

# GUIDE D'ENTRETIEN

DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS  
EN COPROPRIÉTÉ



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE



# TABLE DES MATIÈRES

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

## A INFRASTRUCTURES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A10 - FONDATIONS</b> .....                    | <b>A1</b> |
| <b>A1030</b> Dalle sur sol .....                 | A2        |
| <b>A20 - MURS DE FONDATION DU SOUS-SOL</b> ..... | <b>A3</b> |
| <b>A2020</b> Murs de sous-sol .....              | A4        |

## B SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE - À VENIR

|  |          |
|--|----------|
| <b>B10 - SUPERSTRUCTURE</b> .....        | <b>B</b> |
| <b>B1010</b> Entretien de plancher ..... | B        |
| <b>B20 - ENVELOPPE EXTÉRIEURE</b> .....  | <b>B</b> |
| <b>B2010</b> Murs extérieurs .....       | B        |
| <b>B2020</b> Fenêtres extérieures .....  | B        |
| <b>B2030</b> Portes extérieures .....    | B        |
| <b>B30 - TOIT</b> .....                  | <b>B</b> |

## C AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS - À VENIR

|  |          |
|--|----------|
| <b>C10 - ENTRETIEN INTÉRIEUR</b> .....   | <b>C</b> |
| <b>C20 - ESCALIERS</b> .....             | <b>C</b> |
| <b>C30 - FINITIONS INTÉRIEURES</b> ..... | <b>C</b> |

## D SERVICES - À VENIR

|  |          |
|--|----------|
| <b>D10 - MOYENS DE TRANSPORT</b> .....                             | <b>D</b> |
| <b>D2010</b> Ascenseurs et monte-charge .....                      | D        |
| <b>D20 - PLOMBERIE</b> .....                                       | <b>D</b> |
| <b>D30 - CHAUFFAGE, VENTILATION ET CONDITIONNEMENT D'AIR</b> ..... | <b>D</b> |
| <b>D40 - PROTECTION INCENDIE</b> .....                             | <b>D</b> |
| <b>D50 - ÉLECTRICITÉ</b> .....                                     | <b>D</b> |

## G TERRAIN

|   |           |
|---|-----------|
| <b>G20 - ENTRETIEN DE L'EMPLACEMENT</b> .....               | <b>G1</b> |
| <b>G2010</b> Chaussée .....                                 | G2        |
| <b>G2020</b> Aire de stationnement .....                    | G2        |
| <b>G2030</b> Surface piétonnière .....                      | G2        |
| <b>G2040</b> Entretien de l'emplacement .....               | G4        |
| <b>G2050</b> Entretien paysager .....                       | G4        |
| <b>G30 - SERVICES DE MÉCANIQUE SUR L'EMPLACEMENT</b> .....  | <b>G5</b> |
| <b>G3010</b> Alimentation en eau .....                      | G6        |
| <b>G3030</b> Égout pluvial .....                            | G6        |
| <b>G40 - SERVICES D'ÉLECTRICITÉ SUR L'EMPLACEMENT</b> ..... | <b>G7</b> |
| <b>G4010</b> Distribution électrique .....                  | G8        |
| <b>G4020</b> Éclairage d'emplacement .....                  | G8        |

# POURQUOI UN GUIDE D'ENTRETIEN ?

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

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

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

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

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

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

## BON ENTRETIEN !

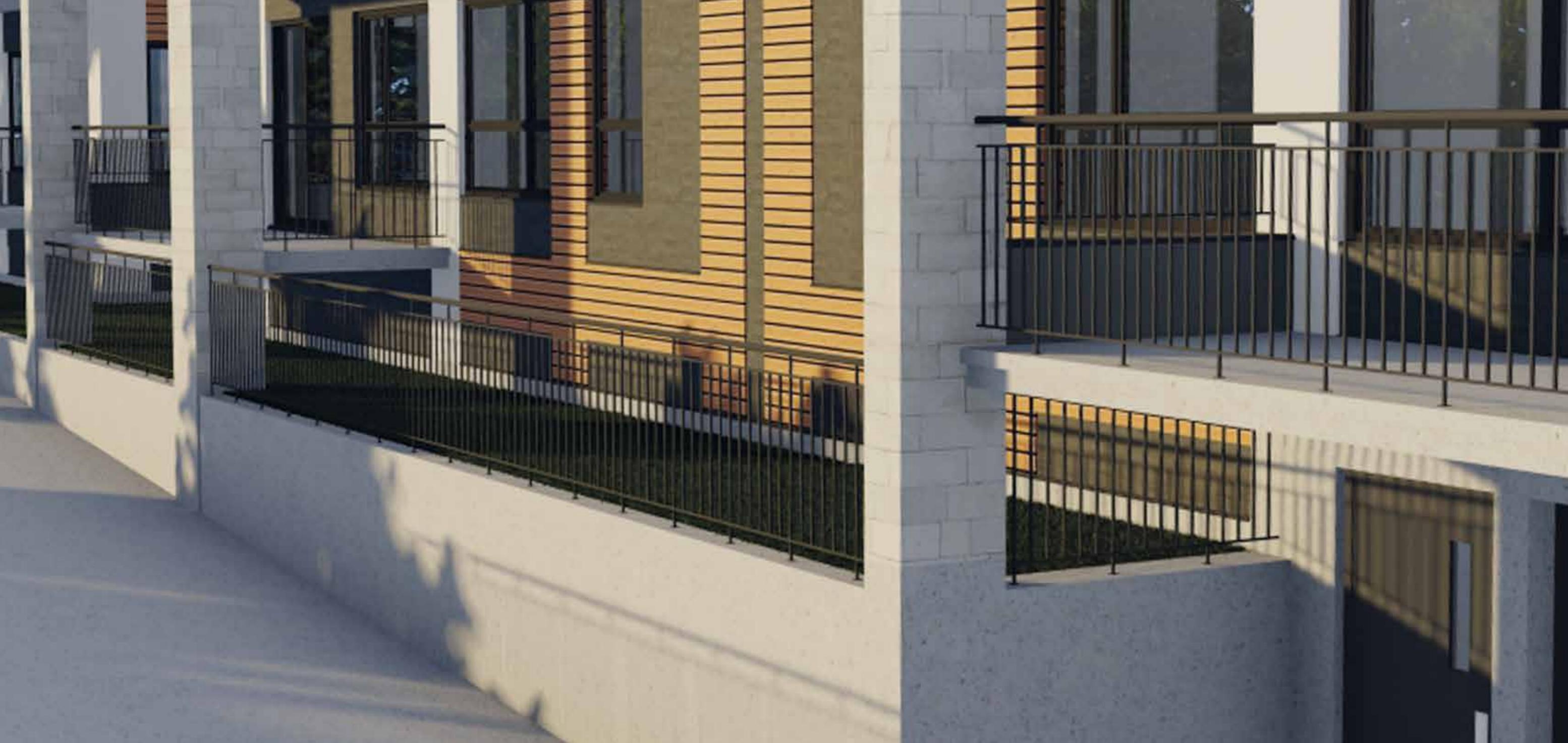
Le dévoilement du *Guide d'entretien des immeubles résidentiels en copropriété* se fait par chapitre et, à ce jour, les chapitres A-Infrastructures et G-Terrain sont publiés.



## NOTE

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

Pour toute question, visitez le [garantiegr.com/acheteur](http://garantiegr.com/acheteur) ou communiquez avec notre service à la clientèle au **514 657-2333**.



## A-INFRASTRUCTURES

CETTE SECTION DU GUIDE TRAITE DES ASSISES DES BÂTIMENTS. LES FONDATIONS SONT, DE NOS JOURS, RÉALISÉES DE BÉTON COULÉ SUR PLACE QUI, EN PLUS DE SOUTENIR LA STRUCTURE DU BÂTIMENT, DÉLIMITENT DES ESPACES INTÉRIEURS APPELÉS SOUS-SOL ET/OU STATIONNEMENT. DES LIGNES DIRECTRICES Y SONT TRACÉES AFIN D'ÉVALUER LES DIFFÉRENTES SITUATIONS, SAVOIR COMMENT SUIVRE L'ÉVOLUTION D'UNE FISSURE ET QUAND FAIRE APPEL À UN SPÉCIALISTE.

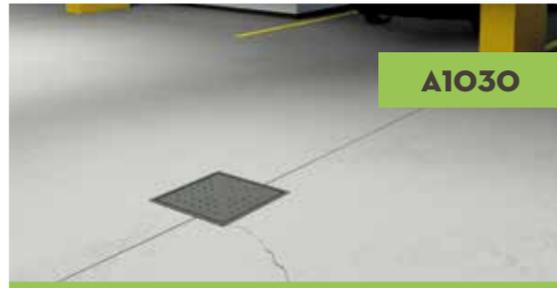
# A-INFRASTRUCTURES

## A10 FONDATIONS

La majorité des fines fissures observées au cours de la première année, communément appelées fissures de retrait, sont principalement dues au séchage du béton. Notons que le retrait dû au séchage est une propriété inhérente et inévitable du béton. Au cours des premières années, des fissures de dilatation-contraction peuvent apparaître à la suite d'écart de température entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, mais également parce qu'une partie des murs de fondation est enterrée et l'autre exposée aux intempéries.

### DOIT-ON SE PRÉOCCUPER DES FISSURES ?

La question est avant tout de savoir si elles ont un impact sur le bâtiment comme l'infiltration d'eau ou d'air. Il est compréhensible qu'un syndicat de copropriété craigne que les fissures observées sur le bâtiment puissent causer des infiltrations d'eau ou alors que le béton soit de mauvaise qualité. Toutefois, dans la majorité des cas, les fissures sont superficielles et n'occasionnent pas nécessairement des problèmes.



Les fissures de retrait qui apparaissent aux coins d'un puisard ou au centre d'une grande dalle sont pour la plupart attribuables au séchage du béton.



Les défauts de surface, tels que l'écaillage, l'effritement ou la poussière de béton, engendrent une diminution de la résistance superficielle de la dalle de béton et peuvent avoir plusieurs causes principalement occasionnées au moment de la mise en place de la dalle, de la finition ou de la cure du béton.



Les fissures supérieures à 3,2 mm (1/8 po) présentant un affaissement ou un dénivelé de part et d'autre de la fissure, et celles actives (en constante expansion) peuvent être attribuables à différents facteurs.

|                                      | ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET ENTRETIEN  | PRÉCISIONS  |
|--------------------------------------|---|---|
| <b>A1030</b><br><b>DALLE SUR SOL</b> | <b>Dalle flottante sur sol</b><br>L'observation visuelle annuelle de l'état des dalles de béton vous permettra de suivre leur évolution.<br><br>Fissures de retrait : aucune intervention n'est requise. Elles n'ont pas à être colmatées à moins qu'elles laissent l'eau s'infiltrer.<br><br>Fissures supérieures à 3,2 mm avec affaissement : elles doivent faire l'objet d'une investigation par un entrepreneur ou par un professionnel.<br><br>Écaillage de surface ou effritement : selon le degré de réparation nécessaire, il est préférable de faire affaire avec un spécialiste en fondation pour un resurfacement.<br><br>Poussière de béton : seul un traitement de finition peut régler un problème d'empoussièrement. Des firmes se spécialisent pour les grandes surfaces de dalles poussiéreuses à traiter. | Les dalles de béton traitées ici sont les dalles de plancher de sous-sol uniquement, incluant les dalles de garage lorsque celles-ci sont en sous-sol. Celles exposées en partie ou en totalité aux intempéries seront traitées à la section B1010.   |
|                                      | <b>Dalle structurale sur sol</b><br>Fissures de retrait : aucun impact si la dalle est à l'intérieur du bâtiment.<br><br>Fissures supérieures à 3,2 mm : lorsque ce type de fissures apparaît dans une dalle structurale, celles-ci doivent être expertisées par un professionnel du bâtiment. Même sans affaissement ou dénivelé de part et d'autre de la fissure, elles doivent être expertisées.   | Consulter les plans et devis du bâtiment pour connaître la nature de la dalle.<br><br>Les dalles structurales qui composent les planchers supérieurs seront traitées dans la section B1010.   |
|                                      | <b>Fosses d'ascenseur</b><br>Les fosses d'ascenseur contiennent divers éléments mécaniques. Elles doivent donc être conservées dans un état impeccable. Le nettoyage de la gaine et de la fosse d'ascenseur doit être assuré par une firme spécialisée pour des raisons de sécurité.<br><br>En cas d'apparition de fissures de béton ou d'infiltration d'eau, faire injecter au polyuréthane ou, selon la recommandation d'un expert, un coulage pourrait être envisagé s'il y a présence de pression hydrostatique.  | Inspecter les murs et le plancher de béton de la fosse au moment du service d'entretien annuel. Ces derniers peuvent se dégrader ou se fissurer et laisser l'eau s'infiltrer.<br><br>Bien que les fosses soient drainées, il faut éviter les infiltrations d'eau qui pourraient affecter les éléments s'y trouvant. |
|                                      | <b>Noircissement du plancher de béton, suintement ou odeur d'humidité au sous-sol</b><br>Se méfier de ces constats pouvant laisser croire qu'il y a infiltration d'eau.   | Consulter les sections A2020 — Protection contre l'humidité et A2020 — isolation des murs du sous-sol, puisque d'autres phénomènes pourraient être responsables de ces manifestations.  |

# A-INFRASTRUCTURES

## A20 MURS DE FONDATION DU SOUS-SOL

Les fissures aux murs de fondation d'un garage hors sol n'ont pas à être étanchéisées si ces dernières n'occasionnent pas de désordre.

Les fissures dans les murs de fondation du sous-sol apparaissent souvent aux coins des fenêtres ainsi qu'au-dessus des portes.



A2020

### Infiltration d'eau par une fissure

Bien que seule la fissure sous le niveau du sol peut laisser infiltrer l'eau, il est conseillé d'étanchéiser la partie hors sol.

### Attention!

Une fissure visible au niveau du crépi ne signifie pas nécessairement qu'il y a présence d'une fissure dans le béton sous-jacent.



A2020

### Fissures de TYPE C

|  | ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET ENTRETIEN  | PRÉCISIONS   |
|--|---|--|
| <b>A2020</b><br><b>MURS DE FONDATION DU SOUS-SOL</b> | <p><b>Fissures</b></p> <p>Vérifier annuellement l'état des murs de fondation à la recherche d'apparition de fissures ou d'infiltration d'eau.</p> <p>Différents types de fissures peuvent apparaître sur les murs de fondation, et celles-ci n'ont pas toutes le même impact sur le bâtiment. L'importance de ces dernières dépend de leur cause, leur taille, leur forme, leur motif, leur emplacement et leur étendue.</p> <p><b>Fissures de type A:</b></p> <p>Fissures verticales, couramment appelées fissures de retrait, d'une largeur inférieure à 1,6 mm (1/16 po). Elles sont fréquemment observées sur les murs de fondations et généralement sans conséquence.</p> <p><b>Fissures de type B:</b></p> <p>Fissures verticales dont la largeur est comprise entre 1,6 mm (1/16 po) et 3,2 mm (1/8 po). Elles nécessitent une plus grande attention.</p> <p><b>Fissures de type C:</b></p> <p>Fissures qui ne suivent pas un tracé vertical ou dont la largeur est supérieure à 3,2 mm (1/8 po). Elles doivent faire l'objet d'une évaluation immédiate par un professionnel. La cause et la solution corrective seront identifiées par ce dernier avant d'entreprendre les travaux.</p> <p>Une surveillance régulière est recommandée, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment, afin de répertorier l'apparition de fissures et de vérifier s'il y a présence d'infiltration d'eau au plancher du sous-sol ou des dommages au bas des murs vis-à-vis de celles-ci.</p> | <p>Il est important de corriger une fissure qui traverse l'épaisseur d'un mur, et ce, peu importe sa largeur.</p> <p>Une surveillance bien documentée permet de suivre l'évolution des fissures afin de déterminer si elles sont actives — évoluant constamment et nécessitant une intervention — ou passives — qui restent stables et ne nécessitent aucun travail de réparation.</p> |
|  | <p><b>Infiltration d'eau par une fissure</b></p> <p>Dans un tel cas, une intervention immédiate d'un expert est requise. Il existe plus d'une technique pour étanchéiser une fissure de l'extérieur, mais une seule de l'intérieur soit par injection d'époxy ou de polyuréthane expansible.</p>  | <p>Prendre en considération les facteurs suivants dans le choix de la technique de réparation des fissures : la présence d'aménagement paysager, de trottoir, de patio, d'escalier intérieur au sous-sol ainsi que la conception du mur et la forme de la fissure.</p>   |

# A-INFRASTRUCTURES

## A2O MURS DE FONDATION DU SOUS-SOL (SUITE)



Lors de la construction du bâtiment, avant que le remblai de terre soit effectué, une protection contre l'humidité est toujours ajoutée sur la face extérieure des fondations sous le niveau du sol. Selon la nature du terrain, différentes techniques sont retenues: enduit bitumineux, membrane liquide, etc. La protection est complétée par l'installation d'un tuyau de drainage et un remblai de pierre concassée au niveau de semelles des murs de fondation au périmètre du bâtiment.



L'efflorescence est la formation d'une substance poudreuse — un dépôt de sels minéraux — qui prend forme à la surface du béton. Sa présence est directement liée aux sels minéraux solubles contenus dans un béton qui est assez humide pour les dissoudre et qui a une porosité qui permet à la solution saline de s'évaporer.

|  | ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET ENTRETIEN  | PRÉCISIONS   |
|--|---|--|
| A2O20<br>MURS DE FONDATION DU SOUS-SOL (SUITE) | <p><b>Finition de crépi de ciment</b></p> <p>Un enduit de ciment est souvent appliqué comme finition sur les murs de fondation et sa fonction est strictement esthétique. Différents phénomènes peuvent affecter ce crépi. À l'évidence, il peut se fissurer si la fondation sous-jacente fissure, mais ce n'est pas toujours le cas.</p> <p>Des fissurations ou même des détachements par plaques peuvent se produire pour différentes raisons qui n'affectent en rien la solidité du bâtiment. L'adhérence du crépi est souvent compromise à l'application par la présence de poussières ou de sable en surface des murs.</p> <p>La réfection des zones décollées peut nécessiter l'emploi d'un adjuvant d'adhérence.</p> | <p>Contrairement à la croyance populaire, l'application d'un crépi sur les fondations n'est pas une exigence des codes de construction. Cependant, certaines municipalités l'exigent.</p> <p>Une astuce pour savoir si la fissure du crépi est présente dans le mur de fondation est de creuser légèrement le sol sous cette fissure afin de vérifier si elle se poursuit dans le mur de fondation.</p>                          |
|  | <p><b>Protection contre l'humidité</b></p> <p>Une déficience des matériaux de protection contre l'humidité des murs de fondation ou du drain français pourrait être la cause d'un excès d'humidité au sous-sol voire d'une infiltration d'eau principalement en période hivernale.</p> <p>Si une infiltration d'eau est constatée sans présence de fissure, faire appel à un entrepreneur pour en vérifier la cause.</p>  | <p>Attention à ne pas remonter le sol plus haut que l'extrémité des matériaux de protection contre l'humidité lors de travaux d'aménagement paysager.</p>  |
|  | <p><b>Isolation des murs du sous-sol</b></p> <p>Bien que les murs de fondation soient isolés, il peut survenir des problèmes de condensation.</p> <p>Inspecter les planchers du sous-sol et la base des murs afin de détecter la présence d'humidité, de flaques d'eau ou de moisissure.</p>  | <p>L'intervention d'un entrepreneur ou d'un professionnel est nécessaire et urgente s'il y a présence d'eau ou d'humidité excessive au sous-sol. Il pourra en déterminer la source et ainsi éviter le développement et la propagation des spores de moisissure.</p>  |
|  | <p><b>Efflorescence</b></p> <p>Dans le cas d'un mur de fondation, la présence d'efflorescence indique la présence d'humidité excessive derrière les composantes (du côté remblayé du mur).</p> <p>Faire appel à un spécialiste pour corriger le problème d'humidité, avant de procéder au nettoyage de la surface du mur afin d'enrayer l'efflorescence.</p>  | <p>Bien que cela n'affecte pas les propriétés du béton, l'efflorescence peut être retirée au moyen d'un nettoyant non acide ou d'un nettoyant plus puissant à base d'acide.</p> <p>Selon le produit utilisé, il faut toujours respecter les mesures de sécurité et les directives du fabricant.</p> <p>Mise en garde: l'acide muriatique, parfois utilisé pour ce travail, ne devrait être employé que par un professionnel.</p> |



## G-TERRAIN

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

# G-TERRAIN

## G20 ENTRETIEN DE L'EMPLACEMENT

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



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

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

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



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

# G-TERRAIN

## G2O ENTRETIEN DE L'EMPLACEMENT (SUITE)

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



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



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



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

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

# G-TERRAIN

## G30 SERVICES DE MÉCANIQUE SUR L'EMPLACEMENT



G3010

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



G3030

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



G3030

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



G3030

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

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

# G-TERRAIN

## G40 SERVICES D'ÉLECTRICITÉ SUR L'EMPLACEMENT

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

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



G4010



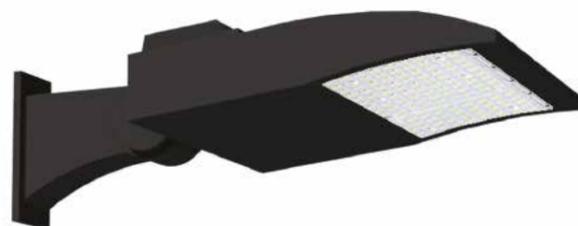
G4020

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



G4010

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



G4020

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

|                                     | ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET ENTRETIEN   | PRÉCISIONS   |
|-------------------------------------|--|--|
| G4010<br>DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ | <b>Prises murales</b><br>S'assurer que les prises de courant et les commutateurs exposés aux intempéries sont munis de couvercles étanches, et que toutes les composantes sont intactes et solidement fixées.<br><br>Un couvercle ouvert sur de longues périodes crée un risque de corrosion prématurée des composantes internes de la prise de courant. De même, il est important de vérifier le bon fonctionnement de la protection DDFT afin d'éviter les risques d'incendie ou d'électrocution. À cette fin, les fabricants ont muni leur dispositif de boutons d'essai et de réarmement en façade.                                    | Faire remplacer par un spécialiste tous éléments détériorés.<br><br>Si un branchement extérieur est utilisé sur de très longues périodes (p. ex., décorations de Noël, prises intelligentes, etc.) il y aurait avantage à faire changer le couvercle pour un couvercle pour emplacement mouillé.   |
|                                     | <b>Prises sur poteaux</b><br>S'assurer que les supports sont droits et solides. Repeindre si nécessaire.<br><br>Si un contrôle thermostatique pour prise de courant extérieur est présent, s'assurer que sa programmation coupe l'énergie dès que la température atteint -10 °C et plus, afin de conserver l'énergie.  | Si de nouvelles prises intelligentes extérieures restent branchées en permanence sur les prises de poteaux, faites changer le couvercle de la prise pour un couvercle pour emplacement mouillé.  |
|                                     | <b>Borne de recharge pour véhicule électrique</b><br><br>L'entretien préventif doit être effectué par une firme.<br><br>L'utilisateur, de son côté, doit inspecter régulièrement les contacts de la prise mobile, le câble de charge (recherche des signes d'usure), le connecteur et l'intégrité de la prise mobile (recherche de fissures, de cassures et de métal dénudé).  | La maintenance des bornes est importante et devrait être assurée annuellement par une firme spécialisée, car les bornes électriques intègrent de multiples modules électroniques et des microprogrammes qui leur procurent une structure complexe difficile à manipuler.   |
| G4020<br>ÉCLAIRAGE D'EMPLACEMENT    | <b>Éclairage extérieur</b><br><br>Déconnecter ou éteindre le disjoncteur de l'éclairage extérieur au moins une fois par an et éliminer toute trace de corrosion de l'intérieur de la douille de l'ampoule à l'aide d'une laine d'acier très fine.<br><br>Nettoyer sans produit chimique les luminaires d'extérieur. Un chiffon mouillé avec, si nécessaire, un produit nettoyant pour lave-vitre peuvent être utilisés.<br><br>Vérifier annuellement la finition des poteaux et mâts des luminaires à la recherche de présence de corrosion. Ce phénomène qui contribue à la dégradation des éléments demande une intervention rapidement. | Privilégier des ampoules extérieures de longue durée, résistant aux intempéries, dans vos accessoires fixes d'éclairage extérieur.<br><br>L'éclairage extérieur à basse tension (12 v) améliore et renforce la sécurité. Cependant, vérifier la puissance du transformateur qui doit être supérieure à la puissance totale des ampoules. |

## COMMUNIQUEZ AVEC NOUS

### Garantie de construction résidentielle

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

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

[info@garantiegcr.com](mailto:info@garantiegcr.com)

[Garantiegcr.com](http://Garantiegcr.com)



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE