Sécurité dans le bâtiment – De nouvelles obligations onéreuses pour les propriétaires

1 avril 2013

Auteur

Marie-Claude Cantin

Associée, Avocate

Le 18 mars 2013 marque l'entrée en vigueur du *Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment*, qui est devenu le chapitre VIII, intitulé « Bâtiment », du *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'en 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.

Le 12 mai 2013 marquera l'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Code de sécurité* qui ajoutera, au chapitre VIII – Bâtiment, des dispositions imposant aux propriétaires de nouvelles obligations en matière d'entretien des tours de refroidissement à l'eau.

Le présent bulletin donne un aperçu des nouvelles dispositions du *Code de sécurité* portant sur les façades de bâtiments, les parcs de stationnement et les tours de refroidissement à l'eau.

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

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

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. Au terme 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 réalisés 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, tout examen et toute mise à l'essai qu'il juge nécessaire. L'ingénieur ou l'architecte doit, dans son rapport, indiquer les défauts et les 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 formulées au propriétaire pour corriger les défauts constatés qui peuvent 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 en fonction de l'âge du bâtiment. 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 », ne peut être préparé que 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 décrivant les incidents qui nécessitent une telle intervention. Un ingénieur en structure pourra éclairer le propriétaire dans l'établissement sur ce 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

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

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 description des travaux de réparation, de modifications ou d'entretien, et la description des réparations répétées pour régler un même problème.

L'ENTRETIEN DES TOURS DE REFROIDISSEMENT À L'EAU

Les dispositions du *Règlement modifiant le Code de sécurité* entrant en vigueur le 12 mai 2013 consacrent d'abord l'obligation du propriétaire d'entretenir les installations et les équipements des tours de refroidissement à l'eau suivant un programme d'entretien. Elles prévoient ensuite la tenue par le propriétaire d'un registre disponible sur les lieux pour consultation par la Régie, lequel doit notamment contenir le (ou les) programme(s) d'entretien des tours.

Le programme d'entretien doit être élaboré par un ou plusieurs membres d'un ordre professionnel dont les activités sont reliées au domaine des tours de refroidissement à l'eau. Le Règlement ne précise pas davantage les compétences requises de ces professionnels. Ensuite, l'article 402 énumère huit éléments que doit contenir le programme d'entretien. Parmi ceux-ci, on retrouve les procédures de mise en hivernage, de redémarrage, de décontamination et de maintien de qualité de l'eau afin de minimiser le développement de bactéries dont celles des espèces de légionelle.

Le programme doit aussi contenir les mesures visant la diminution de la corrosion, de l'entartrage et de l'accumulation de matières organiques, ainsi que les mesures visant la vérification des composantes mécaniques de l'installation et des équipements des tours de refroidissement. Enfin, le programme doit être élaboré en tenant compte de certains documents, dont le manuel d'opération et d'entretien du fabricant et certains guides publiés par des organismes spécialisés tels le Cooling Technology Institute (CTI), l'American Society of Heating, Refrigeration and Air-Conditioning Engineers (ASHRAE) et l'Association of Water Technologies (AWT). Le programme doit aussi être révisé par un professionnel compétent tous les cinq ans ou à la suite de certains événements dont une modification majeure ou un remplacement, un changement de la procédure de maintien de la qualité de l'eau, ou l'utilisation de la procédure de décontamination lorsque la qualité de l'eau a atteint un seuil de risque sanitaire qui justifie une action immédiate.

Dans les trente jours suivant la première mise en service d'une tour de refroidissement à l'eau, le propriétaire doit transmettre à la Régie l'adresse des installations, le nom et les coordonnées du propriétaire, le nom du ou des professionnels qui ont élaboré le programme d'entretien, et une brève description du type d'installation. Le propriétaire doit aviser la Régie sans délai de tout changement à ces renseignements. Pour les tours de refroidissement déjà en service au moment de l'entrée en vigueur du Règlement, ces informations doivent être transmises à la Régie le 12 mai 2013.

Quant au registre tenu par le propriétaire, il doit contenir le nom et les coordonnées de ce dernier, les plans des installations des tours de refroidissement s'ils sont disponibles, le manuel d'opération et d'entretien du fabricant, les programmes d'entretien, les résultats des analyses de l'eau des deux dernières années, l'historique des entretiens, réparations, remplacements et modifications réalisés, et le nom du responsable et du personnel affectés à l'entretien et leurs numéros de téléphone.

SANCTIONS SÉVÈRES

Toute contravention à l'une de ses dispositions constitue une infraction. Il faut référer à la *Loi sur le bâtiment* pour connaître les sanctions rattachées à ces infractions. Des amendes sévères sont prévues dans le cas de contraventions à des dispositions qui visent à protéger la sécurité du public.

Ainsi, des amendes variant de 5 241 $ à 26 204 $ dans le cas d'individus et de 15 723 $ à 78 612 $ dans le cas d'une personne morale sont prévues. En cas de récidive, ces amendes peuvent doubler.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

La *Loi sur le bâtiment* prévoit de plus que lorsqu'une infraction à une disposition visant à protéger le public a duré plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes que le nombre de jours qu'elle a duré. Par exemple, si un avis doit être transmis à la Régie dans les trente jours de la découverte d'une condition dangereuse et, dans les faits, il n'est transmis que 45 jours après la découverte d'une telle condition, l'amende pourrait être multipliée par 15.

La protection du public prend une telle importance que non seulement le contrevenant peut se voir imposer une amende, mais aussi toute personne qui, par son acte ou son omission, en aide une autre à commettre une infraction.

DES CONSÉQUENCES IMPORTANTES

Ces nouvelles dispositions du *Code de sécurité* auront des conséquences importantes à de nombreux égards.

Tout d'abord au chapitre de la responsabilité civile du propriétaire, les nouvelles dispositions créent de nouvelles normes de sécurité dont le non-respect pourrait faciliter certains recours en responsabilité civile en cas d'accident. Ces dispositions auront également un impact sur la responsabilité professionnelle puisqu'elles comportent de nouvelles obligations pour les professionnels tout en leur laissant une très grande latitude quant aux mesures à prendre pour se décharger de leurs obligations. Il est à souhaiter que la jurisprudence à venir précisera la marche à suivre par ces professionnels dans l'exécution de leurs obligations.

Les nouvelles normes de sécurité auront aussi des conséquences sur les relations entre locateurs et locataires. En effet, dans la mesure où un propriétaire aura à effectuer des inspections plus fréquentes et plus approfondies pour se conformer à ces nouvelles normes de sécurité et qu'il aura à faire des entretiens et les réparations recommandées par les professionnels, pourra-t-il ajouter ses dépenses aux frais d'exploitation payables par les locataires à titre de loyer additionnel ? Comme certaines dépenses peuvent être exclues des frais d'exploitation imputables aux locataires d'un immeuble, notamment celles qui sont reliées aux réparations de structure, la rédaction du bail sera déterminante dans la réponse à donner à cette question, et chaque cas sera un cas d'espèce.

L'acheteur d'un édifice soumis aux dispositions du Code de sécurité sur les façades et les parcs de stationnement et sur les tours de refroidissement voudra avoir accès au registre tenu par le propriétaire, incluant tout rapport d'inspection préparé par un ingénieur, un architecte ou tout autre professionnel. L'acheteur voudra aussi qu'on lui confirme que toutes les recommandations faites par les professionnels ont été suivies et qu'il n'existe aucune condition dangereuse. Un acheteur avisé voudra sans doute obtenir du vendeur des déclarations et garanties en ce sens. Reste à voir si le vendeur voudra consentir à les lui donner. Encore ici, ce sera du cas par cas.

Le prêteur qui finance un immeuble voudra également s'assurer que celui-ci est conforme aux dispositions du *Code de sécurité* et que l'emprunteur n'a pas commis d'infraction. Dans le cas où un professionnel a recommandé que certaines réparations soient faites, le prêteur pourra être réticent à avancer des fonds s'il s'agit de vices graves ou, dans le cas contraire, le prêteur voudra peut-être constituer une retenue destinée à assurer l'exécution des travaux recommandés par le professionnel.

Dans les édifices à logements auxquels s'appliquent les nouvelles dispositions, on peut s'attendre à des débats entre propriétaires et locataires quant aux augmentations de loyer qu'un propriétaire pourrait vouloir justifier en raison de l'augmentation des coûts d'inspection et d'entretien découlant de l'entrée en vigueur des dispositions. Dans les complexes résidentiels constitués en condominium, les syndicats de copropriétaires devront ajouter à leur budget les coûts des inspections, des entretiens et des réparations exigés par les nouvelles normes et ils devront se demander si les cotisations au fonds de prévoyance doivent être révisées en conséquence.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.