



Le Code de sécurité et les copropriétés

Fédération des copropriétaires du Québec

30 avril 2016

LA
RBQ LA RÉFÉRENCE
EN CONSTRUCTION
ET EN SÉCURITÉ

Régie
du bâtiment

Québec 

Plan de la présentation

- Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et cadre législatif
- Chapitre Bâtiment du Code de sécurité
- Consultation sur la révision des programmes

Notre mission

La RBQ a pour mission d'assurer :

- la **qualité** des travaux et la **sécurité** des bâtiments et des installations;
- la **qualification** professionnelle;
- l'**intégrité** des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires.

Cadre législatif

- La RBQ remplit sa mission en adoptant notamment :
 - **un Code de construction** → entrepreneurs, concepteurs;
 - **un Code de sécurité** → propriétaires, gestionnaires.
- Adoptés en vertu de la **Loi sur le bâtiment**.
- **Juridictions partagées** entre les municipalités, la RBQ et la CNESST.

Chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS, loi 122)

Pourquoi un Code de sécurité?

- **Remplacer une réglementation désuète** par des normes modernes.
- **Complément** au Code de construction
- **Définir les obligations d'entretien** des propriétaires, autrefois d'ordre général.
- **Répondre à des recommandations** de coroners.
- **Uniformiser** la réglementation.
- **Code national de prévention des incendies (CNPI)**

Chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS, loi 122)

Élaboré en collaboration avec le milieu :

- municipalités;
- ordres professionnels;
- associations du domaine immobilier;
- services de protection incendie.

En vigueur depuis le 18 mars 2013, mais entrée en vigueur progressive de certaines exigences.

CBCS : quels bâtiments sont visés?

Tous les bâtiments destinés à l'usage du public, c'est-à-dire :

- toutes les résidences pour personnes âgées et tous les établissements de soins;
- certains établissements de soins, de réunion, commerciaux et d'affaires;
- **les habitations de plus de 2 étages et de plus de 8 unités, incluant les copropriétés, divisées et indivises;**
- toutes les **tours de refroidissement** à l'eau, tous les **stationnements étagés** et certaines façades.

Chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS, loi 122)

Son contenu, en bref

- Normes visant la sécurité, la santé ou la protection des bâtiments contre l'incendie et les dommages structuraux.
- Dispositions plus contraignantes que les exigences initiales lors de la construction pour les lieux de sommeil
- Dispositions relatives à l'inspection et à l'entretien des façades, des parcs de stationnement et des tours de refroidissement à l'eau.
- Code national de prévention des incendies (CNPI) : entretien et vérification des systèmes de protection contre l'incendie, mesures à prendre en cas d'incendie, utilisation sécuritaire du bâtiment.

Le Code de sécurité du bâtiment regroupe ces exigences, et vise à terme à les uniformiser à l'échelle du Québec.

Chapitre Bâtiment du Code de sécurité (CBCS, loi 122)

Obligations des gestionnaires et copropriétaires

1. Effectuer certains travaux éventuels pour rendre le bâtiment conforme à la suite de l'entrée en vigueur du Code de sécurité du bâtiment.
2. Maintenir en bon état le bâtiment et ses équipements relativement à la sécurité incendie.
3. Plan de mesures d'urgence en cas d'incendie
4. Autres exigences

Aperçu des exigences applicables aux copropriétés

Rehaussement d'éléments de sécurité pour certains bâtiments :

- **Avertisseurs de fumée** (18 mars 2014)
- **Avertisseurs de monoxyde de carbone** (18 mars 2014)
- **Éclairage de sécurité** (18 mars 2014)
- **Systemes d'alarme et de détection incendie** (18 mars 2016)
- **Séparations coupe-feu** (18 mars 2018)

Aperçu des exigences applicables aux copropriétés

Façades de 5 étages et plus

- Rapport d'inspection d'un ingénieur et/ou architecte tous les **5 ans**
- Date du **1^{er} rapport** : au **10^e anniversaire ou selon l'âge** du bâtiment. Ex. : bâtiments de plus de 15 ans, mais de moins de 25 ans → 18 mars 2017

Stationnements étagés

- Rapport d'inspection d'un ingénieur tous les **5 ans** (1^{er} rapport : entre 12 et 18 mois après la construction)
- **Auto-inspection annuelle** par le propriétaire

Aperçu des exigences applicables aux copropriétés

Tours de refroidissement à l'eau

- Entretien l'installation suivant un programme d'entretien élaboré par un membre d'un ordre professionnel.
- Transmettre à la RBQ, dans les 30 jours suivant la première mise en service et le 1^{er} mars de chaque année, certaines informations sur l'installation.
- Prélever ou faire prélever des échantillons et les faire analyser par un laboratoire accrédité pour déterminer la concentration en *Legionella pneumophila*.

Aperçu des exigences applicables aux copropriétés

Tenue d'un registre

- Doit être conservé sur les lieux à des fins de consultation.
- Doit contenir les renseignements et les documents exigés se rapportant au bâtiment :
 - façades;
 - stationnement;
 - ascenseurs;
 - tours de refroidissement à l'eau;
 - équipements de sécurité (gicleurs, système d'alarme, etc.).

Le CBCS et les copropriétés

- S'adresse aux **propriétaires** qui sont les **premiers responsables de la sécurité** des occupants de leur bâtiment et des personnes qui se trouvent à proximité.
- Vise principalement les **parties communes** des copropriétés : façades, systèmes de sécurité, stationnements, etc.
- **Planification** et **suivi** des inspections et des travaux d'entretien → **syndicat de copropriétaires/copropriétaires**

CBCS : répercussions sur les propriétaires

Le CBCS engendre des coûts, mais...

- **Entrée en vigueur progressive** de certaines exigences.
- Un bâtiment bien entretenu **conserve sa valeur**.
- Un bâtiment bien entretenu est susceptible d'être **moins coûteux à assurer**.

Révision des programmes : contexte

Volonté gouvernementale : trouver le meilleur équilibre possible entre...

- la **responsabilisation** des intervenants;
- l'**allègement** réglementaire et administratif;
- la **qualité** de la construction et la **sécurité** du public.

Révision des programmes : constats actuels

- Parc morcelé entre diverses autorités réglementaires.
- Réglementations disparates.
- Modalités et outils de surveillance insuffisants.
- Responsabilités peu ou mal assumées.
- Mécanismes de validation des qualifications professionnelles centralisés et uniformes.
- Sanctions limitées et mal adaptées à certaines situations.

Révision des programmes : pistes de solution

- Contenu réglementaire de base commun
- Double exigence de conformité
- Plan de garantie élargi
- Qualification à valeur ajoutée
- Sanctions administratives pécuniaires

Simplification et consolidation du partage des responsabilités entre les acteurs

Régie
du bâtiment

Québec 

Révision des programmes : avantages anticipés

Contenu réglementaire commun

- Même niveau de qualité et de sécurité partout au Québec.
- Normes minimales respectant les standards les plus récents.
- Plus grande efficacité dans la conception, la mise à jour et l'adoption des normes.
- Municipalités déchargées du fardeau lié à la conception et à la mise à jour de la réglementation.

Révision des programmes : avantages anticipés

Contenu réglementaire commun (suite)

Simplification du partage des responsabilités liées à la surveillance de l'application de la réglementation en **construction** et en **sécurité**.

- RBQ = construction
- Municipalités = sécurité (CNPI)

Propriétaires/syndicats → **intervenant unique**

Révision des programmes : étapes franchies et à venir

Consultations menées depuis novembre 2015



Consolidation et analyse des commentaires reçus



Rencontres et échanges avec certains organismes



Présentation à la ministre

Coordonnées utiles

Direction des relations avec la clientèle

- Région de Montréal : 514 873-0976
- Courriel : drc@rbq.gouv.qc.ca
- Site Web : www.rbq.gouv.qc.ca
- Parcours CBCS et autres outils : www.rbq.gouv.qc.ca/securite

Questions?