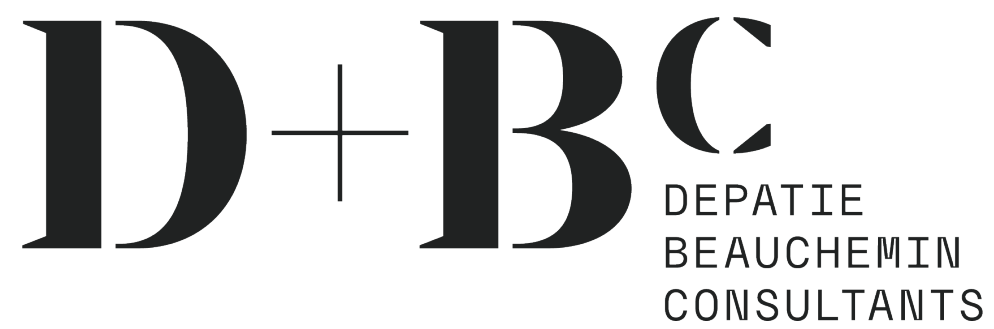




Annexe E : Rapport d'état d'immeuble

SDC de la Tour Notre-Dame, Révision 2

Préparé par :

Jonas Depatie, ing. M.Sc., Directeur - maintien d'actifs (Numéro de membre : 5034970)

Table des matières

A1010 - Colonnes de béton	p. 5
A1010 - Mur de béton coulé en place	p. 5
A3010 - Dalle sur sol des garages	p. 6
A3020 - Fosse de retenue	p. 6
A4010 - Dalle structurale des garages	p. 7
A4010 - Dalle structurale des garages - [Membrane d'étanchéité]	p. 7
A4020 - Drains de plancher des garages	p. 8
A5010 - Dalle structurale supportant des aménagements extérieurs	p. 8
A5010 - Cages d'escaliers d'issues et appentis - niveaux de stationnements souterrains	p. 9
B1010 - Dalle structurale en béton - Balcon	p. 10
B1070 - Pontage des terrasses sur toitures	p. 11
B1080 - Garde-corps au toit - Acier peint	p. 11
B2010 - Revêtements de maçonnerie - Système mural à cavité	p. 12
B2040 - Revêtements à clins ou panneaux du type pare-pluie - Panneaux métalliques	p. 13
B2060 - Murs-rideaux - Aluminium	p. 13
B3020 - Toitures plates - Membrane élastomère	p. 14
B3040 - Toitures inversées	p. 14
B4010 - Fenêtres - Aluminium	p. 15
B4020 - Portes coulissantes - Aluminium	p. 15
B4040 - Portes d'entrée - Vitrées	p. 16
B4050 - Portes d'issues et de services extérieures - Acier	p. 16
B4060 - Portes élévatrices articulées - Acier	p. 17
B4090 - Calfeutrages des portes et fenêtres	p. 17
C1010 - Cloisons en blocs de béton	p. 18
C2010 - Portes intérieures du vestibule	p. 18
C2010 - Portes intérieures verre et aluminium	p. 19
C2020 - Portes des unités d'habitation	p. 19
C2030 - Portes des locaux de service	p. 20
C2040 - Portes des issues des cages d'escaliers	p. 20
C3010 - Finis des murs des aires communes de circulation - peinture	p. 21
C3010 - Finis des murs des aires communes de circulation - vinyle	p. 22
C3020 - Finis des plafonds des aires communes de circulation - Peinture	p. 23
C3030 - Finis des planchers des aires communes de circulation - Tapis	p. 23

C3030 - Finis des planchers des aires communes de circulation - Céramique	p. 24
C4010 - Finis des murs et plafonds des issues	p. 24
C4030 - Structures d'acier des escaliers d'issue et garde-corps - escaliers A et B	p. 25
D1010 - Ascenseur et ces composants	p. 25
D2020 - Réseaux d'eau domestique	p. 26
D2028 - Production centralisée d'eau chaude - Chaudières à condensation	p. 26
D2030 - Réseaux de drainage sanitaire	p. 27
D2041 - Pompe submersible	p. 27
D2091 - Provisions périodiques pour maintenir et réparer les réseaux de plomberie	p. 27
D3020 - Système de production de chaleur - Aérotherme	p. 28
D3020 - Système de production de chaleur - Plinthe et convecteur électriques	p. 28
D3041 - Système de mise sous pression (apport en air) des corridors communs	p. 29
D3044 - Volets mécanique d'aération et système de mise sous pression des cages d'escaliers A et B	p. 29
D3045 - Ventilateurs extracteurs d'air vicié des parties privatives	p. 30
D3047 - Extracteur de monoxyde de carbone des garages	p. 30
D3063 - Réseaux de détection de monoxyde de carbone des garages	p. 31
D4010 - Réseaux de gicleurs et équipements de pompage	p. 31
D4020 - Extincteurs et cabinets incendie	p. 32
D5011 - Transformateurs	p. 32
D5021 - Appareils d'éclairage du stationnement souterrain	p. 33
D5022 - Appareils d'éclairage des issues	p. 33
D5023 - Appareils d'éclairage des aires communes de circulation	p. 34
D5031 - Panneau d'alarme incendie	p. 34
D5040 - Appareils d'éclairage d'urgence	p. 35
D5061 - Génératrice	p. 35
D5061 - Génératrice - [Réservoir au mazout]	p. 36
D5090 - Panneau d'interphone	p. 36
D5090 - Système de caméra de surveillance	p. 37
E1010 - Équipements pour l'entretien	p. 37
E1030 - Chute à déchets et conteneurs	p. 38
G1010 - Chaussée en enrobé bitumineux	p. 39
G1020 - Bordures de béton	p. 39
G2010 - Allée piétonne - Béton	p. 40
G2010 - Allée piétonne - Pavés imbriqués	p. 40
G5033 - Caniveau de drainage	p. 41

G6020 - Éclairages extérieurs - Bâtiment

p. 41

A1010 - Colonnes de béton		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Écaillage et délamination		
Observations	Au moment de la visite, des travaux majeurs étaient en exécution dans le stationnement. Ces travaux incluent la remise à neuf des colonnes de la dalle structurale. Une remontée de membrane a été installée sur chacune des colonnes au niveau de la dalle structurale. Les colonnes de la dalle sur sol ont également fait l'objet de réparation. La délamination a été corrigée et les barres d'armatures ont été traitées lorsqu'elles étaient déchaussées. Il n'y a pas de remontée de membrane au niveau des colonnes de la dalle sur sol.	
Recommandations	Nous prévoyons des réparations aux bases de colonne dans les zones qui présenteront de l'écaillage et de la délamination.	
Photos	-	

A1010 - Mur de béton coulé en place		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Fissuration (intérieure) avec traces d'infiltration.		
Observations	Des fissures ont été observées sur les murs de fondations à l'intérieur du bâtiment. Ces fissures présentent des indices d'infiltration d'eau. Ces signes d'infiltration se manifestent par des dépôts blanchâtres en surface du mur. Ils sont causés par la migration de l'humidité à travers le béton. À long terme, la circulation d'humidité au travers du mur est susceptible d'occasionner la corrosion des barres d'armatures situées au sein du béton. Cette réaction en chaîne pourrait accélérer la détérioration du béton.	
Recommandations	Afin d'éviter la détérioration de l'élément et il est recommandé d'adresser ces fissures causant ces infiltrations à moyen terme.	
Photos	-	

A3010 - Dalle sur sol des garages		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Bonne condition		
Observations	La surface de la dalle de béton n'est pas exposée et nous n'avons pu constater son état. La surface de roulement d'enrobé bitumineux est en bonne condition, aucun indice d'usure anormale n'a été observée. Quelques fissures sont visibles, mais ne nécessitent pas d'intervention à court terme. Nous avons remarqué un trou béant dans l'enrobé, exposant ainsi les matériaux granulaires sous-jacents. L'ouverture possède 0,75 m par 1,5 m de côté. Il semblerait que les matériaux se sont lessivés à cet endroit.	
Recommandations	Une expertise pour connaître la cause de ce lessivage est nécessaire afin de corriger la situation.	
Photos	-	

A3020 - Fosse de retenue		
Condition générale	En mauvaise condition	Aucune photo disponible
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Corrosion du couronnement		
Observations	Le couronnement d'acier sont support et le couvercle de fosse présentent quelques signes de corrosion. Les éléments faits d'acier se corrodent facilement dans des conditions de stationnement intérieurs en présence d'eau, d'humidité et de chlorures.	
Recommandations	Au moment du remplacement du couronnement et du couvercle, nous recommandons des éléments faits en plastique de haute densité ou en acier galvanisé. Le remplacement des couvercles est une tâche d'entretien financé par le budget d'entretien et d'opération.	
Photos	-	

A4010 - Dalle structurale des garages		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Travaux en cours		
Observations	Des travaux sont en cours sur la dalle structurale. Elle a été remise à neuf sur sa pleine épaisseur sur environ 30% de sa superficie. Les autres surfaces qui demeurent intactes sont en bonne condition.	
Recommandations	-	
Photos	-	

A4010 - Dalle structurale des garages - [Membrane d'étanchéité]		
Condition générale	Élément non observé	
Description	Étant donné la configuration des lieux, il n'a pas été possible d'évaluer l'état de l'élément. Par conséquent, toute intervention inscrite au plan de maintien d'actif ne tient pas compte de son état réel, mais seulement d'échéances probables basées sur une durée de vie normale et sur les informations divulguées par le client.	
Remplacement de la membrane en cours		
Observations	La membrane sera complètement remplacé au terme des travaux sur la dalle structurale. Au moment de notre visite, elle n'avait pas été mise en place.	
Recommandations	-	
Photos	-	

A4020 - Drains de plancher des garages		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
		
Remplacement en cours		
Observations	Les drains ont fait l'objet d'un remplacement lors des travaux de réparation majeure de la dalle structurale. Ils sont maintenant fait d'acier galvanisé et donc plus résistant à la corrosion.	
Recommandations	-	
Photos	-	

A5010 - Dalle structurale supportant des aménagements extérieurs		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Membrane d'étanchéité		
Observations	Il nous est impossible d'observé la condition du système d'étanchéité des sections de dalle excédant l'emprise du bâtiment en raison du recouvrement granulaire. Par contre, de l'intrados (intérieur du stationnement), nous n'observons des fissures et des indices (dépôts blanchâtres) nous indiquant un problème avec l'étanchéité. Dans le secteur du stationnement pour le dépanneur, les déficiences à l'intrados de la dalle sont plus important.	
Recommandations	Le remplacement du système d'étanchéité doit être planifié à court terme pour l'ensemble de la dalle. De plus, des interventions ponctuelles pour la réparation du béton délaminé à l'intrados seront nécessaire à la suite du remplacement de la membrane. Dans le secteur du stationnement pour le dépanneur, les travaux de réparation à la dalle seront de plus grande envergure et pourraient nécessiter une intervention par le dessus.	
Photos	-	

A5010 - Cages d'escaliers d'issues et appentis - niveaux de stationnements souterrains		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Déficiences multiples		
Observations	Les cages d'escalier des issues C et D sont en très mauvaise condition. La structure d'acier des escaliers présente un état avancé de corrosion. Par endroits, l'acier est perforé par la corrosion. Les marches sont désolidarisées, les rendant non sécuritaires à l'utilisation. Le béton de ces deux issues est également délaminé et présente des fissures importantes. On observe des traces d'efflorescence ainsi que la présence de moisissures en surface. Il y a des signes évidents d'infiltration d'eau. Dans le cas de l'issue A, la structure d'acier de l'escalier est affectée par la corrosion et le béton des murs se délamine, mais il ne semble pas avoir de signe évident d'infiltration d'eau. Cela semble évident par son emplacement à l'intérieur du bâtiment. L'issue B est dans une meilleure condition. La structure de l'escalier n'est pas affectée par la corrosion et les déficiences aux murs de béton sont négligeables.	
Recommandations	Nous recommandons de remplacer les structures d'acier des issues C et D, de même que les deux niveaux de l'issue B. Des réparations majeures devront être entreprises sur les murs de béton de ces mêmes issues. On parle d'une remise à neuf de la cage d'escalier et de l'appentis extérieur.	
Photos	-	

B1010 - Dalle structurale en béton - Balcon		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Condition passable (délamination et armature visible avec traces de corrosion).		
Observations	Certains balcons en béton ont été recouverts de plancher. La présence de recouvrement sur les balcons de béton ne permet pas au béton d'échanger suffisamment avec l'air ambiant afin de sécher sa surface suivant des épisodes de pluie ou de fonte des neiges. L'eau s'évacue donc par le chemin le plus facile, le plus clair du temps sur la portion verticale du balcon. Lors de son écoulement vers la portion verticale du balcon, l'eau lessive les produits calcaires dans le béton pour ensuite laisser ces minéraux en surface lorsqu'elle s'évapore. Nous recommandons de retirer les recouvrements de plancher qui ne laissent pas les balcons de béton respirer suffisamment (exemple : céramique, tapis, crépi cimentaire).	
Recommandations	Nous recommandons de retirer les recouvrements de plancher qui ne laissent pas les balcons de béton respirer suffisamment (exemple : céramique, tapis, crépi cimentaire).	
Photos	-	
Délamination de béton		
Observations	De la délamination sur les dalles de béton des balcons a été observée lors de l'inspection menée par notre firme en juillet 2021. Les résultats de cette inspection sont présentés au rapport dont le numéro de référence est le 1460-PPDFA. Il y a peu d'occurrences de cette déficience, voir les plans du rapport, mais en raison de l'aspect risque de chute, une intervention est nécessaire sur ces sections de balcon. La délamination est engendrée par l'expansion de l'acier d'armature sur laquelle la corrosion s'est amorcée et qui finalement fait éclater le béton. Comme la délamination du béton est un processus irréversible en raison de la cause de celui-ci, les réparations empêcheront les utilisateurs des balcons de recevoir des débris de béton. De plus, des barres d'armature d'acier sont visibles et montrent un début de corrosion. La corrosion des tiges d'armature à l'intérieur du béton va nécessairement accentuer la délamination du béton à moyen terme. Il a aussi été observé que l'armature est à proximité de la surface du béton.	
Recommandations	Il est impératif de faire réparer ces déficiences en raison de la présence des balcons sous-jacents.	
Photos	-	

B1070 - Pontage des terrasses sur toitures		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Mauvaise condition		
Observations	La structure et le caillebotis en bois du trottoir sont en fin de vie utile. Pour les terrasses, le niveau d'usure est plus faible puisqu'elles semblent faire l'objet d'un entretien plus régulier. Notamment, la surface du caillebotis est en partie peinte dans le cas des terrasses. La charge des pontages est transmise directement au revêtement de toiture. Cela n'est pas une bonne pratique. Les risques de bris du revêtement sont plus importants dans un tel cas.	
Recommandations	Nous recommandons de procéder au remplacement des pontages de bois au moment du remplacement du revêtement des toitures. Prévoir l'utilisation de coussin de caoutchouc pour l'assise des pontages au moment du remplacement.	
Photos	-	

B1080 - Garde-corps au toit - Acier peint		
Condition générale	Fin de vie utile	
Description	L'élément est en fin de vie et son remplacement doit être planifié à court terme. Voir le plan de maintien d'actif pour plus de détails sur l'intervention.	
Mauvaise condition avec corrosion et perte de section dans l'acier.		
Observations	Lors de l'inspection, il a été possible d'observer un niveau de corrosion assez important. Il a même été possible d'observer une perte de section de l'acier. Le garde-corps n'est pas solidement fixé. On observe un mouvement du garde-corps lorsqu'on applique une force sur lui.	
Recommandations	Nous recommandons de remplacer le garde-corps et son système d'ancrage.	
Photos	-	

B2010 - Revêtements de maçonnerie - Système mural à cavité		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Cavité murale bouchée		
Observations	L'inspection des façades, menée par notre firme en juillet 2021, a permis de constater un grave problème au niveau de la cavité murale. Les résultats de cette inspection sont présentés au rapport dont le numéro de référence est le 1460-PPDFA. Plusieurs défaillances au niveau du système mural ont été observées : - De l'uréthane giclé a été injecté dans la cavité murale et obture entièrement la cavité derrière le rang de brique. La présence de cet uréthane a largement aidé l'isolation thermique du bâtiment, au détriment du système d'évacuation d'eau ; - Absence d'un pare-vapeur efficace dans le système mural ; - Absence de chantepleures au-dessus des linteaux structuraux ; - Absence d'un espacement entre les linteaux structuraux et le rang de briques sous-jacent ; - Absence de joints de dilatation verticaux ; - Écaillage de la brique et fissuration du mortier. L'ensemble de ces conditions causent bien des torts au système mural de maçonnerie. Actuellement, les 6 premiers étages du bâtiment sont gravement affectés par des déficiences pour la plupart liées à la présence d'uréthane dans la cavité murale et à l'absence de joints de dilatation verticaux : - Fissuration du mortier ; - Fissuration de la brique ; - Présence d'efflorescence et traces d'humidité élevée. Pour plus de détails sur l'état du parement de brique, veuillez consulter le rapport d'inspection.	
Recommandations	Malgré les travaux extensifs réalisés sur le bâtiment dans les années récentes (remplacement de brique et réfection du mortier), le bâtiment semble s'être dégradé davantage. Il est donc évident que la source de la problématique n'a pas été corrigée, et que les déficiences seront récurrentes si aucune mesure n'est prise afin d'enrayer la source. La présence de polyuréthane giclée ne permettant pas une évacuation de l'eau qui s'infiltrer derrière le parement de brique, associées à l'absence de joints verticaux sont les causes principales de ces dégradations.	
Photos	-	

B2040 - Revêtements à clins ou panneaux du type pare-pluie - Panneaux métalliques		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Corrosion de surface		
Observations	Le revêtement présente un niveau d'usure en lien avec son âge. Le revêtement est corrodé par une exposition constante aux intempéries. On remarque le ternissement des couleurs et la formation de particules farineuses en surface des profilés. La surface présente également des bris et bosse dû à des impacts.	
Recommandations	Malgré son âge avancé, ce revêtement semble toujours bien jouer son rôle de barrière contre les intempéries.	
Photos	-	

B2060 - Murs-rideaux - Aluminium		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Absence de déficience		
Observations	La portion de mur-rideau est en bon état et aucun problème n'a été rapporté par la copropriété. L'aluminium rend cet élément très résistant aux intempéries et à la corrosion. Ce genre d'élément, s'il est bien entretenu, pourrait avoir une durée de vie plus grande que sa durée de vie théorique. Les meneaux et longerons d'aluminium ainsi que les éléments de fixation ne seront pas touchés lors des interventions au plan de maintien.	
Recommandations	-	
Photos	-	

B3020 - Toitures plates - Membrane élastomère		
Condition générale	Fin de vie utile	
Description	L'élément est en fin de vie et son remplacement doit être planifié à court terme. Voir le plan de maintien d'actif pour plus de détails sur l'intervention.	
Signes de gondolement, décollement, perforation ou de fissuration		
Observations	La membrane élastomère est en fin de vie utile. Elle est sèche et on observe des gondolements ainsi que des affaissement localisés. Il n'y a par contre pas de décollement évident.	
Recommandations	Si le remplacement du revêtement de la toiture ne peut pas être effectué rapidement, il est recommandé de procéder à une inspection détaillée par une firme spécialisée afin de procéder à des réfections ciblées pour minimiser les dommages que pourrait subir le reste du bâtiment.	
Photos	-	

B3040 - Toitures inversées			
Condition générale	Élément non observé		
Description	Étant donné la configuration des lieux, il n'a pas été possible d'évaluer l'état de l'élément. Par conséquent, toute intervention inscrite au plan de maintien d'actif ne tient pas compte de son état réel, mais seulement d'échéances probables basées sur une durée de vie normale et sur les informations divulguées par le client.		
			
Faible recouvrement de pierre			
Observations	Il nous est impossible d'observer la membrane sans endommager le recouvrement. Le lest de pierre s'accumule par endroits laissant à nu l'isolant rigide sous-jacent. La couverture de pierre est faible par endroit.		
Recommandations	Bien que non accessible, la membrane devrait avoir atteint sa durée de vie utile et nécessiterait un remplacement si l'on souhaite éviter des infiltrations d'eau. Si le remplacement du revêtement de la toiture ne peut pas être effectué rapidement, il est recommandé de procéder à une inspection détaillée par une firme spécialisée afin de procéder à des réfections ciblées pour minimiser les dommages que pourrait subir le reste du bâtiment.		
Photos	-		

B4010 - Fenêtres - Aluminium		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	

B4020 - Portes coulissantes - Aluminium		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Partiellement à l'abri		
Observations	Les portes coulissantes qui ont fait l'objet d'une inspection visuelle sont en bon état. Elles sont partiellement à l'abri des intempéries et des rayons solaires en raison de leur positionnement sous les balcons. Leur durée de vie utile se voit augmentée par rapport à une porte coulissante entièrement exposée.	
Recommandations	-	
Photos	-	

B4040 - Portes d'entrée - Vitrées		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Absence d'intervention		
Observations	Aucune déficience majeure n'a été remarquée. Seulement, le pivot de chaque battant de porte serait à changer. Ils sont pris en charge dans le budget d'exploitation, car il s'agit de travaux en dessous de 1000\$. Nous n'avons donc pas de raison de croire que des interventions sur la porte seraient requises à court terme. La quincaillerie des portes principales est exposée à l'eau et à la neige ainsi que soumise à un achalandage important. Ils sont propices à une usure prématurée.	
Recommandations	-	
Photos	-	

B4050 - Portes d'issues et de services extérieures - Acier		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Portes des cages C et D		
Observations	En général, les portes montrent des signes d'usure normaux pour des éléments de plus de 30 ans. Les portes d'issues des cages d'escalier C et D, sont perforés par la corrosion. Leur remplacement est nécessaire à court terme. La quincaillerie des portes d'issues extérieures est exposée à l'eau et à la neige. Ils sont propices à une usure prématurée.	
Recommandations	-	
Photos	-	

B4060 - Portes élévatrices articulées - Acier		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Portes fonctionnelles		
Observations	Les portes du garage sont en bon état. Le système de levage est fonctionnel. Il est toutefois difficile de déterminer avec certitude la durée de vie de cet élément. La longévité de l'élément et de ces composantes dépend principalement de la qualité du produit initial, de l'assiduité de l'entretien et de sa fréquence d'utilisation.	
Recommandations	-	
Photos	-	

B4090 - Calfeutrages des portes et fenêtres		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Absence de déficience		
Observations	Lors de l'inspection aucune déficience majeure n'a été observée au niveau du calfeutrage des ouvertures. Généralement, un produit calfeutrant a une durée de vie d'environ 15 ans. Cependant, certaines façades sont plus susceptibles d'être exposées au soleil ou aux différentes intempéries ce qui peut réduire la durée de vie de cet élément.	
Recommandations	-	
Photos	-	

C1010 - Cloisons en blocs de béton		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Fissures dans le mortier		
Observations	Il n'y a pas de fissure nécessitant de travaux à court terme pour les cloisons de blocs de béton. Les interventions sur ces cloisons seront financées par le budget d'opération et d'entretien.	
Recommandations	Une fissure dans le mortier d'une cloison de blocs de béton ne porte pas atteinte à l'intégrité structurale du bâtiment. Il est toutefois recommandé de colmater les fissures afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage et l'intégrité de l'élément comme séparation coupe-feu.	
Photos	-	

C2010 - Portes intérieures du vestibule		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	

C2010 - Portes intérieures verre et aluminium		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	

C2020 - Portes des unités d'habitation		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Rafraîchissement du fini de certaines portes		
Observations	Les portes sont en bonne condition. Aucune déficience n'a été observée sur cet élément, autre qu'une usure normale du fini de peinture. Certaines portes ont fait l'objet d'un rafraîchissement de leur fini de peinture.	
Recommandations	-	
Photos	-	

C2030 - Portes des locaux de service		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Usure du fini		
Observations	Les mécanismes d'ouvertures de ces portes sont fonctionnels et aucune anomalie n'a été remarquée lors de la visite. On note parfois une usure de leur fini, mais il s'agit que d'un aspect esthétique.	
Recommandations	-	
Photos	-	

C2040 - Portes des issues des cages d'escaliers		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Condition variable		
Observations	Les portes des escaliers d'issues A et B, lesquelles sont situées à l'intérieur du bâtiment sont en bonne condition. Les portes d'issues des cages d'escalier des issues C et D qui relient les deux niveaux de stationnement à l'extérieur, sont en mauvaise condition et présentent généralement des bas de porte corrodés. Elles n'assurent plus une protection adéquate contre le feu. Il est claire que le niveau d'humidité et les infiltration d'eau dans ces escaliers d'issues sont en partie reposable de leur usure actuelle. En général , les mécanismes d'ouvertures des portes d'issues sont en fin de vie. Ils nécessiteront un ajustement et un remplacement éventuel.	
Recommandations	Nous recommandons de remplacer d'ici les 5 prochaines années les mécanismes de fermeture de porte qui ne sont plus efficaces et qu'un ajustement n'est plus possible. Les mécanismes qui sont encore adéquats ne doivent pas être remplacés. Les portes d'issues des escaliers C et D devront être remplacées.	
Photos	-	

C3010 - Finis des murs des aires communes de circulation - peinture		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Usure normale		
Observations	Le fini de peinture est en bonne condition. Les quelques traces d'éraflures ou les légers impacts d'objets sont normaux après quelques années d'usure.	
Recommandations	Nous recommandons de corriger les défauts par le rafraîchissement de la peinture à ces endroits localisés. Le fini de peinture n'a qu'un rôle esthétique. Compte tenu de la superficie limitée de ce fini, son remplacement sera financé par le budget d'opération et d'entretien.	
Photos	-	

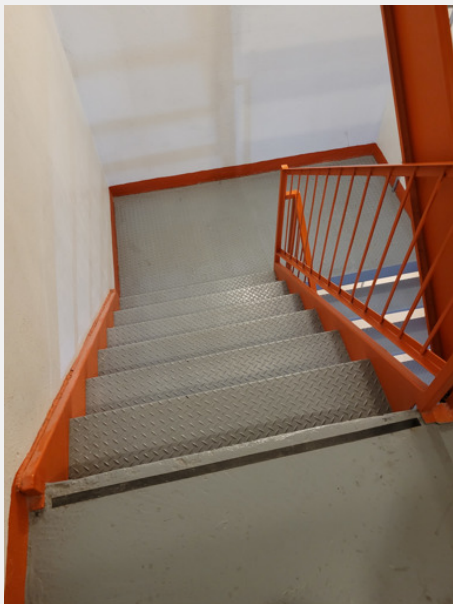
C3010 - Finis des murs des aires communes de circulation - vinyle		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Traces d'usure		
Observations	Le revêtement de vinyle est généralement en bonne condition. On remarque des traces d'éraflures, de déchirures et et des traces d'impact par endroits. Ces déficiences sont normales après toutes ces années d'usure. Nous avons également observé que le revêtement de vinyle décolle au niveau des joints verticaux près de la grille de ventilation sur le mur opposé aux ascenseurs sur les niveaux d'habitation supérieurs. Il est fort à parier que ce décollement est dû à une infiltration d'eau (condensation) dans le conduit d'aération. Nous avons également noté des ouvertures dans les murs des corridors. Il y aurait des travaux en cours de réalisation suivant un dégât d'eau.	
Recommandations	Nous recommandons d'investiguer pour une infiltration d'eau dans le secteur de la sortie d'aération aux étages supérieurs. Suivant cette investigation, le revêtement pourra être recollé au mur. Pour les défauts d'usure, il pourrait être intéressant de les corriger, dans la mesure où ce type de revêtement est disponible. Dans la négative, il faudra revoir considérer un remplacement complet. Ce revêtement n'a qu'un rôle esthétique.	
Photos	-	

C3020 - Finis des plafonds des aires communes de circulation - Peinture		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Travaux en cours		
Observations	Le fini de peinture est en bonne condition. Les travaux d'installation électrique pour le système incendie à nécessité l'ajout de retombées à la jonction avec les murs. Ces retombées ne sont pas toutes fermées, et ce, malgré que le réseau de fils électrique soit installé et que les appareils soient en fonction. On remarque également une quantité importante de trappes au plafond pour les accès au réseau d'eau domestique.	
Recommandations	Terminer l'installation des retombées pour le réseau de fils électrique. Refaire la peinture au plafond par la suite.	
Photos	-	

C3030 - Finis des planchers des aires communes de circulation - Tapis		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Usure inégale		
Observations	L'usure des tapis est parfois inégale. En général, la surface est légèrement usée en raison de la sollicitation. Ainsi à la sortie des ascenseurs, on remarque du gondolement et des tâches. On note également qu'il présente des joints éfilochés, au niveau de la sortie des ascenseurs.	
Recommandations	Il serait intéressant pour la copropriété d'évaluer la possibilité d'utiliser un couvre plancher de nature différente lors du remplacement. Un couvre-sol souple en TVC pourrait être un bon choix de remplacement.	
Photos	-	

C3030 - Finis des planchers des aires communes de circulation - Céramique		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	

C4010 - Finis des murs et plafonds des issues		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Traces d'usure		
Observations	D'ordre général le fini de peinture est en bonne condition. Les quelques traces d'éraflures, l'écaillement de la peinture ou les légers impacts d'objets sont normaux après quelques années d'usure. Nous avons relevé de l'éclatement du crépi aux derniers étages de la cage d'escalier A. Comme elle donne sur le toit, il est fort probable que l'humidité dans le mur voire même des infiltration d'eau aient fait éclater le crépi. Pour les cages d'escalier C et D, le problème est plus qu'une simple déficience du fini. Leur cas sera traité dans la fiche Cages d'escaliers d'issues C et D et appentis. Notons que les escaliers d'issue sont rarement utilisés en présence d'ascenseurs dans le bâtiment.	
Recommandations	Réparer le crépi des étages supérieurs où de l'éclatement de crépi est visible.	
Photos	-	

C4030 - Structures d'acier des escaliers d'issue et garde-corps - escaliers A et B		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Pontage désolidarisé		
Observations	Les éléments sont d'ordre général en bonne condition. On a remarqué qu'à l'étage 9, 10 et 13, le pontage du palier d'acier s'est désolidarisé des fer angles sous jacents. Au étage supérieurs le fini de peinture est écaillé et usé au niveau des marches.	
Recommandations	-	
Photos	-	

D1010 - Ascenseur et ces composants		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Usure normale		
Observations	L'élément est fonctionnel et le fini intérieur de la cabine ne présente aucun dommage anormal. La signalisation palière s'affiche correctement. Le fini intérieur des ascenseurs a été refait il y a une quinzaine d'années.	
Recommandations	L'état des composantes de l'ascenseur doit faire l'objet d'une expertise externe par une firme spécialisé (mécanique d'ascenseur).	
Photos	-	

D2020 - Réseaux d'eau domestique		
Condition générale	Élément inaccessible	
Description	L'élément n'étant pas observable sans intervention destructive ou équipement spécialisé, son état n'a pas pu être constaté. Par conséquent, toute intervention inscrite au plan de maintien d'actif ne tient pas compte de son état réel, mais seulement d'échéances probables basées sur une durée de vie normale et sur les informations divulguées par le client.	
		
Aucune déficience connue		
Observations	Aucune déficience n'a été observée sur la partie visible du réseau lors de notre visite d'inspection et aucun commentaire relativement au réseau d'eau domestique n'a été rapporté par la copropriété	
Recommandations	Bien que le réseau d'eau domestique ne montre pas de signes de défaillance, il est raisonnable de croire que ce réseau devra subir des interventions après 60 ans de vie. Le moment de ces interventions est imprévisible, mais elles demeurent incontournables. Or, il est peu probable que le réseau d'eau domestique soit remplacé dans son entièreté en raison de la complexité de tels travaux. Nous recommandons de remplacer les composants désuets afin d'éviter des sinistres futurs.	
Photos	-	

D2028 - Production centralisée d'eau chaude - Chaudières à condensation			
Condition générale	Condition passable		
Description	L'élément présente des détériorations apparentes et des problématiques qui devront être prises en charge à court ou moyen terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.		
Réservoirs fonctionnels, mais vieillissants			
Observations	Les trois réservoirs centralisé de l'eau chaude domestique sont en bon état et fonctionnels. Aucun indice nous laissent croire qu'une intervention importante est à venir dans la mesure où les entretiens réguliers sont réalisés		
Recommandations	Considérant l'âge avancé des réservoirs et la somme budgétaire annuelle requise pour la maintenance, une modernisation des chaudières pourrait permettre, à long terme, une économie de coût.		
Photos	-		

D2030 - Réseaux de drainage sanitaire		
Condition générale	Élément inaccessible	Aucune photo disponible
Description	L'élément n'étant pas observable sans intervention destructive ou équipement spécialisé, son état n'a pas pu être constaté. Par conséquent, toute intervention inscrite au plan de maintien d'actif ne tient pas compte de son état réel, mais seulement d'échéances probables basées sur une durée de vie normale et sur les informations divulguées par le client.	
Aucune déficience connue		
Observations	Aucune déficience n'a été observée sur la partie visible du réseau lors de notre visite d'inspection et aucun commentaire relativement au réseau sanitaire n'a été rapporté par la copropriété	
Recommandations	Bien que le réseau sanitaire ne montre pas de signes de défaillance, il est raisonnable de croire que ce réseau devra subir des interventions après 60 ans de vie. Le moment de ces interventions est imprévisible, mais elles demeurent incontournables. Or, il est peu probable que le réseau sanitaire soit remplacé dans son entièreté en raison de la complexité de tels travaux. Nous recommandons de remplacer les composants défectueux afin d'éviter des sinistres futurs.	
Photos	-	

D2041 - Pompe submersible		
Condition générale	Élément inaccessible	Aucune photo disponible
Description	L'élément n'étant pas observable sans intervention destructive ou équipement spécialisé, son état n'a pas pu être constaté. Par conséquent, toute intervention inscrite au plan de maintien d'actif ne tient pas compte de son état réel, mais seulement d'échéances probables basées sur une durée de vie normale et sur les informations divulguées par le client.	
Défaillance imprévisible		
Observations	En raison de son installation en profondeur dans la fosse de retenue, la pompe submersible n'est pas accessible.	
Recommandations	Des travaux de réparation seront inévitables et imprévisibles tout au long de la vie utile de la pompe, et ce, afin d'éviter des sinistres futurs. Nous recommandons d'effectuer les réparations promptement lorsque des composants défectueux sont constatés. Le remplacement de la pompe pourra par contre être pris en charge par le budget d'entretien et d'opération.	
Photos	-	

D2091 - Provisions périodiques pour maintenir et réparer les réseaux de plomberie		
Condition générale	Élément non observé	Aucune photo disponible
Description	Étant donné la configuration des lieux, il n'a pas été possible d'évaluer l'état de l'élément. Par conséquent, toute intervention inscrite au plan de maintien d'actif ne tient pas compte de son état réel, mais seulement d'échéances probables basées sur une durée de vie normale et sur les informations divulguées par le client.	

D3020 - Système de production de chaleur - Aérotherme		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Propres et fonctionnels		
Observations	Au moment de notre visite, les aérothermes n'étaient pas tous en fonction, mais ils semblent être en bon état. Ils ont déjà fait l'objet d'un remplacement depuis la construction du bâtiment. Aucune accumulation de poussières n'a été remarquée à l'intérieur des aérothermes, ni sur les grilles et ni sur le ventilateur.	
Recommandations	-	
Photos	-	

D3020 - Système de production de chaleur - Plinthe et convecteur électriques		
Condition générale	Fin de vie utile	
Description	L'élément est en fin de vie et son remplacement doit être planifié à court terme. Voir le plan de maintien d'actif pour plus de détails sur l'intervention.	
Fonctionnels, mais vieillissants		
Observations	Leur fonctionnement n'a pas été constaté pour tous les appareils. La majorité est âgée de plus de 30 ans. Ils semblent, pour la plupart, en fin de vie utile théorique, mais ils sont fonctionnels.	
Recommandations	Le moment de remplacer les appareils de chauffage est imprévisible, mais inévitable. Nous recommandons de remplacer les appareils de chauffage lorsqu'ils seront désuets et d'opter pour des appareils de meilleures efficacités énergétiques.	
Photos	-	

D3041 - Système de mise sous pression (apport en air) des corridors communs		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Fonctionnel, mais besoin d'entretien		
Observations	L'unité semble être fonctionnelle puisqu'aucune anomalie n'a été remarquée lors de notre visite. Étant situé dans le comble du toit du bâtiment, l'équipement coûteux à remplacer est à l'abri des intempéries. L'équipement est par contre âgé et l'entretien mécanique n'a pas toujours été fait assidument. Une firme est maintenant mandatée pour l'entretien mécanique et selon les informations transmises, l'équipement a subi une remise à niveau de son moteur.	
Recommandations	-	
Photos	-	

D3044 - Volets mécanique d'aération et système de mise sous pression des cages d'escaliers A et B		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	

D3045 - Ventilateurs extracteurs d'air vicié des parties privatives		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
		
Âge avancé		
Observations	Visuellement, les ventilateurs dans les souterrains et au toit présentent un âge avancé, mais semblent fonctionnels. Il n'y a pas de raison de croire qu'un remplacement soit imminent. Selon la fréquence d'utilisation, les appareils de ventilation peuvent être fiables encore quelques années.	
Recommandations	-	
Photos	-	

D3047 - Extracteur de monoxyde de carbone des garages		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Usure normale		
Observations	L'ensemble du système apparaît vieillissant. Toutefois, tous les équipements visés par l'élément sont fonctionnels.	
Recommandations	Le moment de remplacer les extracteurs et ventilateur est imprévisible, mais inévitable. Nous recommandons de remplacer les appareils du système d'extraction lorsqu'ils seront désuets	
Photos	-	

D3063 - Réseaux de détection de monoxyde de carbone des garages		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Aucune vérification de la fonctionnalité		
Observations	Seule une observation visuelle a été faite lors de notre visite. Aucune vérification de l'efficacité ni de la fonctionnalité du système n'a été effectuée. De plus, la présence des transmetteurs n'a pu être vérifiée que sur le 2e niveau de stationnement. En raison des travaux au 1er niveau, ces derniers avaient été retirés.	
Recommandations	-	
Photos	-	

D4010 - Réseaux de gicleurs et équipements de pompage		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	

D4020 - Extincteurs et cabinets incendie			
Condition générale	En bonne condition		
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.		
Observation uniquement			
Observations	Nous n'avons pas testé si les éléments du cabinets sont fonctionnels. Nous avons par contre constaté que les cabinets sont utilisés exclusivement pour le matériel contre les incendie. Les interventions à cet élément pourront être financées par le budget d'opération et d'entretien.		
Recommandations	-		
Photos	-		

D5011 - Transformateurs			
Condition générale	En bonne condition		
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.		
Faire appel à un électricien			
Observations	Les transformateurs électriques semblent être en bon état. Ce type d'équipement ne nous permet pas validé l'état de l'élément. Nous vous recommandons de faire appel à un maitre électricien pour une évaluation plus détaillée.		
Recommandations	-		
Photos	-		

D5021 - Appareils d'éclairage du stationnement souterrain		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Absence de déficiences apparentes		
Observations	Il n'y a pas de déficience apparente nécessitant une intervention financée par le fonds de prévoyance.	
Recommandations	La défaillance des ballasts est un événement aléatoire difficilement prévisible. L'important c'est que le fonds de prévoyance de la copropriété doit disposer des sommes nécessaires pour financer le remplacement des ballasts défectueux au moment où la défaillance se manifestera. Nous recommandons un remplacement des appareils d'éclairage communs à la fin de leur durée de vie théorique.	
Photos	-	

D5022 - Appareils d'éclairage des issues		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Absence de déficiences apparentes		
Observations	Il n'y a pas de déficience apparente nécessitant une intervention financée par le fonds de prévoyance. Nous avons remarqué du côté de la cage d'escalier A, entre les niveaux 4 et 5, une lumière présentait des signes de surchauffe. des traces noires verticales étaient présentent au-dessus de l'ampoule au mur. À vérifier la cause.	
Recommandations	La défaillance des appareils d'éclairage est un événement aléatoire difficilement prévisible. L'important c'est que le fonds de prévoyance de la copropriété doit disposer des sommes nécessaires pour financer le remplacement des appareils défectueux au moment où la défaillance se manifestera. Nous recommandons un remplacement des appareils d'éclairage communs à la fin de leur durée de vie théorique.	
Photos	-	

D5023 - Appareils d'éclairage des aires communes de circulation		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Absence de déficiences apparentes		
Observations	Il n'y a pas de déficience apparente nécessitant une intervention financée par le fonds de prévoyance	
Recommandations	La défaillance des appareils d'éclairage est un événement aléatoire difficilement prévisible. L'important c'est que le fonds de prévoyance de la copropriété doit disposer des sommes nécessaires pour financer le remplacement des appareils défectueux au moment où la défaillance se manifestera. Nous recommandons un remplacement des appareils d'éclairage communs à la fin de leur durée de vie théorique.	
Photos	-	

D5031 - Panneau d'alarme incendie		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Observations	Les inspections annuelles permettront d'évaluer l'état des composants du panneau et déterminer les remplacement nécessaires. Le remplacement des composants est imprévisible mais inévitable au cours de la durée de vie du panneau.	
Recommandations	Nous recommandons de changer le panneau d'alarme incendie selon la recommandation de l'expert. D'ordre général, un tel appareil sera changé au bout de 25 années de vie.	
Photos	-	

D5040 - Appareils d'éclairage d'urgence			
Condition générale	Condition passable		
Description	L'élément présente des détériorations apparentes et des problématiques qui devront être prises en charge à court ou moyen terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.		
Fonctionnalité non constaté			
Observations	Les inspections annuelles du système incendie permettront d'évaluer l'état des composants des appareils d'éclairage d'urgence et déterminer les remplacement nécessaires. Le remplacement des composants est imprévisible mais inévitable.		
Recommandations	Nous recommandons de changer les appareils selon la recommandation de l'expert en services incendie. D'ordre général, de tels appareils seront changés au bout de 20 années de vie. Le remplacement de ces appareils devront être pris en charge par le budget d'opération et d'entretien.		
Photos	-		

D5061 - Génératrice		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Fonctionnalité non constaté		
Observations	Elle est en bonne condition, mais nous n'avons pas vérifié sa fonctionnalité. Or, dans le carnet d'entretien au moment de la visite, il semblait y avoir eu un entretien récent.	
Recommandations	-	
Photos	-	



D5061 - Génératrice - [Réservoir au mazout]			
Condition générale	En bonne condition		
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.		
Absence de corrosion sur les parois			
Observations	Les parois externes du réservoir sont exempt de rouille. Il ne semble pas y avoir de fuite, puisqu'aucune odeur persistante de mazout n'a été remarquée.		
Recommandations	-		
Photos	-		

D5090 - Panneau d'interphone			
Condition générale	En bonne condition		
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.		
Technologie récente			
Observations	Le panneau actuel est en bon état et fonctionnel, mais il avance en âge. Les éléments statiques ne demandent pas beaucoup d'entretien.		
Recommandations	Nous proposons pour le moment un remplacement dans moins de 10 pour une technologie récente.		
Photos	-		

D5090 - Système de caméra de surveillance		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Usure normale		
Observations	Le système de vidéosurveillance est en bon état. Les composantes observées du système ne présentent aucun signe d'usure anormale et sont fonctionnelles.	
Recommandations	Afin de suivre les avancées technologiques en continuelle évolution, nous proposons de remplacer le système de vidéosurveillance au bout de 30 ans.	
Photos	-	

E1010 - Équipements pour l'entretien		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Fonctionnalité non constaté		
Observations	Lors de notre visite, nous n'avons pas vérifié la fonctionnalité des équipements, mais nous avons constaté qu'ils sont propres, qu'ils ne sont pas endommagés et que le niveau d'usure semble normal.	
Recommandations	Le moment du remplacement des équipements est difficilement prévisible, nous l'avons estimé au bout de 20 années d'utilisation. En raison des faible coûts de remplacement, le financement de nouveau équipement devra être fait par le budget d'opération et d'entretien.	
Photos	-	

E1030 - Chute à déchets et conteneurs		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Entretien par une firme externe		
Observations	La chute à déchets est en bonne condition, son usure est visible, mais tout à fait normale. On note qu'aux étages 7 et 19, les portes de la chute à déchets ne ferment pas automatiquement. Ces dernières devraient toutes fermer sans effort lorsqu'on la relâche, question de limiter les risques de propagation de flammes en cas d'incendie. Les conteneurs sont en condition passable. On remarque des traces de rouille et un niveau d'usure normal.	
Recommandations	Nous recommandons de vérifier l'ensemble des portes de la chute à déchets et de les ajuster au besoin. Les conteneurs doivent faire l'objet d'une restauration complète tous les 10 ans. La durée de vie théorique de l'élément est estimée à 20 ans. Nous avons prévu au plan de maintien un budget pour le remplacement complet des conteneurs à déchets et récupération sur roues pour 2029. La date de remplacement pourra être repoussée de quelques années selon l'état de l'élément lors de la prochaine étude.	
Photos	-	

G1010 - Chaussée en enrobé bitumineux		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Fissures apparentes		
Observations	L'état de la surface de la chaussée asphaltée semble cohérent avec l'âge de l'élément. Des fissures sont apparentes. Ces fissures sont surtout situées dans la pente pour l'accès au stationnement extérieur au dessus de la dalle structurale (accès au dépanneur) ainsi que dans le centre de la voie de circulation. Le stationnement extérieur au sol présente également des zones qui ont fait l'objet de remplacement déjà. Des fissures sont également visible sur toute la surface.	
Recommandations	Nous recommandons de colmater les fissures apparentes afin d'éviter une dégradation trop rapide de la surface asphaltée. Compte tenu de la nature de ces travaux, ils devront être financés par le budget d'entretien.	
Photos	-	

G1020 - Bordures de béton		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
Déficiences de surface		
Observations	La surface des bodures présente des signes de détérioration légers (éclatement, fissuration) qui est en ligne avec l'âge de l'élément. Il n'y a pas de déficiences apparentes qui nécessitent une intervention financée par le fonds de prévoyance.	
Recommandations	-	
Photos	-	

G2010 - Allée piétonne - Béton		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Risque de chute élevé		
Observations	Selon nos observations l'élément arrive en fin de vie utile. Il est partiellement fissuré, effrité ou morcelé à plusieurs endroits. Le niveau d'usure de la surface des trottoirs augmente le risque de chute des usagers.	
Recommandations	Réparation des trottoirs afin d'uniformiser la surface et éviter les risques de chute. Les interventions de surfaces consistent à corriger les éclatements et colmater les fissures à l'aide de béton de réparation, et ce, afin d'uniformiser la surface des trottoirs. Elles s'inscrivent normalement dans le cadre d'activités d'opération et d'entretien et ne sont pas financées par le fonds de prévoyance.	
Photos	-	

G2010 - Allée piétonne - Pavés imbriqués		
Condition générale	En bonne condition	
Description	L'élément démontre un niveau d'usure normal, principalement causé par son vieillissement. La durée de vie normale de l'élément a été utilisée pour prévoir les travaux majeurs dans le plan de maintien. Aucune intervention majeure n'est à prévoir à court terme.	
		
Absence d'affaissement		
Observations	Les pavés imbriqués sont en bon état. Il n'y a pas de signe apparent de mouvement ou d'affaissement de la surface. Le nivellement est adéquat. On observe toutefois la présence de végétaux entre les pavés.	
Recommandations	-	
Photos	-	

G5033 - Caniveau de drainage		
Condition générale	Élément inaccessible	Aucune photo disponible
Description	L'élément n'étant pas observable sans intervention destructive ou équipement spécialisé, son état n'a pas pu être constaté. Par conséquent, toute intervention inscrite au plan de maintien d'actif ne tient pas compte de son état réel, mais seulement d'échéances probables basées sur une durée de vie normale et sur les informations divulguées par le client.	
En reconstruction		
Observations	Au moment de la visite, le bassin du caniveau était en reconstruction. Le caillebotis est également en bon état, il n'y a aucune déformation visible	
Recommandations	-	
Photos	-	

G6020 - Éclairages extérieurs - Bâtiment		
Condition générale	En mauvaise condition	
Description	L'élément présente des dégradations avancées, ou des problématiques importantes. Des interventions sont requises à court terme. Voir les observations et recommandations spécifiques ci-bas.	
Appareils vieillissants		
Observations	Les luminaires sont en état passable. Il se font vieux et semble usés. Nous n'avons pu constater leur fonctionnement au moment de la visite.	
Recommandations	La défaillance des appareils d'éclairage est un événement aléatoire difficilement prévisible. Nous recommandons un remplacement des appareils d'éclairage communs à la fin de leur durée de vie théorique. Au moment du remplacement, il serait intéressant de prévoir une modernisation de l'élément en fonction des avancées technologiques dans le domaine de l'éclairage. Le remplacement de ces équipement devra être financé par le budget d'opération et d'entretien.	
Photos	-	

Fin du document