



ASSOCIATION  
DES FIRMES DE  
GÉNIE-CONSEIL  
QUÉBEC

## COMMENTAIRES PRÉSENTÉS À LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

MAI 2019

## **Association des firmes de génie-conseil – Québec (AFG)**

Fondée en 1974, l'Association des firmes de génie-conseil – Québec (AFG) regroupe des firmes de toutes les tailles, incluant des PME formées de seulement quelques professionnels jusqu'à de grandes entreprises mondiales comptant des milliers d'employés.

Au Québec, les firmes de génie-conseil membres de l'AFG sont présentes dans toutes les régions et emploient environ 16 000 personnes, soit la majorité de la main-d'œuvre dans le secteur du génie-conseil.

Ces firmes multidisciplinaires ou spécialisées offrent une gamme variée de services professionnels indépendants de génie-conseil et de consultation et laboratoire expert à des clients publics (39 %) et privés (61 %) dans de nombreux domaines. La majorité des firmes membres de l'AFG sont actives dans le domaine du bâtiment, notamment résidentiel.

### **Intérêt dans le projet de loi n° 16**

L'AFG appuie le projet de loi n° 16 et la volonté du gouvernement de mieux protéger les consommateurs, notamment avec des mesures pertinentes destinées à encadrer les inspections en bâtiment.

Dans le cadre des consultations en cours, l'AFG souhaite intervenir plus spécifiquement sur deux enjeux reliés au projet de loi, soit la production et la conservation des plans et devis, ainsi que la surveillance des travaux de construction.

## Production et conservation des plans et devis

L'article 31 du projet de loi conserve et précise l'obligation pour le syndicat de copropriété de tenir à la disposition des copropriétaires plusieurs documents, dont une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti s'ils sont disponibles et le carnet d'entretien.

Cette responsabilité doit logiquement appartenir au syndicat de copropriété, qui doit centraliser l'ensemble des documents contractuels et techniques qui pourraient être utilisés par différents intervenants au cours du cycle de vie d'un immeuble. Dans le cas des plans et devis, cette responsabilité était d'ailleurs déjà prévue au code civil.

Cependant, l'article 38 du projet de loi propose d'ajouter une disposition dans le code civil selon laquelle « le syndicat peut, à ses frais, obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur; celui-ci est tenu de les fournir au syndicat sur demande. »

La mesure est certes justifiée, mais devrait être limitée dans le temps, de façon cohérente avec Loi sur les ingénieurs. En effet, le *Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets de consultation des ingénieurs* stipule que les dossiers de l'ingénieur doivent être conservés pour une période minimale de 10 ans, à partir de la date du dernier service rendu ou, lorsque le projet est réalisé, à partir de la date de la fin des travaux. Cette limite de temps est réaliste.

À l'inverse, dans un contexte de mouvements de personnel fréquents et de firmes qui peuvent cesser leurs activités, le fait de prévoir dans la loi que les syndicats peuvent obtenir les plans et devis de l'immeuble détenus par un architecte ou un ingénieur sans fixer de limite dans le temps créerait un faux sentiment de sécurité, ce qui pourrait éventuellement aller à l'encontre de l'intention qui est de mieux protéger les copropriétaires.

De plus, la centralisation des documents sous la responsabilité du syndicat de copropriété permet de s'assurer de toujours avoir la dernière version des plans et devis du bâtiment si des travaux sont effectuées par plusieurs firmes au fil des ans.

Dans un même ordre d'idées, les améliorations et rénovations qui changent la conception du bâtiment devraient être consignées dans des plans et devis révisés, qui devraient être conservés obligatoirement par le syndicat de copropriété.

L'AFG recommande donc de rendre obligatoire la production de plans et devis par un ingénieur pour la construction ou la transformation d'un immeuble, et de limiter la responsabilité des ingénieurs relativement à la conservation des plans et devis d'un immeuble à 10 ans.

## Surveillance des travaux de construction

L'activité de surveillance des travaux a pour objectif de s'assurer qu'un ouvrage soit réalisé selon les plans et les exigences définis à l'étape de la conception. Cela représente un investissement supplémentaire au moment de la construction, mais permet assurément de réduire les problèmes de conformité aux plans et devis et les vices de construction.

Les services de surveillance des travaux de construction, au bureau et au chantier, comprennent notamment :

- les avis à l'entrepreneur sur l'interprétation des plans et devis;
- les recommandations sur les problèmes techniques survenant en cours de réalisation;
- l'émission d'une liste de déficiences et la vérification de la correction complète de tous les éléments de cette liste;
- l'émission de précisions verbales ou écrites sur les documents servant à la construction;
- etc.

Plusieurs de ces services ont une implication directe sur la responsabilité professionnelle du concepteur. Dès que des modifications aux plans et devis sont nécessaires, un professionnel doit faire ces modifications et en assumer la responsabilité.

Selon les usages, la surveillance des travaux de construction est généralement réalisée par la firme responsable de la conception, qui est la mieux placée pour faire les ajustements qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la phase de construction.

La surveillance des travaux de construction par un professionnel permet de produire des plans finaux qui ont été mis à jour et qui reflètent les installations du bâtiment avec les modifications autorisées au chantier durant la construction.

Trop souvent, dans les projets de rénovation de bâtiments existants, les plans et devis ne correspondent pas à la réalité, ce qui rend les interventions plus complexes et qui cause fréquemment des coûts supplémentaires.

L'AFG recommande donc, afin d'assurer la qualité de la construction et l'accès à des plans finaux, de rendre obligatoire la surveillance adéquate des travaux par un professionnel dûment inscrit au tableau de son ordre, selon un « plan de surveillance » ou programme de surveillance qui explique clairement les services à fournir durant la construction (avec des honoraires en lien avec ce plan). L'Ordre des ingénieurs précise le contenu du « plan de surveillance » sur son site Internet : [http://gpp.oig.qc.ca/contenu\\_du\\_plan\\_de\\_surveillance.htm](http://gpp.oig.qc.ca/contenu_du_plan_de_surveillance.htm).