Condo Week-end 29 avril 2017

CARNET D'ENTRETIEN, ÉTUDE POUR FONDS DE PRÉVOYANCE ET PLAN DE GARANTIE

Patrick Gautreau, T.P. Président et directeur technique



OBJECTIFS

■ Carnet d'entretien

■ Suivi et audit

Option pour les petites copropriétés

■Plans de garantie

PLANIFICATION DE L'ENTRETIEN

- Calendrier des tâches d'entretien
 - SCHL



Société d'habitation du Québec



ENTRETIEN EXTÉRIEUR

- Terrassement
 - Ouverture de la saison
 - Entretien hebdomadaire
 - Fermeture de la saison
 - Taille d'arbres ou arbustes
- Déneigement
- Nettoyage des fenêtres
- Retouches: calfeutrage, peinture
- Nettoyage des sorties de ventilation (sécheuse)
- Piscine (ouverture, entretien, fermeture)
- Toiture et gouttières: deux fois l'an

ENTRETIEN INTÉRIEUR

- Nettoyage des planchers et escaliers
- Nettoyage des fenêtres
- Enlèvement et remise en place des moustiquaires
- Ferme-porte automatique
- Ordures et recyclage
- Nettoyage du garage
- Ouvre-porte de garage
- Coupe-bises de portes et fenêtres
- Retouches de peinture

VÉRIFICATION PÉRIODIQUE DES SYSTÈMES

- Ascenseurs
- Gicleurs
- Système d'alarme incendie
- Extincteurs
- Génératrice
- CVAC (filtre, entretien, lubrification)
- Ramonage de cheminées
- Pompes
- Piscine (filtre, pompe, thermopompe, analyse de l'eau)
- ...et beaucoup d'autres.

Note: ces items peuvent faire l'objet d'un contrat d'entretien annuel

SUIVI ET AUDIT

- Outils: Tableur de suivi
 - Tableur électronique: Excel, Sheets, Numbers
 - Hébergeur de fichiers: Dropbox, OneDrive, Google drive

					«	Année p	récéde	nte	≪ Mois précédent		Mois suivant ≫		t >>	année suivante >>				
					2008										2009			
					ave	. <u>.</u>	ië	15	août	sept	ť	200	dec	jan	fév	Mars	200	
Locaux à pollution spécifique : Vérification	LPS V	VERIFTOUR		0														
Ascenseur et monte-charge : Entretien	ASC E	KIFAITOUT	06/05/2008	Q		15	15	E		b	B		b					
Chauffage collectif - Ventilation - ECS : Entretien	CHC E	CHAUFFTOUT	29/06/2008	0			E			P			b					
Ramonage : Entretien	RAM E	Souscrire		0														
Ascenseur : Vérification	ASC V	NORDIS	20/09/2008	0						6								
Moyens de secours - extincteurs : Entretien	MSI E	SECURITAZ	13/02/2009	0											b			
SSI ou centrale d'alarme incendie : Entretien	SSI E	FAITOU	30/06/2008	0			b						E					
Electricité : Vérification	ELE V	ELECTROLE	07/02/2009	Q											b			
Gaz : Vérification	GAZ V	GAZOTROLE	30/04/2009	0	10-												E	

MANUEL D'ENTRETIEN



MANUEL D'ENTRETIEN



POUR BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ

TRAVAUX MAJEURS: MOYEN ET LONG TERMES

Étape 1: Inspection

Relever la condition physique des composantes et constater les défectuosités:

- Défauts de conception
- Malfaçons
- Vices cachés
- Non-conformités
- Usure prématurée

TRAVAUX MAJEURS: MOYEN ET LONG TERMES

Étape 2: Rapport d'état d'immeuble

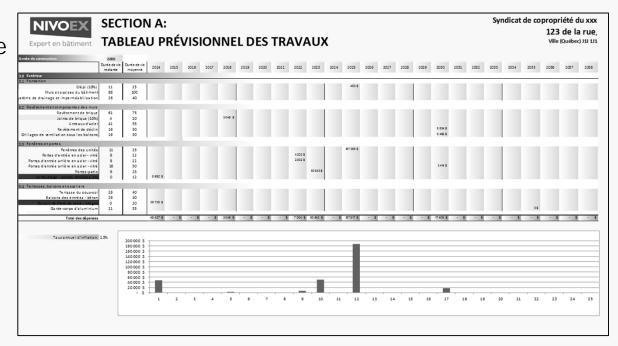
Liste de toutes les composantes et équipements des parties communes (intérieur et extérieur), une indication de leur état et des problèmes constatés pour chaque composante ou équipement:

- Détails
- Références
- Photos

TRAVAUX MAJEURS: MOYEN ET LONG TERME

Étape 3: Planification des travaux, échéancier et budget

Indication de leur durée de vie restante et évaluation des coûts.



Note importante: réévaluer les échéanciers et les budgets de travaux aux cinq (5) ans.

OPTION POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS

« Supérieure »



Inspection, rapports et assistance

- 1. Tous les rapports et items inclus dans l'option **A** « de base ».
- Obtention d'un site internet dédié à votre syndicat pour archiver tous vos documents.
- 3. Accès au « nouveau » manuel d'entretien de 250 pages comportant de nombreux conseils.
- 4. Accès à une assistance illimitée, conseils, etc.

Une mise à jour annuelle continue

- 1. 2^e année : appel et suivi de mise à jour du tableur prévisionnel.
- 2. 3e année : visite sur place et mise à jour du tableur.
- 3. 4^e année : appel et mise à jour du tableur.
- 4. 5e année : préparation pour la mise à jour quinquennale globale des rapports et tableurs.



PLAN DE GARANTIE



GARANTIE: 1 AN, 3 ANS, 5 ANS

Malfaçons non apparentes : 1 an à partir de la réception du bâtiment

Vices cachés : 3 ans à partir de la réception du bâtiment

Vices de construction : 5 ans suivant la fin des travaux

RÉCEPTION PRÉSUMÉE

- Les travaux relatifs aux parties communes sont terminés.
- Le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur.
- L'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception.
- Un délai de six (6) mois s'est écoulé depuis la réception de cet avis et le syndicat, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

FORMATION SUR LE PLAN DE GARANTIE

■ 7 juin 2017 - 19h à 21 h



Le plan de garantie en copropriété - Bâtiments neufs

Conférencier: Patrick Gautreau

Réception des parties communes - Protections applicables avant la réception du bâtiment - Vice ou malfaçon - La réparation des malfaçons existantes - La réparation des vices cachés - Les réparations des vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol - Défaut de construction grave - Inspection préréception - La médiation - L'arbitrage - Exclusions du plan de garantie.

Endroit: Institut de la copropriété du Québec (ICQ) Date: 7 juin 2017 19h-21h Adresse: 3755 (E), boulevard Matte Brossard (Québec) J4Y 2P4

Je m'inscris

Commanditaires : Groupe Tandem, le multiservice après sinistre / Groupe DPJL / Steamatic / Groupe Patrick Ménard / Miro Construction / Assurances Cité inc.







CONCLUSION

- Planification:
 - Grille de travail et calendrier saisonnier
 - Entretien extérieur
 - Entretien intérieur
 - Vérification périodique des systèmes
- Conseils d'un professionnel en bâtiment (membre d'un Ordre):
 - Inspection
 - Rapport d'état d'immeuble
 - Projection, échéancier et budget des travaux majeurs à moyen et long termes
- Réévaluer la planification, les échéanciers et les budgets aux cinq (5) ans
- Réclamation type de problèmes
 - Garantie <u>1 an</u>, <u>3 ans et 5 ans</u>

MERCI!



Expert en bâtiment

WWW.NIVOEX.COM

Notre gamme de services pour les immeubles en copropriété

- Inspection préréception des parties communes
- Inspection générale avec rapport d'état d'immeuble
- Élaboration d'un carnet d'entretien
- Étude du fonds de prévoyance
- Expertise sur des problèmes spécifiques affectant l'immeuble
- Expertise légale
- Thermographie