



INSTITUT
DE DÉVELOPPEMENT
URBAIN DU QUÉBEC

« Gestion de l'actif immobilier (séance 1) » ; formation continue présentée par l'IDU Québec

Montréal, le 2 février 2010 – C'est au Mount Stephen Club qu'avait lieu la première séance de la série *Gestion de l'actif immobilier*, présentée par l'IDU Québec. La formation continue débutait aujourd'hui sa programmation pour 2010, avec la présentation d'un volet axé sur les responsabilités des propriétaires immobiliers en matière de structure des bâtiments. Les points à l'ordre du jour comptaient notamment l'entretien, les litiges et le rôle de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). M. Sylvain Thériault, de SNC-Lavalin Construction Inc, était pour l'occasion invité à animer cette séance captivante et dynamique qui bénéficiait de la présence de trois conférenciers invités à partager leur expertise sur le sujet. Ingénieur comptant plus de vingt ans d'expérience dans le domaine du bâtiment, M. Thériault était plus que désigné à animer la toute première conférence avec panélistes invités de 2010. C'est avec plaisir que *Le pied carré* vous offre le bilan des points abordés lors de cette présentation.

Le rôle de la RBQ dans la sécurité et l'entretien des édifices

« Les normes actuelles et les dispositions de la loi ne couvrent pas certaines problématiques d'entretien et de sécurité dans les bâtiments existants » débute M. Michel Beaudoin, président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec. En effet, certains événements récents forcent la RBQ à revoir ses lois et à établir certaines mesures supplémentaires en matière de sécurité. Il ajoute que tout comme sa population, le Québec est aux prises avec un « parc immobilier vieillissant », soit des édifices âgés entre trente et quarante ans dont la condition souffre de véritables maux de vieillesse. C'est ici que la RBQ entre en jeu, en offrant des outils d'information et de la documentation sur les responsabilités des propriétaires d'actifs immobiliers qui ignorent parfois certaines de leurs obligations.

Chaque année, la Régie enregistre en moyenne 70 décès reliés aux incendies, dont près de 60% de ceux-ci sont reliés à l'absence ou à la déficience d'un détecteur de fumée. Déplorable, direz-vous? M. Beaudoin souligne que la section incendies du nouveau code de sécurité portera désormais une attention plus particulière à l'entretien des systèmes de détection et des gicleurs, à l'élaboration de plans d'évacuation et à l'entreposage de matières dangereuses. Ceci devrait contribuer à réduire considérablement les décès et dommages reliés aux incendies au Québec, en basant les besoins d'entretien sur la conception de l'édifice plutôt que sur son année de construction. De grands changements auront aussi lieu au niveau de la sécurité en ce qui a trait à l'aspect extérieur des édifices (façades, stationnements, toitures, etc.). La première édition du code de sécurité devrait être disponible à l'été 2010 (à suivre).

M. Thériault, en bon modérateur, a tenu à questionner le premier conférencier quant à la nouvelle approche de la RBQ, soit la responsabilisation du propriétaire. « Est-ce mieux? » lui a-t-il demandé. Le président directeur-général de la Régie croit que cette nouvelle vision permettra de mieux appliquer la nouvelle réglementation en vigueur, en plus d'assurer un meilleur suivi de celle-ci. Elle devrait de plus permettre de mieux encadrer, simplifier et gérer le volet sécurité des édifices tout en veillant à une meilleure application des normes et ce, pour la sécurité de tous. Lorsqu'interrogé sur un moyen de convaincre les propriétaires d'effectuer régulièrement les inspections de leurs propriétés, M. Thomas Egli y est allé d'une analogie médicale des plus véridiques. « Aller faire un rendez-vous annuel chez son médecin (...). Si vous n'avez pas été chez votre médecin depuis une dizaine d'années, peut-être que le moment est venu d'aller le voir! » En effet, un bilan régulier peut permettre d'éviter plusieurs situations aux conséquences fâcheuses. Pour terminer, M. Beaudoin ajoute que la Régie du bâtiment du Québec veille chaque jour à la sécurité de ses concitoyens et travaille continuellement à l'élaboration d'exigences et de normes appropriées.



INSTITUT
DE DÉVELOPPEMENT
URBAIN DU QUÉBEC

À chaque type de structure ses besoins et son entretien

Les techniques de construction ont beaucoup changé au cours des années et les méthodes autrefois utilisées sont aujourd'hui considérées désuètes et en grand besoin de réparations. « Les bâtiments, ce n'est pas éternel » souligne M. Thomas Egli, ingénieur et président d'EGP Experts-conseils en structure. L'utilisation de méthodes plus actuelles pour la réparation peut aussi s'avérer bénéfique lors de réparations majeures. Il a tenu à nous informer des diverses étapes que devraient accomplir un propriétaire dans la réfection de bâtiments. Tout d'abord, les principales motivations des propriétaires de procéder à l'inspection régulière de bâtiments peuvent servir à éviter les accidents ou les avis de défauts qui pourraient être émis à leur endroit, survenir suite à la demande du prêteur ou de l'assureur, ou encore découler de requêtes municipales spécifiques. Une fois vos besoins constatés, vous vous devez de faire appel à un professionnel qui prendra bien votre dossier en main. « C'est mieux de se retrouver avec des gens qui sont à leur affaire et qui ont de l'expérience dans le domaine. On ne veut pas payer quelqu'un pour s'éduquer à vos frais » ajoute-t-il. Bref, il est important de faire appel à un spécialiste qui saura évaluer correctement vos besoins, qu'il soit ingénieur ou encore architecte.

La prochaine étape consiste ensuite à prendre connaissance des normes s'appliquant à votre situation, c'est-à-dire vos obligations afin d'être conforme à la loi. Une fois les normes établies, une évaluation précise du bâtiment s'impose, tant pour les problèmes évidents que ceux qui pourraient ne pas être visibles à l'œil nu. Cette étape permet aussi de comprendre pourquoi la situation s'est produite et si elle pourrait se produire à nouveau. Votre spécialiste pourra alors émettre quelques recommandations, lesquelles seront adaptées spécifiquement à vos besoins. Selon le niveau de détérioration, l'entretien peut être de type préventif, correctif (problèmes visibles), de réfection (au niveau de la structure, de la charpente, etc.) ou de type majeur (problèmes de contamination, etc.). Dans tous les cas, il ne faut pas sous-estimer sa situation et négliger le bâtiment autrement la seule option possible devient la reconstruction, beaucoup plus coûteuse. Enfin, dans le cas où les moyens financiers seraient plus limités, il est toujours possible d'établir des échafaudages temporaires qui permettront tout de même d'assurer la sécurité des citoyens. Cependant cette option, comme le nom le dit, n'est que temporaire.

Les obligations légales du propriétaire

« Les propriétaires ont intérêt à s'informer afin de connaître l'état de leur immeuble en fonction des circonstances (...) plus le bâtiment avance en âge, plus il a intérêt à s'informer » souligne Me François Marchand, avocat du cabinet De Grandpré Chait. Il y a plusieurs circonstances à tenir en compte lors de l'évaluation d'un bâtiment par le code civil dont : l'âge de l'immeuble, son état et les recommandations des experts consultés. Le code civil définit deux niveaux de responsabilité soit le niveau dit général (qui s'applique à tous), ainsi que le niveau contractuel. Le niveau général vous tient responsable de tout dommage causé à autrui par le biais de votre propriété, alors que la responsabilité dite contractuelle consiste en les relations d'affaires que vous avez avec les entrepreneurs ou autres professionnels effectuant vos travaux. « À vous de démontrer que vous avez agi en propriétaire prudent et responsable » ajoute-t-il. En effet, le propriétaire est tenu pour seul responsable dans le cas où un accident surviendrait en raison d'un manque de vigilance relié à l'un de ses édifices. De plus, le propriétaire est responsable du respect des obligations d'entretien de son locataire, qui doivent tout de même être mentionnées au niveau du bail de ce dernier. Une solution simple pourrait consister à demander un suivi via un carnet d'entretien ou encore des certificats. Dans tous les cas, ce n'est pas une fois un événement déplorable survenu que vous devriez commencer à vous soucier de votre situation.



INSTITUT
DE DÉVELOPPEMENT
URBAIN DU QUÉBEC

Pour conclure, les propriétaires ont tout avantage à se tenir informés de leurs obligations et à s'entourer de professionnels qui leur permettront de bien connaître leur situation. Agir de façon prudente permet d'éviter des accidents inutiles, en plus des dépenses encourues en réparations ou en frais légaux.

Nos plus sincères remerciements aux commanditaires de l'événement, la Caisse de dépôt et placement du Québec, groupe immobilier ; le groupe Invanhoé Cambridge ; Otéra et la SITQ.

Merci aux conférenciers ayant participé à la toute première séance de 2010 : M. Thomas Egli, président d'EGP Experts-conseil en structures; Me François Marchand, avocat du cabinet De Grandpré Chait ; M. Michel Beaudoin, président-directeur général de la Régie du bâtiment du Québec ainsi qu'à notre animateur M. Sylvain Thériault, vice-président développement des affaires, gestion de la construction et construction-Canada pour la Division de SNC-Lavalin Construction Inc.

Au sujet de l'IDU Québec

Porte-parole de l'industrie immobilière commerciale au Québec, IDU Québec est un organisme indépendant avec comme bagage plus de 20 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier. En plus de tenir ses membres informés des plus récentes analyses du marché, il a aussi comme mission de partager ses connaissances avec la communauté et les réseaux établis de gens œuvrant dans le secteur.

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter Monsieur Raymond C. Bouchard, Président, Directeur général de l'Institut de développement urbain du Québec 514- 866- 3625 ext. 24 www.iduquebec.com