

Nouvelle réglementation sur la sécurité des immeubles

Synthèse des dates limites à respecter pour les copropriétés



Par Mathieu Roberge, ing., M.Ing. St-Pierre et Associés

Le 18 mars 2013 est entré en vigueur un nouveau règlement au Québec, le **Chapitre VIII - Bâtiment du Code de sécurité** (CBCS). Le règlement est encadré par la Régie du bâtiment du

Québec (RBQ) et vise à augmenter la sécurité des occupants et des personnes circulant à proximité des bâtiments. Le CBCS adresse, entre autres, la sécurité des façades des bâtiments et des parcs de stationnement, les systèmes d'alarme-incendie, les systèmes de protection contre l'incendie et les installations de tour d'eau de refroidissement.

Le nouveau règlement s'adresse principalement aux propriétaires, aux gestionnaires et aux usagers de bâtiments d'habitation multi-logement, d'établissements d'affaires et d'établissements commerciaux. **Pour les immeubles en copropriétés, le nouveau règlement s'applique à tous les bâtiments de plus de 2 étages qui contiennent plus de 8 logements.**

Selon l'usage et les caractéristiques d'un bâtiment, le nouveau règlement contient différentes exigences d'inspection ainsi que des dispositions plus contraignantes que les exigences minimales qui étaient applicables lors de sa construction. Ceci est une des particularités du CBCS car, en règle générale, les bâtiments doivent rester conformes aux



normes et règlements qui étaient applicables au moment de leur construction, même si ces exigences peuvent évoluer avec le temps.

Pour les besoins de cet article, seules les exigences qui concernent les bâtiments existants d'habitation en copropriété sont adressées. À titre indicatif, le CBCS contient bon nombre de dispositions additionnelles pour les habitations destinées aux personnes âgées.

Vérification du caractère sécuritaire des façades

L'exigence de vérification du caractère sécuritaire des façades s'applique aux bâtiments de 5 étages et plus hors sol. La vérification est requise à tous les 5 ans par un ingénieur et/ou un architecte et l'inspection pourraient entraîner des travaux correctifs et d'amélioration à court et moyen terme, selon les recommandations émises par le professionnel mandaté.

La première vérification est requise avant le 10^e anniversaire du début de la construction du bâtiment, ce qui correspond généralement à la date de la première pelletée de terre.

Date du début de construction

Après le 18 mars 2003
Avant le 18 mars 1968
Entre le 18 mars 1968 et le 18 mars 1988
Entre le 18 mars 1988 et le 18 mars 1998
Entre le 18 mars 1998 et le 18 mars 2003

Vérification requise

Avant le 10^e anniversaire, puis aux 5 ans
Avant le 18 mars 2015, puis aux 5 ans
Avant le 18 mars 2016, puis aux 5 ans
Avant le 18 mars 2017, puis aux 5 ans
Avant le 18 mars 2018, puis aux 5 ans

Les bâtiments construits après le 18 mars 2003 doivent être inspectés avant leur 10^e anniversaire; c'est-à-dire que l'inspection d'un bâtiment construit en 2004 sera requise au plus tard en 2014, avant la date de son 10^e anniversaire. Il en va de même pour un bâtiment construit en 2005 qui devra être inspecté au plus tard en 2015, avant la date de son 10^e anniversaire, et ainsi de suite.

► Vérification approfondie du caractère sécuritaire du parc de stationnement

La vérification s'applique aux parcs de stationnement souterrains ou aériens et qui contiennent une dalle en béton ne reposant pas sur le sol et sur laquelle circulent des véhicules. La vérification approfondie est requise tous les 5 ans par un ingénieur et une vérification annuelle doit être faite par un membre de la copropriété ou une personne désignée, telle que le personnel d'entretien de l'immeuble.

La première inspection doit être effectuée après 12 mois, mais avant 18 mois suivant la fin de la construction si elle est postérieure au 18 mars 2013. La date de fin de construction correspond généralement à la date à laquelle des véhicules peuvent commencer à circuler sur la dalle de béton.

Date de la fin de la construction du parc de stationnement

Après le 18 mars 2013

Entre le 18 mars 2008 et le 18 mars 2013

Avant le 18 mars 2008

Vérification approfondie requise

Après 12 mois, mais avant 18 mois suiv

Avant le 18 mars 2014, puis aux 5 ans

Avant le 18 mars 2016, puis aux 5 ans

Il faut noter que la première inspection faisant suite à la construction n'est pas requise si l'ingénieur responsable de la surveillance de la construction du parc de stationnement a rédigé, moins de 18 mois après la fin des travaux, un rapport répondant aux mêmes exigences que celles d'une vérification approfondie.

Entretien des tours de refroidissement

Conformément au CBCS, tout propriétaire de tour d'eau doit avoir un programme d'entretien élaboré et signé par un ou plusieurs membres d'un ordre professionnel qualifié et doit tenir un registre complet comprenant notamment des informations relatives à l'entretien des installations. Le programme doit être révisé tous les 5 ans ou suite à une modification importante de l'installation ou des procédures de maintien de la qualité d'eau. Les informations d'installation et d'entretien de toute tour de refroidissement à l'eau doivent être transmises à la RBQ.

Calendrier des dates limites

Certaines dates limites dictées par le CBCS et applicables aux bâtiments de copropriété approchent rapidement ou sont déjà passées. Le calendrier suivant présente une synthèse chronologique des dates limites applicables pour les copropriétés construites avant le 18 mars 2013,

en reprenant certaines des dates mentionnées précédemment.

2013

12 mai 2013 - Entretien des tours de refroidissement

Depuis le 12 mai 2013, toute copropriété munie d'une tour ►

Blogue
des membres

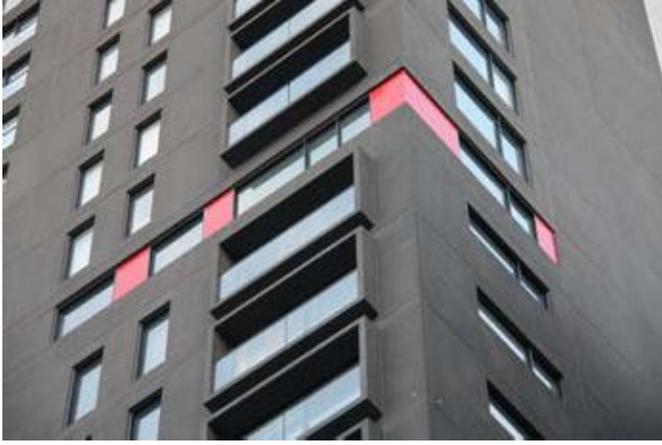
Un autre service
de communication
offert gratuitement
par

COMMUNICATION
CondoMARKETING

Vous pouvez maintenant, à l'aide du **Blogue des membres**, commenter et partager vos expériences, demander l'opinion d'autres administrateurs et communiquer par la suite avec l'un de vos conseillers CondoConseils qui sauront vous guider dans vos décisions pour une meilleure gestion de votre syndicat.

Le blogue est réservé exclusivement aux administrateurs des syndicats membres de CondoConseils, votre service de consultation et d'assistance téléphonique pour syndicats de copropriété. Vous devez être connecté au site CondoMarketing.ca pour y participer. Une autre initiative de CondoMarketing pour des copropriétés encore mieux gérées.

**PARTAGER
POUR MIEUX
GÉRER**



- de refroidissement à l'eau doit transmettre à la RBQ dans les plus brefs délais les informations d'installation et d'entretien de l'équipement au moyen d'un formulaire qui est disponible sur le site internet de la RBQ. Pour les nouvelles installations, ces informations doivent être transmises dans les 30 jours suivant la mise en service de l'équipement.

2014

Avant leur 10^e anniversaire - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits entre le 18 mars 2003 et le 31 décembre 2004.

Entre le 12^e et le 18^e mois suivant leur construction - Vérification approfondie du caractère sécuritaire des parcs de stationnement construits entre le 18 mars 2012 et le 18 mars 2013.

18 mars 2014 - Vérification approfondie du caractère sécuritaire des parcs de stationnement construits entre le 18 mars 2008 et le 18 mars 2012.

18 mars 2014 - Mise à jour des avertisseurs de monoxyde de carbone, des avertisseurs de fumée et de l'éclairage de sécurité. L'envergure des travaux requis varie selon l'âge du bâtiment et les modifications qui lui ont été apportées avec les années. Des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés :

- avant le 17 mai 2008 : mise à jour des avertisseurs de monoxyde de carbone
- avant le 18 mars 2004 : mise à jour des avertisseurs de fumée
- avant le 7 novembre 2000 : mise à jour de l'éclairage de sécurité

2015

Avant leur 10^e anniversaire - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits en 2005.

18 mars 2015 - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits avant le 18 mars 1968.

18 mars 2015 - Vérification approfondie du caractère sécuritaire des parcs de stationnement construits entre le 18 mars 2013 et le 18 mars 2014.

2016

Avant leur 10^e anniversaire - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits en 2006.

18 mars 2016 - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits entre le 18 mars 1968 et le 18 mars 1988.

18 mars 2016 - Vérification approfondie du caractère sécuritaire des parcs de stationnement construits avant le 18 mars 2008.

18 mars 2016 - Mise à jour des systèmes de détection et d'alarme-incendie. Des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés avant le 7 novembre 2000.

2017

Avant leur 10^e anniversaire - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits en 2007.

18 mars 2017 - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits entre le 18 mars 1988 et le 18 mars 1998.

2018

Avant leur 10^e anniversaire - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits en 2008.

18 mars 2018 - Vérification du caractère sécuritaire des façades pour les bâtiments construits entre le 18 mars 1998 et le 18 mars 2003.

18 mars 2018 - Mise à jour des séparations coupe-feu. L'envergure des travaux requis varie selon l'âge du bâtiment et les modifications qui lui ont été apportées avec les années. Des travaux de vérification et de mise à jour sont requis pour les bâtiments construits ou transformés avant le 25 mai 1984.

Conseils de l'expert

Consultez votre professionnel pour valider l'étendue des travaux requis dans votre bâtiment et leur date limite.

Prenez-vous d'avance, n'attendez pas à la dernière minute pour mandater votre consultant. Il est important de prévoir à l'avance les délais d'exécution des mandats de vérification approfondie, car ces mandats peuvent s'étirer sur une période de temps assez longue et pouvant aller jusqu'à quelques mois.

Les mandats de vérifications des façades sont plus difficiles et plus coûteux à réaliser en hiver et puisque les dates limites sont généralement fixées pour la fin mars, il est plus sage de prévoir l'inspection au courant de l'été précédant la date limite.

Pour plus d'information, vous pouvez consulter le site www.rbq.gouv.qc.ca/batiment