

Les **CONDOS**Week-end

Façades, stationnements, tours d'eau
- Loi 122 -

Samedi 26 avril 2014
CHÂTEAU ROYAL
Laval



Plus de 40 ans à votre service !

Zaurrini Avocats

FINI LES CASSE-TÊTE !

**Inspection obligatoire du caractère sécuritaire
des façades et stationnements étagés – LOI 122**

Avelino De Andrade

INTRODUCTION

Mis en vigueur le 18 mars 2013.

OBJECTIFS

Sécurité des occupants et des personnes circulant à proximité

COMMENT?

Le CBCS complète la réglementation

permet aux inspecteurs de faire corriger des situations problématiques en obligeant le propriétaire, à faire les corrections pour rendre le bâtiment conforme au Code de construction en vigueur lors de la construction.

POUR QUI?

Propriétaires

syndicats de copropriété

Gestionnaires

Usagers des bâtiments, des équipements et des installations.

Bâtiments et équipements assujettis

Toutes les résidences privées pour aînés soumises à la certification du ministère de la Santé et des Services sociaux

Habitation (lieux de sommeil): immeubles à logements ou détenus en copropriété de plus de 2 étages et de plus de 8 unités; maisons de chambres de 10 chambres et plus; hôtels et motels, etc.

Établissements de réunion qui accueillent 10 personnes ou plus: garderies, restaurants, salles de spectacles, écoles, etc.

établissements commerciaux dont la surface totale de plancher excède 300m²

établissements d'affaires de 3 étages et plus

parcs de stationnement aériens ou souterrains avec dalle en béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol

établissements de soins: hôpitaux, CHSLD, résidences supervisées qui hébergent 10 personnes ou plus, etc.

tous les bâtiments dotés de tours de refroidissement à l'eau, quel que soit leur usage.

Qu'est-ce qui différencie le chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS) de celui du Code de construction?

Le chapitre Bâtiment du **Code de construction**, implanté en l'an 2000, regroupe les exigences concernant la construction et la transformation des bâtiments. Le Code de construction vise les concepteurs et entrepreneurs.

Le nouveau CBCS complète les exigences de construction pour assurer la sécurité des gens tout au long de la vie du bâtiment. Le CBCS vise les propriétaires, locataires, occupants, syndicats de copropriété des bâtiments et équipements assujettis.

CONCLUSION

Quelle que soit la copropriété, il est conseillé de maintenir des pratiques strictes en matière d'entretien du bâtiment;

Les immeubles détenus en copropriété divise qui n'ont pas un poste au fonds de prévoyance pour un programme d'inspection et la planification de travaux majeurs auront à y songer;

Élaborer des mesures d'entretien qui devraient s'intégrer avec les règles encadrant la copropriété divise qui devraient s'actualiser éventuellement dans le Code civil du Québec.



ZAURRINI AVOCATS

2 Boulevard De La Concorde Ouest
Laval, Québec, CANADA, H7N 6G6

Télécopieur: (450) 975-1121

Courriel: infozaurrini@zaurrini.com

À votre service depuis 42 ans

NOTRE CABINET

Notre mission

Depuis 1971, notre cabinet offre des services personnalisés par nos avocats spécialistes et cela à des coûts contrôlés. Nos professionnels, appuyés par une équipe de soutien compétente et motivée, se complètent et travaillent en collégialité. Notre étude assure un service complet aux particuliers et aux entreprises commerciales. Notre clientèle d'entrepreneurs généraux, de sous-entrepreneurs, de développeurs, de promoteurs immobiliers, de commerçants et d'hommes d'affaires bénéficient depuis plus de 41 ans, de notre expertise et de notre dévouement.

Historique

Le 21 décembre 1971, M^e Dominique Zaurrini fonde son étude légale à Montréal.
En 1986, il s'adjoit de nouveaux associés et s'établit à Laval .
Depuis cette date, le bureau fait affaires sous le nom de Zaurrini Avocats.
Nous avons également, depuis 2000, un correspondant en Italie.
Notre étude légale regarde fièrement vers l'avenir encadrée par l'expertise de ses avocats seniors et la fougue de ses juniors.

Les **CONDOS**Week-end

Façades, stationnements, tours d'eau
- Loi 122 -

Samedi 26 avril 2014
CHÂTEAU ROYAL
Laval

**Loi 122 - Façades,
stationnements, tours d'eau**

**Les obligations du syndicat
en matière de sécurité**

Code de sécurité – Chapitre bâtiment

**ST-PIERRE
& ASSOCIÉS**

SCIENCE DU BATIMENT

Le 26 avril 2014

ST-PIERRE & ASSOCIÉS





PHOTO D'ARCHIVES

■ Une jeune femme, Léa Guilbeault, a perdu la vie tragiquement en 2009, écrasée par une dalle de béton qui s'est détachée de la façade du Marriott sur la rue Peel.

IMMEUBLES | ENTRETIEN

Québec serre la vis aux propriétaires

■ Jusqu'à 92 000 \$ d'amende en cas de négligence

Québec durcit la réglementation pour les propriétaires d'édifices en hauteur afin d'éviter des décès tragiques comme celui de Léa Guilbeault, écrasée par un bloc

message à la suite de l'accident de Saleh Khazali mort sous une dalle de 60 tonnes dans un stationnement de la rue Deguire à Montréal.

Inspections obligatoires



CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Modification à la Loi 122 :

Contexte: Parc immobilier vieillissant / Incidents mortels

En vigueur depuis le **18 mars 2013**

- Vise les propriétaires, les copropriétaires, les syndicats de copropriétés, les occupants ou les utilisateurs.
- Est un complément au Code de construction, chapitre Bâtiment.
- S'harmonise avec les autres chapitres du Code de sécurité
- Devient la norme de référence pour les municipalités.

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Structure du Code de sécurité

- Section I Interprétation
- Section II Application
- Section III Dispositions applicables à tous les bâtiments selon l'année de construction
- Section IV Dispositions plus contraignantes applicables à certains bâtiments
- Section V Dispositions liées à la protection incendie adoptées par renvoi au Code national de prévention des incendies
- **Section VI Dispositions relatives à l'entretien des façades et des parcs de stationnement**
- Section VII Dispositions relatives à l'entretien des équipements
- Sections VIII & IX Dispositions pénales et finales

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Structure du Code de sécurité (suite)

- Section I : Interprétation
- Section II : Application
 - ❑ **Tous les bâtiments** à l'exception des immeubles de moins de 3 étages et moins de 9 logements;
 - ❑ Toutes les résidences privées pour aînés;
 - ❑ Quelques exemptions selon l'article 129.
- Section III : Dispositions applicables à tous les bâtiments selon l'année de construction
 - ❑ Les Codes de construction ou règlements en vigueur lors de la construction ou de la modification du bâtiment.

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Structure du Code de sécurité (suite)

- Section IV : Dispositions plus contraignantes applicables à certains bâtiments

Dates à retenir:

- Avertisseurs de fumée, éclairage de sécurité et de CO : en vigueur **18 mars 2014**;
- Système de détection et d'alarme incendie pour les bâtiments construits ou transformés avant novembre 2000 : en vigueur le **18 mars 2016**;
- Séparations coupe-feu pour les bâtiments construits ou transformés avant mai 1984: en vigueur le **18 mars 2018**.
- Section V : Dispositions liées à la protection incendie adoptées par renvoi au Code national de prévention des incendies
 - Adoption du Code national de prévention des incendie 2010 avec plusieurs modifications.

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

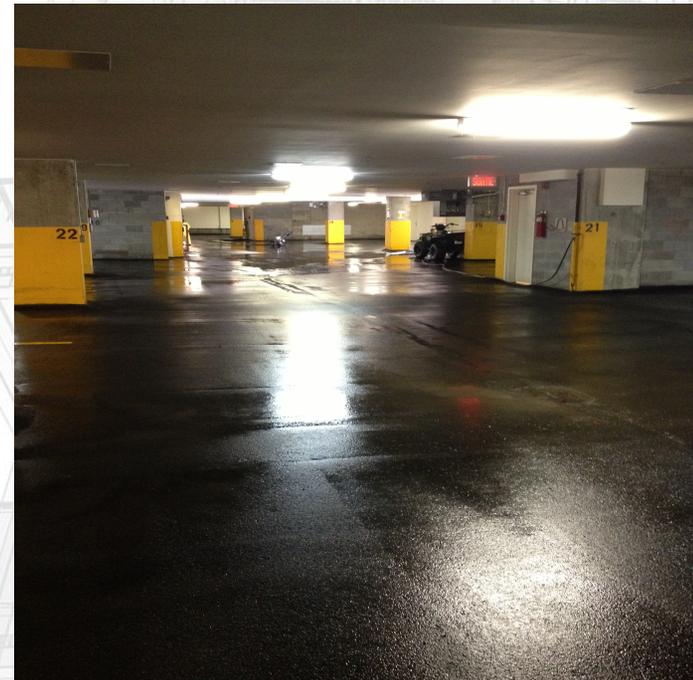
Faites-vous conseiller !



CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Structure du Code de sécurité (suite)

- **Section VI** **Dispositions relatives à l'entretien des façades et des parcs de stationnement**



CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Façades

- Entretien et inspections préventives



FAÇADES

- Définition

Le revêtement des murs extérieurs d'un bâtiment et tous les accessoires, équipements électriques ou mécaniques et autres objets permanents ou temporaires reliés à ces murs, comme les cheminées, les antennes, les mâts, les balcons, les marquises ou les corniches.

- Application

Façades de **5 étages ou plus** hors sol

- Entretien

Façades entretenues pour prévenir l'apparition de conditions dangereuses

FAÇADES

- **Condition dangereuse**

Un élément peut, de façon imminente, se détacher ou s'effondrer et causer des blessures aux personnes.

- **Vérification du caractère sécuritaire des façades**

Tous les 5 ans, le propriétaire 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.

FAÇADES

- Fréquence des rapports de vérification

Si au 18 mars 2013 le bâtiment;

- A été construit avant 1968, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2015**
- A été construit entre 1968 et 1988, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2016**
- A été construit entre 1988 et 1998, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2017**
- A été construit entre 1998 et 2003, un rapport doit être produit avant le **18 mars 2018**
- Au 10^e anniversaire pour un bâtiment de moins de 10 ans.

FAÇADES

- **Rapport de vérification**

- La localisation et la description des défauts et leurs causes pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses
- La description des travaux correctifs à réaliser pour que les façades du bâtiment demeurent sécuritaires ainsi que l'échéancier recommandé pour leur réalisation

Stationnements

- **Entretien et inspections préventives**



PARCS DE STATIONNEMENT

- Application

Parcs de stationnement souterrains ou aériens avec dalle en béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol.

- Entretien

Parcs de stationnement entretenus pour prévenir l'apparition de conditions dangereuses

- Condition dangereuse

Une des composantes du parc de stationnement peut, de façon imminente, tomber ou s'effondrer et causer des blessures.

CODE DE SÉCURITÉ – SECTION VI

Entretien façades et parcs de stationnement

PARCS DE STATIONNEMENT

- Vérification annuelle par le propriétaire



Fiche de vérification annuelle des parcs de stationnement

Nom du propriétaire :	
Adresse du bâtiment (numéro, rue et ville) :	Code postal :
Date de la vérification (aaaa-mm-jj) :	Identification de la dalle :
Vérifié par :	

Catégorie	Élément	Oui	Non	Localisation	Numéro de photo	Description et remarques
Dalle	Affaissement/déformation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Face supérieure de la dalle	Membrane usée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Nids-de-poule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Fissures superficielles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Béton détérioré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Armatures exposées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Taches de rouille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Face inférieure de la dalle	Taches d'humidité, infiltration d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Efflorescence	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Armatures exposées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Taches de rouille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Murs	Bombement/déformation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Fissures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Infiltration d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Poutres et colonnes	Fissures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Armatures exposées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Taches de rouille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Joint de dilatation	Joint détérioré	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Drains	Mauvais état de fonctionnement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	Accumulation d'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

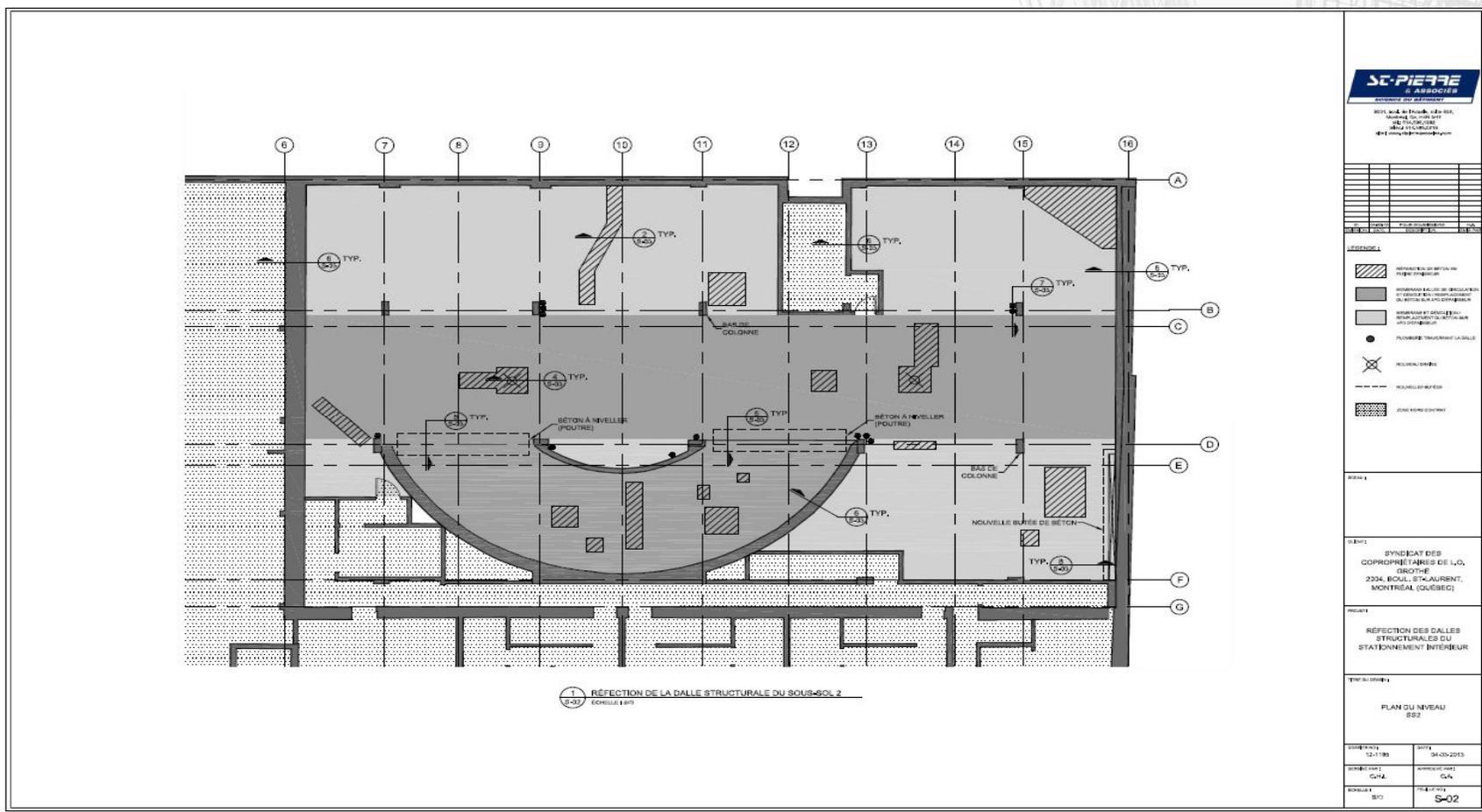
PARCS DE STATIONNEMENT

- Vérification approfondie du caractère sécuritaire du parc de stationnement

Tous les 5 ans, le propriétaire doit obtenir d'un ingénieur un rapport de vérification approfondie établissant que le parc de stationnement ne présente 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.

CODE DE SÉCURITÉ (Régie du bâtiment du Qc , RBQ)

Vérification approfondie (suite)



CODE DE SÉCURITÉ – SECTION VI

Entretien façades et parcs de stationnement

- Lors de la présence d'une condition dangereuse
 - Mettre en place des mesures d'urgence
 - Prévenir la Régie
 - Fournir un échéancier des travaux
 - Faire les réparations nécessaires
 - Obtenir un rapport de vérification confirmant le caractère sécuritaire des façades et/ou du stationnement
- Registre
 - Recueil de tous les rapports de vérifications, la description de tous les travaux de réparation
 - Le registre doit être présent dans le bâtiment pour vérification en tout temps



**L'INTÉGRITÉ DE VOTRE BÂTIMENT
NOUS TIENT À CŒUR !**

Merci de votre attention.



SC-PIERRE
& ASSOCIÉS

SCIENCE DU BATIMENT



Les **CONDOS**Week-end

Façades, stationnements, tours d'eau
- Loi 122 -

Samedi 26 avril 2014
CHÂTEAU ROYAL
Laval

Responsabilité des administrateurs

Me Paul-André LeBouthillier

1. Le rôle des administrateurs et du CA dans la conservation de l'immeuble

Résumé des règles générales au niveau de la responsabilité des administrateurs

2. L'impact de la loi 122 sur la responsabilité des administrateurs

2.1 Obligations supplémentaires au niveau des administrateurs?

2.2 La planification financière;

2.3 Responsabilité civile du Syndicat et des administrateurs;

2.4 Assurance responsabilité civile.

3. Les conséquences pratiques de l'existence de cette loi

3.1 Augmentation du budget;

3.2 Obligation d'engager un expert;

3.3 Obligation de faire exécuter les travaux requis?

3.4 Le financement des travaux et fonds de prévoyance;

3.5 Opposabilité à la collectivité des copropriétaires.

Les **CONDOS**Week-end

Façades, stationnements, tours d'eau
- Loi 122 -

Samedi 26 avril 2014
CHÂTEAU ROYAL
Laval