

COMMISSION CANADIENNE DES CODES DU BÂTIMENT ET DE PRÉVENTION DES INCENDIES

ARCHIVÉ — Document relatif aux codes modèles nationaux de construction

 Ce fichier PDF a été archivé dans le Web.

Contenu archivé

Information archivée dans le Web à des fins de consultation, de recherche ou de tenue de documents. Cette dernière n'a aucunement été modifiée ni mise à jour depuis sa date de mise en archive. Les pages archivées dans le Web ne sont pas assujetties aux normes qui s'appliquent aux sites Web du gouvernement du Canada. Conformément à la Politique de communication du gouvernement du Canada, vous pouvez obtenir cette information dans un autre format en communiquant avec nous à l'adresse : www.codesnationaux.cnrc.gc.ca/fra/contactez.html



Le système de *construction* au Canada.....le contexte des codes modèles

Le présent document vise à faire comprendre le rôle des codes du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie dans la construction et le fonctionnement des bâtiments et des habitations au Canada.

La construction est un secteur complexe de fabrication et de services, qui met en jeu des milliers d'éléments et de pièces qui sont assemblés en produits et systèmes par un nombre important de travailleurs à la fois sur place et à l'extérieur. Les codes de construction traitent de questions fondamentales concernant la sécurité, la santé, l'accessibilité et la protection des bâtiments. Toutefois, la construction étant en grande partie une activité commerciale, la qualité des produits offerts sur le marché reflètent l'interaction entre les coûts, le temps, la disponibilité du matériel, les compétences et les connaissances.

Chacun des intervenants dans le secteur de la construction a ses propres responsabilités.

Le propriétaire a la responsabilité globale du projet : détermination de ce qu'il faut construire, respect de la législation et choix de conseillers et d'entrepreneurs dignes de confiance.

Le concepteur doit produire des dessins et des cahiers des charges fonctionnels qui respectent à la fois la législation pertinente et les exigences additionnelles du propriétaire; il fait parfois aussi l'inspection des travaux au nom du propriétaire.

L'entrepreneur général, ou maître d'œuvre, a la responsabilité globale des travaux de construction,

y compris l'achat, le calendrier d'exécution, la main-d'œuvre et la gestion des sous-traitants et fournisseurs.

Les entrepreneurs sous-traitants sont responsables de la partie des travaux qui leur revient (mécanique, électricité, cloisons sèches, excavation, etc.).

Les fabricants doivent fournir des produits dont les caractéristiques sont conformes à celles qu'ils annoncent dans leur documentation ainsi qu'aux normes pertinentes.

Les organismes d'élaboration de normes doivent publier des normes fiables et applicables.

Le gouvernement fédéral finance l'élaboration des codes modèles par l'intermédiaire du Conseil national de recherches du Canada, sous les auspices de la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies (CCCBPI).

Les provinces et les territoires sont responsables d'adopter les lois des codes du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie dans leur région respective.

Dans la plupart des régions, **les municipalités** sont responsables de l'examen des plans et, dans de nombreux cas, de l'inspection des projets afin de s'assurer de leur conformité. (Dans certaines régions du Canada, cette fonction est assumée par des organismes provinciaux ou territoriaux. Il existe quelques régions où les pouvoirs publics n'interviennent pas.)

À cause de la complexité du système, ces rôles ont des limites pratiques.

Les Canadiens s'attendent à ce que leur système de construction leur apporte un certain nombre d'éléments :

- un niveau minimal de santé et de sécurité;
- une durabilité et une tenue en service raisonnables;
- un choix pour les consommateurs;
- un bon rapport qualité/prix.

Systèmes qui aident à déterminer ce qu'il faut construire

C'est le propriétaire qui prend les décisions fondamentales quant à ce qu'il faut construire pour répondre à ses besoins. Le niveau de connaissances du processus de construction varie grandement d'un propriétaire à l'autre. Dans bien des cas, les propriétaires engagent des concepteurs ou des entreprises qui offrent des services de conception/construction pour les aider à prendre ces décisions¹. Les promoteurs/constructeurs prennent les décisions concernant la construction à réaliser en se fondant sur ce que, selon eux, les futurs acheteurs ou locataires demanderont et en tenant compte de facteurs d'ordre technique. De nombreux facteurs peuvent aider à faire des choix judicieux.

Information des fabricants

Les fabricants de nouveaux produits et systèmes cherchent à faire connaître autant que possible leurs produits au sein de l'industrie. Il va de soi que les fabricants ont tout intérêt à faire valoir l'avantage offert par leurs produits. Cependant, leur documentation peut aussi comprendre des mises en garde et des remarques concernant les cas où leurs produits ou systèmes ne devraient pas être utilisés ou installés dans des situations prévisibles. Les représentants commerciaux aident à répondre aux questions et à résoudre les problèmes. Certaines grandes entreprises disposent d'un service technique complet.

Il existe aussi des publications qui regroupent des renseignements comparatifs de divers fabricants, suivant une présentation commune. Bon nombre de revues professionnelles publient également des résumés de l'information et de la documentation sur les produits, notamment leur conception et leur installation.

Normes

Une norme est un document écrit contenant une série d'exigences approuvées qui permettent de mesurer ou de comparer des éléments. On utilise des normes pour tout, des dimensions des produits

¹ La législation provinciale ou territoriale exige de faire appel à un architecte ou à un ingénieur pour les bâtiments particulièrement grands ou complexes.

à la conception structurale, et de l'étiquetage aux pratiques de foresterie durable.

Dans le Système des normes nationales du Canada, des milliers de bénévoles – utilisateurs, fabricants, consommateurs, entrepreneurs, ingénieurs, architectes, représentants de l'administration publique, chercheurs, etc. – participent à la rédaction et à la mise à jour de ces normes. La plupart du travail est effectué par les quatre organismes d'élaboration de normes (OEN) à but non lucratif agréés par le Conseil canadien des normes, soit l'Office des normes générales du Canada, l'Association canadienne de normalisation, le Bureau de normalisation du Québec et les Laboratoires des assureurs du Canada.

L'utilisation d'un grand nombre de normes est laissée au gré de l'industrie et des acheteurs. Par contre, certaines normes sont rendues d'application obligatoire lorsqu'elles sont incorporées dans les codes et la réglementation des administrations.

Assurances

En général, les propriétaires veulent protéger leurs investissements en matière de construction avec des assurances. Il arrive que les exigences de conception et de construction des bâtiments prescrites par les entreprises qui offrent ce service dépassent les exigences minimales des codes.

Guides de conception et de règles de l'art

Les approches ou méthodes en matière de conception, de performance ou de contrôle de la qualité sont traitées dans des guides de conception et de règles de l'art. Les meilleurs de ces guides sont publiés par des associations et des organismes qui s'efforcent d'améliorer le marché des produits vendus par leurs membres, ainsi que par certains organismes publics comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le Conseil national de recherches du Canada.

Information des consommateurs

Des groupes ou associations, tant du secteur privé que du secteur public, publient et distribuent de l'information aux consommateurs. Cette information va de simples conseils sur le choix d'un entrepreneur en rénovations à des renseignements techniques détaillés aux gestionnaires immobiliers. Ces publications sont

souvent mises au point dans le cadre d'un partenariat entre des groupes comme les associations industrielles, les fabricants de produits, les détaillants, les sociétés de services publics, les institutions financières, les organismes de recherche et les ministères. De plus, il existe un nombre important de livres, de revues, de sections de journaux, d'émissions télévisées et de sites Web consacrés à des sujets touchant la construction d'habitations et de bâtiments.

Dessins et cahiers des charges

Les dessins donnent une description graphique des travaux. Les cahiers des charges, ou devis techniques, en donnent une description écrite. Ils fixent les exigences générales ainsi que les produits, l'équipement, les procédures d'installation, les normes d'exécution, etc. acceptables. Leur portée et leur complexité varient largement d'un projet à l'autre, allant d'une simple liste d'une seule page à une série de documents comportant plusieurs sections. Ils sont très importants à titre de documents légaux, décrivant les responsabilités et la qualité d'exécution des travaux et des matériaux.

Codes modèles

La Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies coordonne l'élaboration de plusieurs codes modèles : le Code national du bâtiment, le Code national de la plomberie, le Code national de prévention des incendies, ainsi que d'autres guides. Le code modèle du bâtiment est un ensemble d'exigences minimales concernant la sécurité, la santé, l'accessibilité et la protection des bâtiments. Le code modèle de prévention des incendies traite de la sécurité incendie pendant l'exploitation des installations et des bâtiments. Le code modèle de la plomberie traite de l'installation des réseaux d'alimentation en eau potable et de l'évacuation des eaux de rejet dans les égouts municipaux ou les installations individuelles d'assainissement. D'autres codes modèles (par exemple, de l'électricité, du gaz et des ascenseurs) sont élaborés par des organismes comme l'Association canadienne de normalisation.

Les codes modèles n'ont pas force de loi tant qu'ils n'ont pas été adoptés par une autorité gouvernementale compétente. Les codes modèles sont de nature très technique et supposent que les utilisateurs connaissent bien le sujet.

Codes provinciaux et territoriaux

De nos jours, l'ensemble des provinces et territoires ont promulgué des législations qui adoptent les codes modèles nationaux du bâtiment, de prévention des incendies et de la plomberie élaborés par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, ou des codes provinciaux qui comportent certains ajouts, exemptions ou modifications par rapport aux codes modèles. Ces lois établissent des systèmes pour la réglementation du bâtiment, le domaine d'application, les pouvoirs d'exécution, les permis, la prise en compte des produits et systèmes spéciaux, les inspections, les pénalités et les procédures d'appel.

Autres réglementations touchant la construction

Les provinces et les territoires ont mis en place un système d'examen des projets d'aménagement, qui aident à déterminer ce qu'il faut construire, en donnant généralement un rôle clé à l'administration municipale. Les plans officiels établissent l'affectation du sol et veillent à ce que les installations techniques adéquates soient prévues dans les nouveaux lotissements et dans les zones désignées. Les critères d'aménagement et de zonage peuvent comprendre les marges de recul minimales, les limites de superficie couverte des terrains, la densité d'occupation des sols, etc. Certaines municipalités ont adopté une réglementation architecturale, qui influe sur l'apparence des nouveaux bâtiments.

Les provinces et les territoires s'occupent aussi des installations électriques et des installations de gaz, la mise en application de la réglementation étant généralement confiée aux municipalités ou aux sociétés de services publics. Ces administrations ont également des règlements visant les ascenseurs, les chaudières et les appareils sous pression. De plus, il existe divers permis liés à l'usage des bâtiments, au palier provincial ou municipal (permis d'alcool, maisons de santé, garderies, etc.) ainsi que des exigences liées à ces permis.

Les lois provinciales, notamment celles concernant l'environnement, la lutte contre les inondations, la santé et la sécurité au travail, peuvent également influencer sur l'aménagement, la construction et le fonctionnement des bâtiments.

Contrôle de la qualité

Une fois que les décisions concernant la conception sont prises, c'est le projet de construction proprement dit qui devient le point de mire. Il existe divers moyens d'éviter autant que possible les erreurs et d'atteindre le niveau voulu de performance et de qualité d'exécution. Le choix d'entreprises dignes de confiance, la supervision du chantier et l'exécution d'essais appropriés sont des facteurs importants. Les inspections effectuées par l'autorité compétente, ou en son nom, pour s'assurer de la conformité aux codes constituent une vérification complémentaire pour les questions réputées dans l'intérêt du public – par exemple, la santé et la sécurité.

Programmes internes de contrôle de la qualité

Les fournisseurs de matériaux et les fabricants de produits et d'équipement ont leurs propres programmes de contrôle de la qualité pour assurer que leurs produits sont conformes aux caractéristiques prévues. Ces programmes varient en complexité, en partie du fait que le risque inhérent aux produits n'est pas le même. Les entreprises dignes de confiance essayent de maintenir un niveau de qualité élevé afin de préserver leur réputation.

Essais en usine par une tierce partie

Bon nombre de fabricants conçoivent leurs produits conformément à des normes publiées. Cette conformité peut nécessiter des essais au niveau des fournitures, des composants et du produit fini ainsi qu'un suivi et d'autres contrôles. Si les conditions du marché le permettent, certains fabricants conçoivent aussi l'ensemble ou une partie de leurs produits de façon à excéder les normes minimales, et publient les résultats d'essais dans la documentation relative aux produits en question.

Certifications

Les organismes de certification sont accrédités pour confirmer que des produits, installations ou systèmes donnés sont conformes aux exigences de normes publiées. Des marques de certification apparaissent généralement en un endroit visible sur les produits concernés.

Évaluations

Il peut être difficile et coûteux de prouver aux agents municipaux du bâtiment qu'un nouveau produit offre le niveau de performance exigé par les codes. Le Centre canadien de matériaux de construction (lié au Conseil national de recherches du Canada) a été créé pour faciliter ce processus. Il définit, au niveau national, les essais que l'on doit exécuter pour prouver la conformité aux objectifs de performance des codes modèles. La province de l'Ontario a mis en place un processus semblable pour son propre code du bâtiment.

Essais sur le terrain

Certains produits et installations nécessitent des essais sur le terrain. Par exemple, le béton est habituellement mis à l'essai pendant sa mise en œuvre. Ces essais sont effectués pour le propriétaire par une tierce partie. Plus le bâtiment est complexe, plus le nombre des essais pouvant être recommandés par les consultants du propriétaire est élevé. Pour les installations ou systèmes complexes, les concepteurs peuvent analyser les exigences d'essai et recommander des protocoles de réception fondés sur une évaluation des risques.

Inspections par l'entrepreneur

Les inspections sur le chantier exécutées par l'entrepreneur jouent un rôle prépondérant dans le contrôle de la qualité. Les entrepreneurs généraux/constructeurs confient à des surveillants de chantier le suivi des travaux prévus dans le contrat afin de s'assurer que le travail a été fait, selon les dessins et spécifications, par leurs employés et par des sous-traitants. De la même façon, les entrepreneurs spécialisés surveillent le travail de leurs employés et de leurs sous-traitants.

Examens par les architectes et les ingénieurs-conseils

On engage souvent des architectes ou des ingénieurs-conseils pour examiner la construction (cet examen est obligatoire pour la plupart des grands projets, selon la législation provinciale, la taille du projet et sa complexité). Les architectes ou ingénieurs-conseils font généralement des visites régulières du chantier et examinent les travaux à des phases précises, avant qu'ils ne soient couverts par d'autres éléments. Ils avisent aussi les propriétaires de l'avancement des travaux, déterminent les essais requis et en examinent les résultats.

Évaluations des plans et inspections

Les propriétaires doivent présenter au service municipal du bâtiment une demande de permis de construire et payer les droits exigés. Les inspections du chantier font généralement partie des exigences liées au permis, mais ne font qu'aborder les exigences minimales de sécurité, de santé, d'accessibilité et de protection des bâtiments. Dans de nombreuses municipalités, les services d'incendie examinent les plans en accordant une importance particulière aux questions de sécurité incendie qui surviendront une fois que le bâtiment sera occupé. Ce dernier sera donc inspecté de façon périodique afin de s'assurer que les caractéristiques de sécurité incendie demeurent en place.

Inspections par une tierce partie du secteur privé

Certaines administrations permettent à des inspecteurs indépendants du secteur privé de remplir certaines ou la totalité des fonctions d'un inspecteur du bâtiment municipal. Ces inspecteurs doivent généralement suivre des cours de formation spécifiques ou être agréés. Dans certaines régions, ils sont engagés par l'administration; dans d'autres, ils sont engagés par le propriétaire du projet de construction.

Exigences relatives aux garanties et assurances

Certains bâtiments, surtout les habitations, sont protégés par des programmes de garanties. Ceux-ci peuvent exiger que les plans soient examinés par le personnel qui administre les programmes et que des inspections sur le terrain soient exécutées afin d'évaluer la conformité aux exigences des programmes.

Amélioration de la profession et des connaissances techniques

Le secteur de la construction emploie de nombreux travailleurs à divers niveaux de qualification, de l'ouvrier débutant à des ouvriers hautement qualifiés et à des experts. Il existe au Canada une infrastructure pour offrir l'éducation initiale permettant de répondre aux exigences des postes, pour offrir des cours de formation continue et de mise à jour de courte durée et pour enregistrer tant les entreprises que les travailleurs. Certaines administrations provinciales et territoriales prescrivent des exigences minimales de formation visant les ouvriers certifiés ou agréés.

Formation des métiers

Les gouvernements provinciaux et territoriaux sont responsables de l'administration des programmes de formation publics, notamment l'apprentissage, la formation des métiers et la formation professionnelle, ainsi que de la certification ou de l'agrément. Les collèges communautaires offrent la plupart des cours d'instruction professionnelle initiale. À l'échelle du pays, on s'efforce d'harmoniser les exigences en matière d'apprentissage et de formation afin de faciliter la mobilité de la main-d'œuvre. Plusieurs provinces appuient les collèges spécialisés offrant une formation en matière de sécurité incendie.

Architectes et ingénieurs

Partout au Canada, les ordres des architectes et des ingénieurs fixent les exigences de formation de ces professionnels. Pour obtenir l'autorisation d'exercer leur profession, les architectes et ingénieurs doivent suivre un programme de formation complet et reconnu dans un établissement d'enseignement supérieur accrédité ainsi qu'une période de stage. Des cours de mise à jour et de spécialisation sont aussi offerts, et sont même obligatoires dans certaines administrations.

Autres cours

De nombreux cours facultatifs sont offerts aux travailleurs et aux gestionnaires de toutes les catégories de métiers et d'entreprises du bâtiment. Certains sont offerts par les collèges communautaires, certains par les associations professionnelles et d'autres directement par les fabricants. Certains cours sont suivis d'un agrément, en général facultatif, qui aide leurs titulaires à prouver leurs compétences dans l'exercice de leurs fonctions.

Agrément/accréditation par les provinces et les territoires

Les exigences varient d'une province à l'autre. Toutes les provinces ont mis en place des organismes d'accréditation autonomes pour les architectes et les ingénieurs. Le Québec exige que tous les entrepreneurs et les corps de métier du secteur du bâtiment détiennent une licence accordée par la Régie du bâtiment du Québec. La Colombie-Britannique exige que tous les constructeurs d'habitations et entrepreneurs en rénovation soient enregistrés auprès du Homeowner Protection Office. Bon nombre de municipalités exigent que les entreprises de certains corps de métier soient accréditées pour exercer leurs activités dans leur territoire.

Attribution des responsabilités

Les responsabilités fondamentales sont fixées par l'ensemble de la législation fédérale et provinciale ou territoriale. Là où la Common

Law s'applique, les responsabilités découlent aussi de la jurisprudence. Les contrats fixent des responsabilités précises. Les lois concernant les codes du bâtiment et de sécurité constituent une part relativement faible du système global d'attribution des responsabilités.

Cadre légal

Au Québec, aux termes du Code Civil, les constructeurs, les architectes et les ingénieurs qui ont dirigé ou surveillé les travaux, de même que les sous-entrepreneurs, pour les travaux qu'ils ont exécutés, et les vendeurs/promoteurs, sont solidairement responsables de tout défaut dans les travaux pendant une année. Pour les défauts majeurs, la responsabilité s'étend sur une période de cinq ans suivant la fin des travaux.

Dans les provinces et les territoires relevant de la Common Law, la plupart des litiges relèvent normalement du droit en matière de contrat et de négligence ainsi que de la législation en matière de prescription. Le principe de la responsabilité conjointe et solidaire signifie que toute personne responsable en partie d'un défaut de construction qui a entraîné des dommages-intérêts peut être tenue de payer le montant total, si les autres parties ne sont pas en mesure de le faire. La législation en matière de prescription fixe les délais limites pour instituer une action. En Alberta, la *Safety Codes Act* de 1994 fixe le rôle et les responsabilités de toutes les parties intervenant dans un projet de construction. Elle fixe une limite de 10 ans pour le dépôt de demandes de dommages-intérêts concernant la construction. En Colombie-Britannique, la *Homeowner Protection Act* établit une sanction légale stricte pour les personnes qui construisent et vendent des habitations sans offrir les garanties requises.

Contrats

Les contrats de construction varient, mais sont fondés habituellement sur les normes établies par l'industrie. Ils contiennent généralement une description des responsabilités et des travaux à exécuter (avec, souvent, renvoi à des plans et devis), les prix, le calendrier d'exécution, les termes de la garantie, les assurances ainsi que les modalités de traitement des modifications, des retards et des différends.

Un contrat a force obligatoire pour les parties concernées.

Protection du consommateur

Les projets de construction constituent un ensemble complexe d'opérations de fabrication et d'assemblage sur place, soumis à des contraintes de budget et de délais. Les défauts mineurs nécessitant des réparations ou un remplacement ne sont pas rares. Toutefois, la portée limitée des codes (sécurité, santé, accessibilité et protection du bâtiment) fait que ces derniers s'appliquent peu ou ne visent pas ce que l'on entend en général par la « protection du consommateur ». Pour remédier à cette situation, l'industrie a donc mis au point un certain nombre de moyens et les pouvoirs publics ont rendu certains d'entre eux obligatoires.

Garantie donnée par les entreprises

La garantie courante est d'un an à compter de la date de l'achèvement substantiel des travaux. Les documents contractuels peuvent prévoir des périodes plus longues pour certains produits ou certaines parties des travaux et, dans ce cas, le fabricant doit offrir une garantie plus longue au propriétaire. Les garanties offertes par les fabricants de produits et d'équipement varient selon la durée de vie prévue du produit.

Garanties assurées (facultatives)

L'industrie du logement utilise des programmes de garanties assurées ou offertes par une tierce partie. Ces garanties sont maintenant exigées en vertu de lois dans certaines provinces et sont offertes, à titre facultatif, dans le reste du Canada.

Dans le cadre de ces programmes, une société indépendante accepte d'honorer la garantie du constructeur de maisons auprès de l'acheteur en cas de manquement du constructeur. Les modalités varient d'une province à l'autre, mais comprennent généralement une garantie complète d'une ou deux années sur les matériaux et la main-d'œuvre, plus une garantie contre les défauts structuraux majeurs d'au moins cinq ans. Certains programmes comprennent une protection supplémentaire; d'autres offrent diverses options moyennant une prime supplémentaire.

Garanties exigées par les pouvoirs publics

En Colombie-Britannique et au Québec, depuis 1999, et en Ontario, depuis 1976, les gouvernements provinciaux ont adopté des lois qui exigent que toutes les habitations neuves, ou certaines catégories, soient couvertes par une garantie d'une tierce partie ou d'une compagnie d'assurance. Dans ces trois provinces, la législation stipule l'étendue de la garantie, l'application, l'exécution, les pénalités et les appels ainsi que les critères auxquels les fournisseurs de garantie doivent satisfaire et leur approbation par la province. Les lois varient dans leur application, leur approche et leurs définitions.

Les responsabilités du consommateur

Bon nombre des acheteurs ou utilisateurs des services de construction, en particulier les personnes qui achètent un logement, ne comprennent pas tous les aspects de la construction, des pratiques commerciales et des protections qu'ils ont – ou n'ont pas – dans le cadre du système. Certains semblent croire que les codes et les vérifications effectuées par les municipalités leur offrent une protection plus grande qu'elle ne l'est en réalité.

Tous les acheteurs ont des responsabilités pour protéger leurs intérêts; ils doivent notamment :

- s'assurer de la bonne réputation, de l'expérience et des compétences des entreprises;
- vérifier les références;
- faire vérifier les contrats par un avocat avant de les signer;
- prévoir suffisamment de temps et d'argent pour obtenir de bons produits, des travaux soignés et des inspections suffisantes;
- choisir les assurances et garanties appropriées;
- effectuer l'inspection des travaux terminés;
- signaler les problèmes sans retard;
- exécuter l'entretien régulier nécessaire.

Cautionnements

Une caution est un contrat tripartite entre le cautionné (généralement l'entrepreneur), le bénéficiaire (généralement le propriétaire) et la société de cautionnement. Dans un cautionnement d'exécution, si l'entrepreneur n'exécute pas le contrat correctement, la société de cautionnement doit remédier au défaut. En général, avant de délivrer une caution, les sociétés de cautionnement examinent les ressources financières de l'entreprise, son personnel, sa gestion et ses antécédents. Il peut être très difficile pour un petit entrepreneur ou pour une nouvelle entreprise d'obtenir une caution.

Assurances des biens immeubles

L'assurance courante des biens immeubles ne vise pas les défauts cachés dans la construction. Cependant, elle couvre les biens du propriétaire en cas d'incendie ou d'autres désastres.

Conseils

Les consommateurs aux prises avec des problèmes, et qui ne connaissent pas bien leurs droits et obligations, peuvent avoir recours à un avocat spécialisé dans le système de la construction. L'Association des consommateurs du Canada et des organismes semblables fournissent des renseignements pratiques, des conseils et du soutien. Le Homeowners Protection Office de la Colombie-Britannique a publié un guide pour les propriétaires d'habitations neuves².

Recours

Assurances pour erreurs et omissions

Étant donné que leur profession est autoréglementée, les architectes et les ingénieurs n'ont pas le droit de limiter leur responsabilité en cas de négligence. De ce fait, et compte tenu du principe de la responsabilité conjointe et solidaire, ils risquent d'être tenus de payer la totalité des dommages si les autres parties ne sont plus solvables. L'assurance de responsabilité professionnelle peut couvrir en partie leur

² *Buying a New Home: A Consumer Protection Guide. Homeowner Protection Office, Vancouver 1999.*

responsabilité, et elle est obligatoire dans plusieurs provinces et territoires.

Assurances de responsabilité des municipalités

Les municipalités s'exposent à une responsabilité importante si leur personnel commet une négligence dans l'examen des plans ou dans les inspections. Certaines municipalités souscrivent des assurances de responsabilité commerciales; d'autres couvrent leur responsabilité au moyen de programmes offerts par leurs associations; d'autres, encore, s'autoassurent. En raison du principe de la responsabilité conjointe et solidaire, les municipalités peuvent être impliquées dans des différends entre d'autres parties, même si elles ont joué un rôle très minime dans les cas en litige.

Poursuites judiciaires, médiations et tribunaux

Le recours aux tribunaux pour faire valoir ses droits peut être une démarche longue et dispendieuse. Parfois, les défendeurs n'ont pas suffisamment d'actif pour que cela vaille la peine de donner suite à l'affaire. Cependant, les droits légaux et la jurisprudence ont des répercussions importantes sur les conseils donnés aux consommateurs et aux entreprises ainsi que sur la conduite des affaires.

Par ailleurs, de plus en plus de contrats contiennent une clause prévoyant que les différends doivent faire l'objet d'une médiation (un moyen plus rapide et moins contradictoire), et certaines provinces ont commencé à prévoir la médiation comme première étape de la procédure judiciaire. Les programmes de garanties utilisent aussi souvent une forme de médiation (la conciliation) en tant que première réponse aux demandes de dédommagement.

Résolution des problèmes liés aux projets de construction

Dans la grande majorité, les problèmes sont faciles et rapides à résoudre. Cependant, certains sont plus complexes et plus difficiles à régler. C'est particulièrement le cas lorsqu'il s'agit de problèmes touchant un système mettant en jeu plusieurs produits, installateurs, corps de métier, etc. Or, pour ce genre de situation aussi, il existe des réseaux et des moyens de résoudre les problèmes.

Détermination et résolution des problèmes

Le suivi des problèmes et des plaintes se fait à la fois sous forme officielle et non officielle à divers niveaux. Il peut conduire à une amélioration des produits ainsi qu'à des modifications dans les achats et dans les devis techniques.

Les problèmes difficiles à résoudre font l'objet de plus larges débats. Les constructeurs, les concepteurs et les installateurs en discutent lors des réunions de leurs associations afin de savoir si l'un d'entre eux a déjà fait face à ce genre de problème – et a réussi à le résoudre. Les agents du bâtiment et d'installations de plomberie, ainsi que les représentants du service incendie, en font de même au sein de leurs associations. Les associations de fabricants de produits font le suivi des questions et des plaintes afin d'aider leurs membres à améliorer la conception et les caractéristiques de leurs produits. Les membres des comités rédacteurs de normes reçoivent aussi parfois des plaintes et tentent de les régler. Il arrive aussi que les chercheurs reçoivent des appels sur le même sujet. Les programmes de garanties et les assureurs qui doivent payer en cas de dommages font leurs propres enquêtes.

Les composantes d'une construction efficace

Les bâtiments fonctionnels nécessitent un système global de construction efficace, comprenant notamment :

- un marché énergétique;
- des sources d'information d'accès facile pour les consommateurs et l'industrie;
- un cadre légal pour la direction de l'entreprise;
- des normes et des essais fiables;
- des codes minimaux de construction;
- des inspections sur place et un contrôle de la qualité;
- des garanties et des assurances;
- des programmes d'éducation et de formation;
- des moyens de déceler les nouveaux problèmes et de les résoudre;
- l'entretien des systèmes de sécurité.

Recherche, développement et information

L'Institut de recherche en construction du Conseil national de recherches offre un programme continu de recherche dans le domaine des sciences du bâtiment. Le Programme d'aide à la recherche industrielle permet de communiquer l'information nouvelle et de soutenir l'innovation au moyen d'un réseau de conseillers techniques. La Société canadienne d'hypothèques et de logement est aussi très active dans le soutien de la recherche et du développement en ce qui a trait au logement. Ressources naturelles Canada joue également un rôle essentiel dans les travaux portant sur le rendement énergétique des bâtiments. Les universités, les instituts de recherche et les organismes concernés, comme les sociétés de services publics, participent aux travaux. Les fabricants et les associations de fabricants de produits font beaucoup de recherches dans les domaines de l'amélioration, de l'innovation et des applications. Les associations commerciales et professionnelles appuient aussi la recherche.

Sécurité incendie

En raison de l'importance de la sécurité incendie, les codes de prévention des incendies exigent que tous les systèmes de sécurité incendie dans les bâtiments soient soumis à des inspections et à des travaux d'entretien périodiques. Bien qu'il incombe aux propriétaires de bâtiments de s'assurer que leurs bâtiments soient sécuritaires, ces inspections périodiques jouent un rôle important car elles permettent de déceler des problèmes et d'y remédier.

Systemes pour rester à jour

En plus des programmes de formation et de développement professionnel, l'industrie et les propriétaires disposent d'autres moyens importants de se tenir au courant :

Salons professionnels

La plupart des consommateurs connaissent bien les salons du foyer dans lesquels sont exposés de nouveaux produits, services et suggestions d'aménagement destinés aux personnes qui souhaitent acheter une maison ou faire des rénovations. Des salons similaires, mais réservés aux professionnels, ont lieu régulièrement au

Canada et ailleurs dans le monde. Ces salons peuvent viser l'ensemble du secteur du bâtiment ou des secteurs spécialisés, comme la plomberie, le chauffage et la climatisation.

Publications professionnelles

Il existe de nombreuses publications visant le secteur de la construction et ses diverses spécialités. On trouve notamment des revues avec abonnement, des publications gratuites soutenues par des annonces publicitaires ainsi que des bulletins d'information publiés par des associations bénévoles, des instituts, des entreprises individuelles ou par d'autres organismes mentionnés dans le présent document. Pour les consommateurs, on trouve, dans les rubriques régulières, des articles concernant les nouvelles technologies, les nouveaux produits, des projets pilotes, des explications pratiques, les problèmes et leurs solutions ainsi que, pour ceux qui ont des connaissances techniques, des rapports scientifiques.

Associations de bénévoles

Il existe un nombre impressionnant d'associations bénévoles liées au secteur de la construction. La plupart d'entre elles distribuent l'information à leurs membres et œuvrent en vue d'améliorer l'industrie. Par exemple, elles organisent des séminaires, des programmes de formation, des programmes d'information des consommateurs ou des clients, des conférences, etc. Bon nombre d'entre elles s'intéressent de près à la qualité de la construction, ont des comités qui discutent des problèmes et offrent des séances d'information à leurs membres.

**Veillez faire parvenir vos commentaires
concernant cette publication au :**

**Secrétaire
Commission canadienne des codes du
bâtiment et de prévention des incendies
Conseil national de recherches du Canada
Ottawa (Ontario)
Canada K1A 0R6**
