

Le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment :

De nouvelles obligations onéreuses pour les propriétaires



Par Louis-Martin Dubé et Marie-Claude Cantin, associés, LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L.

En décembre 2012, la Régie du bâtiment et le gouvernement du Québec ont adopté le Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment, qui est devenu le chapitre VIII intitulé « Bâtiment » au Code de sécurité adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment. Le nouveau Règlement contient des règles sur la sécurité incendie et sur l'entretien des façades de bâtiments et des parcs de stationnement étagés en béton. On y prévoit l'entrée en vigueur progressive jusqu'à 2018 des règles de sécurité incendie. Cette entrée en vigueur progressive vise vraisemblablement à permettre aux propriétaires de planifier les travaux de mise aux normes et les coûts qui y sont associés. Toutefois, les nouvelles dispositions sur les façades et les parcs de stationnement sont entrées en vigueur le 18 mars 2013. Ce sont ces dispositions qui font l'objet du présent article.

Des événements tragiques

Les dispositions sur les façades et les parcs de stationnement sont le fruit d'une réflexion entamée il y a quelques années par la Régie du bâtiment, le Gouvernement Québécois et d'autres acteurs de l'industrie. Nul doute que cette réflexion fut alimentée par la survenance de certains événements tragiques. En effet, le 26 novembre 2008, une partie de la dalle de béton d'un stationnement souterrain d'un immeuble à logement situé dans l'arrondissement St-Laurent s'est effondrée, écrasant plusieurs automobiles garées à l'étage inférieur et entraînant le décès d'une personne. Moins d'un an plus tard, le 16 juillet 2009, une autre personne perd la vie lorsqu'un bloc de béton de plusieurs centaines de kilogrammes s'est détaché de la façade d'un hôtel sur la rue Peel au Centre-ville et a fracassé la verrière d'un restaurant situé au niveau de la rue, dix-huit étages plus bas.

Dans les deux cas, le coroner chargé d'enquêter en vient à la conclusion que des vices de construction et le manque d'entretien ont été déterminants dans l'effondrement. Dans le cas de l'accident de la rue Peel, l'enquête du coroner révèle que le panneau de béton n'avait pas été installé conformément aux normes du fabricant puisqu'il était rattaché à la structure du bâtiment par deux ancrages au lieu de quatre. De plus, la façade de l'immeuble construit quarante ans plus tôt, n'avait jamais été inspectée.

Le diagnostic des coroners est sévère :

- le Québec accuse un retard en matière de sécurité des édifices publics;
- Les pratiques en matière d'entretien et d'inspection des immeubles en hauteur sont déficientes;
- La réglementation est trop vague et laissée à l'interprétation de chaque propriétaire.

On recommande donc l'adoption de mesures particulières quant aux inspections et vérifications, aux programmes d'entretien et aux sanctions applicables.

Le nouveau régime d'inspection et d'entretien des façades

Les nouvelles normes de sécurité s'appliquent à toute façade d'une hauteur de cinq étages ou plus hors sol. Les façades d'un bâtiment doivent être entretenues de façon à assurer la sécurité et empêcher le développement de conditions dangereuses. Une condition dangereuse existe lorsqu'un élément de l'une des façades d'un bâtiment peut, de façon imminente, se détacher du bâtiment ou s'effondrer et causer des blessures aux personnes.

À tous les cinq ans, le propriétaire d'un édifice public de cinq étages ou plus doit obtenir d'un ingénieur ou d'un architecte, un rapport de



vérification indiquant que les façades du bâtiment ne présentent aucune condition dangereuse et que, s'il y a lieu, des recommandations visant à corriger les défauts pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses ont été formulées.

Lorsqu'une condition dangereuse est détectée, que ce soit en cours de vérification ou autrement, le propriétaire a plusieurs obligations à respecter. Il doit notamment mettre en place sans délai les mesures d'urgence pour assurer la sécurité des occupants et du public et il doit aviser la Régie; il doit aussi fournir à la Régie, dans les trente jours, une description élaborée par un ingénieur ou un architecte des travaux correctifs à réaliser et un échéancier des travaux qui doit être approuvé par la Régie; par la suite, il doit s'assurer que les travaux sont réalisés conformément aux documents soumis à la Régie et obtenir, à la fin des travaux, un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire des façades du bâtiment. Aux termes de ce processus, le propriétaire doit transmettre à la Régie une lettre signée par l'ingénieur ou l'architecte confirmant que tous les travaux correctifs sont complétés à sa satisfaction et qu'il n'y a plus de condition dangereuse.

Le Gouvernement a, en quelque sorte, délégué aux professionnels, ingénieurs et architectes, un rôle de supervision quant à l'application

de certaines des mesures prévues au Règlement. En effet, le Règlement précise que le choix des méthodes de vérification pour le rapport quinquennal est fait par le professionnel qui doit recommander tout test, examen et mise à l'essai jugé nécessaire. L'ingénieur ou l'architecte doit, dans son rapport, identifier les défauts et leurs causes pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses comme par exemple les infiltrations, les taches de rouille, les efflorescences, l'écaillage, etc. Il doit aussi décrire les travaux correctifs à réaliser et l'échéancier, et confirmer que les façades ne présentent aucune condition dangereuse. S'il y a lieu, il doit aussi confirmer que des recommandations ont été adressées au propriétaire visant à corriger les défauts constatés pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses.

Ce rapport doit être produit tous les cinq ans et les vérifications nécessaires à l'émission du rapport doivent être faites dans les six mois précédant la production du rapport. Le premier rapport d'inspection des façades doit être produit par le propriétaire au plus tard le jour du dixième anniversaire de la date de construction du bâtiment. Cependant, si le bâtiment a plus de dix ans en date du 18 mars 2013, le premier rapport doit être produit à une date déterminée par le Règlement sur la base de l'âge du bâtiment.

» 70

GESTION IMMOBILIÈRE
QUO VADIS

Authentiques Lofts commerciaux

Idéalement situés | gym | garderie | restaurant

750^{PC}-30 000^{PC}



Authentic Commercial Lofts

Centrally located | Gym | Daycare | Restaurant



5524 St-Patrick



4710 St-Ambroise



1380 Barré Street



**9755 Rue Meilleur
465 Rue Port Royal**

**lofts-mtl.ca
514.765.0425**



communoLoft

150^{PC}+

**5524 St-Patrick
6750 de l'Esplanade
1285 Hodge
7 René-Lévesque
3965 Ste-Catherine Est
350 Adelaide Ouest, Toronto**

67 ► Dans ce cas, l'échéancier est le suivant : si le bâtiment a plus de 45 ans, avant le 18 mars 2015; entre 25 et 45 ans, avant le 18 mars 2016; entre 15 et 25 ans, avant le 18 mars 2017; et entre 10 et 15 ans, avant le 18 mars 2018.

Le nouveau régime d'inspection et d'entretien des parcs de stationnement

Le Règlement prévoit aussi de nouvelles obligations pour les propriétaires de parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle en béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol. Dans le cas des parcs de stationnement, le rapport quinquennal, que le Règlement nomme « rapport de vérification approfondie », peut seulement être préparé par un ingénieur et le premier rapport approfondi doit être produit entre 12 et 18 mois suivant la fin de la construction de l'immeuble. Toutefois, si le parc a entre 1 et 5 ans, le rapport doit être produit avant le 18 mars 2014 et s'il a plus de 5 ans, avant le 18 mars 2016.

S'il se produit un événement pouvant avoir une incidence sur le comportement structural du parc de stationnement, le propriétaire doit aussi faire faire une vérification approfondie par un ingénieur. Il faudra que le propriétaire établisse un protocole identifiant les incidents qui nécessitent une telle intervention. Un ingénieur en structure pourra éclairer le propriétaire dans l'établissement d'un tel protocole.

Un parc de stationnement doit aussi faire l'objet d'une vérification annuelle, la

première devant avoir lieu avant le 18 mars 2014 pour tous les parcs de stationnement assujettis au Règlement. Le Règlement prévoit qu'à l'occasion de cette vérification, une fiche détaillée doit être remplie par le propriétaire. Le contenu de la fiche suggère que cette vérification du propriétaire peut se limiter à une inspection visuelle.

La tenue d'un registre

Tant pour les façades que pour les parcs de stationnement, tous les rapports dont nous venons de parler doivent être conservés par le propriétaire sur place, dans un registre, avec les autres informations prescrites par le Règlement, incluant une copie des plans, des photographies, la descriptions des travaux de réparation, de modifications ou d'entretien, et la description des réparations répétées pour régler un même problème.

Sanctions sévères

Le Règlement prévoit enfin que toute contravention à l'une de ses dispositions constitue une infraction. Il faut référer à la Loi sur le bâtiment pour connaître les sanctions à ces contraventions. Des amendes sévères sont prévues dans le cas de contraventions à des dispositions qui visent à protéger la sécurité du public.

À surveiller en 2013

Le Règlement prévoit un espace pour laisser place à une section à venir concernant l'entretien des tours de refroidissement à l'eau. Ces dispositions pourraient entrer en vigueur au cours des prochains mois, vraisemblablement au cours de l'été 2013. •

