir.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

▪ **Aménagement d'emplacement (G2040)**

- ❑ Clôtures et barrières
- ❑ Murs de soutènement **Ex (Photos 466,473,476,477).**



466



473



476



477

État actuel:

- Les murs sont poussés graduellement vers l'intérieur par les cycles de gel. On voit le mur de béton qui est fissuré : À refaire à moyen terme (± 10 ans).

• **Aménagement paysager (G2050)**

État actuel

- Entretien saisonnier requis.

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires

Condition générale et problèmes spécifiques

L'état général de l'immeuble (Parties communes exclusivement) est **À AMÉLIORER** en tenant compte des problèmes antérieurement mentionnés dans le présent rapport de l'inspection ainsi que les problèmes spécifiques ci- après énumérés.

Notes importantes :

- ❖ **Le relevé de l'état actuel de l'immeuble ne vise pas à signaler les réparations mineures et habituelles découlant de l'usure normale ni les améliorations et les travaux d'entretien. (Voir carnet d'entretien)**

NOTE :

Cet immeuble a été construit en ** et de ce fait ne rencontre pas nécessairement les normes et codes actuels ni même ceux en vigueur lors de la construction à l'origine et rénovations ultérieures, selon le cas. Notre inspection ne sert qu'à relever la condition physique du bâtiment et non sa conformité.**

CARNET D'ENTRETIEN.CONDOS

Montréal : 450-445-6285

info@ce.condos

www.ce.condos

DOSSIER : CE-

Ce rapport est exclusivement préparé pour : Le syndicat des copropriétaires