



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Consommateurs

Le feuillet d'information suivant fait partie de [la série générale Votre maison.](#)

Système de construction canadien

Le présent document a pour objet de mieux faire comprendre les éléments du système de construction et l'utilisation des bâtiments résidentiels et autres au Canada.

La construction fait appel à un secteur de fabrication et de service complexe, où des milliers de composants différents sont assemblés en produits et systèmes par un grand nombre de travailleurs aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du chantier. Les codes du bâtiment font état des caractéristiques fondamentales de sécurité, de santé, d'accessibilité et de protection des bâtiments. Par contre, la construction est principalement une activité de marché, dont la qualité des produits traduit l'interaction des coûts, du temps, de la disponibilité des matériaux, des aptitudes et de la connaissance. Chacune des parties constitutives du secteur de la construction assume certaines responsabilités.

Les **maîtres d'ouvrage** assument la responsabilité générale de leurs projets d'habitation. Ils doivent donc déterminer ce qui doit être construit, se conformer aux lois en vigueur et arrêter leur choix sur des conseillers et constructeurs de bonne réputation.

Il incombe aux **concepteurs** de produire des plans et devis fonctionnels, conformes aux lois en vigueur et reflétant les exigences des maîtres d'ouvrage. Ils peuvent également procéder aux vérifications sur place, à la demande des maîtres d'ouvrage.

Les **entrepreneurs généraux** sont responsables de l'ensemble des travaux de construction, y compris des achats, de l'établissement du calendrier des activités, de la qualité d'exécution, ainsi que de la gestion des sous-traitants et des fournisseurs.

Les **sous-traitants** sont responsables de la partie des travaux qu'ils exécutent (mécanique, électricité, revêtement en plaques de plâtre, excavation, etc.)

Les **fabricants** ont la responsabilité de fournir des produits respectant à la fois les caractéristiques annoncées et les normes applicables.

Les **organismes de rédaction de normes** ont la responsabilité de produire des normes fiables, utilisables.

Le **gouvernement national** soutient financièrement l'élaboration de codes modèles par l'entremise du Conseil national de recherches, dont la supervision relève de la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies (CCCBPI).

Les **provinces et territoires** ont la responsabilité d'adopter par voie législative les codes du bâtiment, de plomberie et de prévention des incendies appliqués dans leur domaine de compétence.

Dans la majorité des provinces ou territoires, les **municipalités** ont la



responsabilité de vérifier la conformité des plans avec les codes et bon nombre d'entre elles font des inspections de conformité. (Dans certaines régions du Canada, ce mandat incombe à des organismes provinciaux ou territoriaux. Il reste quelques domaines qui ne sont pas soumis à la surveillance d'organismes public.)

En raison de la complexité du système, chacun de ces rôles subit des contraintes d'ordre pratique.

Les Canadiens s'attendent à certaines caractéristiques fondamentales de leur système de construction :

- salubrité et sécurité de base
- durabilité/tenue en service raisonnable
- choix
- rapport qualité-prix

Systèmes aidant à déterminer la nature de l'ouvrage à réaliser

Les maîtres d'ouvrage doivent décider essentiellement de l'ouvrage qu'ils veulent voir réalisé selon leurs besoins. Le degré de connaissance du processus de construction varie considérablement d'un maître d'ouvrage à l'autre. Bien souvent, ils retiennent des spécialistes ou entreprises offrant les services de conception et de construction pour les aider à prendre ces décisions¹. Les promoteurs ou constructeurs spéculateurs prennent la décision de construire en fonction des attentes des futurs acheteurs ou locataires et de facteurs techniques liés à la conception et à la construction appropriées. Des sources d'information utiles peuvent être consultées avant de prendre ces décisions.

¹ Les lois des provinces et des territoires obligent à recourir aux services d'architectes et d'ingénieurs de profession pour les bâtiments d'envergure ou complexes.

Fiche d'information des fabricants

Les fabricants de nouveaux produits et systèmes ont grandement intérêt à fournir des renseignements sur ce qu'ils offrent. Ils sont surtout intéressés à mettre en évidence les avantages de leurs propres produits, mais leurs fiches d'information peuvent également comporter des notes et des mises en garde contre l'utilisation ou la mise en oeuvre contre-indiquée de leurs produits dans des situations typiques. Les représentants des ventes aident à répondre aux questions ou à régler les problèmes. Des entreprises d'envergure disposent de services techniques complets. De plus, des ouvrages consignent les fiches d'information des fabricants concurrents sous des rubriques de devis standards. De nombreuses revues spécialisées livrent des renseignements succincts sur les produits ainsi que sur les aspects de la conception et de la mise en oeuvre.

Normes

La norme représente un recueil d'exigences convenues servant à mesurer ou à comparer des produits et systèmes. Le domaine d'application d'une norme va des dimensions des produits jusqu'à la conception des ouvrages et de l'étiquetage jusqu'aux techniques forestières écologiques. Dans le Système de normes nationales du Canada, des milliers de volontaires constitués d'utilisateurs, de fabricants, de consommateurs, d'entrepreneurs, d'ingénieurs,

d'architectes, de représentants gouvernementaux, de chercheurs, participent à la rédaction et à la mise à jour des normes. La majorité de ces intervenants agissent par le biais de quatre organismes de normalisation sans but lucratif reconnus par le Conseil canadien des normes : l'Office des normes générales du Canada, l'Association canadienne de normalisation, le Bureau de normalisation du Québec et le Laboratoire des assureurs du Canada. Bien des normes sont utilisées de façon facultative par l'industrie et les acheteurs. L'application d'autres normes devient obligatoire lorsque les codes et règlements adoptés par les différents paliers de gouvernement y font référence.

Besoins en matière d'assurance

Les maîtres d'ouvrage tiennent généralement à protéger leur investissement en souscrivant une assurance. Les entreprises offrant ce genre de service peuvent avoir des exigences en matière de conception et de construction de bâtiments qui vont au-delà des dispositions minimales énoncées dans les codes.

Guides de conception et des règles de l'art

Les techniques de conception, de performance et de contrôle de la qualité des systèmes sont énoncées dans les guides de conception et des règles de l'art. Quelques-uns parmi les mieux connus sont publiés par des associations ou organismes ayant pour mandat d'améliorer les débouchés pour les produits de leurs membres ainsi que par les organismes gouvernementaux comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le Conseil national de recherches du Canada.

Information pour le consommateur

Les groupes des secteurs privé et public préparent et distribuent de l'information pour le consommateur, allant de la façon de choisir un entrepreneur en rénovation jusqu'à la diffusion de renseignements techniques approfondis à l'intention des gestionnaires immobiliers. Ces renseignements sont souvent produits en partenariat avec des associations de l'industrie, des fabricants de produits, des détaillants, des services publics, des établissements financiers, des organismes de recherche et des ministères gouvernementaux. En outre, il existe un grand nombre de livres, de revues, de cahiers de journaux, d'émissions de télévision et de sites Web consacrés à l'habitation et à la construction.

Plans et devis

Les plans décrivent les travaux sous forme graphique et les devis les énoncent par écrit. Ils établissent les exigences générales, les produits et le matériel acceptables, les méthodes de pose, les normes d'exécution, etc. Leur envergure et leur complexité varient grandement, allant de simples listes d'une page à des documents à multiples sections. Il revêtent beaucoup d'importance à titre de documents juridiques, puisqu'ils font état des responsabilités, de la qualité d'exécution et des matériaux.

Codes modèles

La Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies supervise la production du Code national du bâtiment, du Code national de la plomberie et du Code national de prévention des incendies, en plus d'autres documents d'orientation. Le code du bâtiment modèle énonce les dispositions minimales en matière de sécurité, de salubrité, d'accessibilité et de protection des bâtiments. Pour sa part, le code modèle de prévention des incendies porte sur la sécurité incendie

lors de l'utilisation des installations et des bâtiments. Le code de plomberie modèle vise l'installation sûre de systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées à destination des réseaux d'égouts municipaux ou des réseaux d'assainissement individuels. D'autres codes modèles (par exemple, les codes d'électricité, du gaz ou des ascenseurs) sont l'oeuvre d'organismes comme l'Association canadienne de normalisation. Les codes modèles n'ont aucune force exécutoire tant qu'ils ne sont pas adoptés par les autorités gouvernementales compétentes. Les codes modèles, qui présentent de l'information très technique, s'adressent à des utilisateurs avertis.

Codes provinciaux ou territoriaux

De nos jours, la plupart des provinces et des territoires ont édicté des lois qui prévoient l'adoption des codes modèles du bâtiment, de la plomberie et de prévention des incendies produits par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, ou des variantes qui comportent des ajouts, des exemptions ou des modifications relevant de l'initiative des provinces ou des territoires. Les lois adoptées stipulent la réglementation de la construction, le domaine d'application, les pouvoirs de mise en application, les permis nécessaires, les produits et systèmes qui ne sont pas normalisés, les inspections, les sanctions et la procédure de révision.

Autres règlements influant sur la construction

Les provinces et les territoires ont également établi des modes d'examen de la planification et de l'aménagement qui régissent n'importe quel type d'ouvrage, tout en confiant en règle générale un important rôle aux municipalités. Les plans directeurs font état des modes d'occupation des sols autorisés et garantissent la viabilisation tout indiquée des nouveaux lotissements et des secteurs établis. Les critères de planification et de zonage peuvent préciser les marges de recul minimales, la surface construite du lot, la densité, les masses, etc. Des municipalités disposent de règlements architecturaux influant sur l'aspect des bâtiments neufs. Les provinces et les territoires encadrent aussi les installations d'électricité et de gaz, les pouvoirs d'exécution étant généralement confiés aux municipalités ou services publics. Les provinces et les territoires imposent des règlements supplémentaires à l'égard des ascenseurs, des chaudières et des appareils sous pression. La province ou les municipalités imposent différents permis d'exploitation (permis de boissons, maisons de soins, garderies, etc.) et la conformité aux exigences les accompagnant. Les lois provinciales ou territoriales en matière d'environnement, de lutte contre les inondations, de santé et de sécurité au travail, risquent de se répercuter sur la planification, la construction et l'utilisation des bâtiments.

Contrôle de la qualité

Dès que les décisions conceptuelles sont prises, l'attention se tourne vers la construction proprement dite. Il existe plusieurs systèmes qui permettent d'éviter les erreurs et d'assurer la tenue en service et la qualité d'exécuté souhaitées. Il est essentiel de recourir à des entreprises de bonne réputation, d'assurer la surveillance sur le chantier et d'exécuter les essais tout indiqués. Les inspections de conformité aux dispositions du code du bâtiment menées par l'autorité compétente ou en son nom ne fournissent qu'une vérification d'appoint pour les aspects jugés d'intérêt public, par exemple la santé et la sécurité.

Programmes de contrôle de la qualité en usine

Les fabricants de matériel ainsi que les fournisseurs de matériaux et de

produits possèdent leurs propres programmes de contrôle de la qualité et de vérification de la performance escomptée de leurs produits. Les programmes varient en complexité, témoignant des différences du risque inhérent aux produits proprement dits. Les entreprises fiables s'efforcent de maintenir la qualité élevée de leurs produits pour préserver leur réputation.

Essais en usine menés par une tierce partie

Bien des fabricants conçoivent leur production pour satisfaire à des normes publiées qui peuvent les obliger à tester les éléments constitutifs, les composants et le produit fini, à adopter des mesures de contrôle, etc. Si les débouchés le justifient, des fabricants conçoivent également des produits visant précisément à dépasser les normes minimales et publient les résultats des essais dans la brochure accompagnant leur produit.

Certification

Les organismes de certification sont reconnus pour attester la conformité de produits, d'installations ou de systèmes avec des normes publiées. La marque de certification figure habituellement bien en évidence sur les produits.

Évaluations

Il peut s'avérer difficile, voire coûteux, de démontrer aux agents du bâtiment de la municipalité qu'un nouveau produit procure la performance requise par les codes. Le Centre canadien de matériaux de construction (du Conseil national de recherches) a été mis sur pied dans le but de faciliter les choses en évaluant la conformité d'un produit avec les attentes de performance des codes modèles dans tout le pays. L'Ontario s'est dotée d'un processus semblable pour son propre code du bâtiment.

Essais sur place

Des produits et installations requièrent des essais sur place. Le béton, par exemple, fait généralement l'objet d'essais au cours de sa mise en place. Les essais sont effectués pour le compte du maître d'ouvrage par une tierce partie. Plus le bâtiment est complexe, plus les consultants du maître d'ouvrage recommandent d'effectuer des essais. Pour les installations ou systèmes complexes, les concepteurs peuvent analyser les besoins d'essais et proposer des protocoles de « mise en service » fondés sur une évaluation des risques.

Inspections de la part des entrepreneurs

Les inspections menées sur place par les entrepreneurs constituent une partie très importante du processus de contrôle de la qualité. En effet, les constructeurs ou entrepreneurs généraux confient à leurs employés ou à des entrepreneurs le mandat de superviser le chantier pour revoir tous les travaux visés par le contrat, vérifier leur exécution et leur conformité avec les plans et devis. De même, les entrepreneurs spécialisés surveillent le travail de leurs propres employés et sous-traitants.

Vérification par les architectes et les ingénieurs

Les architectes et ingénieurs sont souvent appelés à vérifier les travaux de construction (vérification obligatoire pour les ensembles d'envergure, selon les lois provinciales, la taille et la complexité du projet d'habitations). En règle générale, ils visitent périodiquement le chantier et vérifient les ouvrages à des stades précis, avant d'être dissimulés par d'autres travaux ou des revêtements de finition. Ils informent également

le maître d'ouvrage de l'évolution des travaux, indiquent les tests requis et vérifient les résultats obtenus.

Évaluation des plans et inspections

Le maître d'ouvrage doit s'adresser au service du bâtiment de la municipalité pour obtenir les permis requis et acquitter les droits nécessaires.

Les inspections sur place s'inscrivent habituellement dans le processus d'émission des permis, mais elles ne touchent que les exigences minimales du code en matière de santé, de sécurité, d'accessibilité et de protection du bâtiment. Dans de nombreuses municipalités, les services de lutte contre l'incendie vérifient les plans, concentrant leur attention sur la sécurité incendie dès l'occupation du bâtiment. Le bâtiment fait après coup l'objet d'une inspection périodique de façon à préserver sa sécurité incendie.

Inspections privées par une tierce partie

Certains gouvernements provinciaux ou territoriaux autorisent les inspecteurs privés d'une tierce partie à remplir une partie, sinon la totalité, des fonctions d'un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Ces inspecteurs doivent généralement suivre des cours précis et/ou être certifiés. Dans certaines régions, leurs services sont retenus par le gouvernement, et ailleurs par le maître d'ouvrage du projet de construction.

Garantie et assurance requises

Certains bâtiments, d'habitude les maisons, sont assujettis à des programmes de garantie qui prévoient de confier la vérification des plans à l'équipe affectée et de faire effectuer des inspections sur place pour juger de la conformité aux modalités du programme.

Amélioration du secteur d'activité et des connaissances techniques

L'industrie de la construction emploie de nombreux travailleurs présentant différents degrés d'aptitudes, des manoeuvres de premier échelon jusqu'aux corps de métier hautement spécialisés et experts. L'infrastructure de l'éducation au Canada dispense une formation convenant tout à fait aux besoins d'emplois, offre en permanence des cours de courte durée et des mises à jour en plus d'inscrire à la fois les entreprises et les travailleurs. Des provinces ou territoires établissent des exigences de formation minimales à l'intention des praticiens certifiés ou autorisés.

Formation des corps de métier

Les gouvernements provinciaux ou territoriaux ont la responsabilité d'administrer les programmes de formation publics, y compris de qualification professionnelle des apprentis et des gens de métier. Les collèges communautaires dispensent la majorité des cours de qualification professionnelle initiale. On tente de coordonner les besoins de formation et de qualification des apprentis dans tout le pays, en vue de favoriser la mobilité de la main-d'oeuvre. Plusieurs provinces soutiennent la formation en sécurité incendie offerte dans des collèges spécialisés.

Architectes et ingénieurs

Les organismes régissant les professions d'architectes et d'ingénieurs fixent des exigences de formation dans tout le pays. Pour obtenir l'autorisation d'exercer leur profession, les architectes et les ingénieurs

doivent suivre un programme d'études reconnu dans un établissement d'enseignement postsecondaire reconnu et faire un stage. Des cours de spécialisation et d'actualisation existent également et sont d'ailleurs obligatoires dans des provinces ou territoires.

Autres cours

De nombreux cours facultatifs s'adressent aux travailleurs et gestionnaires des corps de métier et entreprises de construction. Certains sont dispensés par des collèges communautaires, d'autres par le biais d'associations ou directement par les fabricants. Certains programmes d'études peuvent mener à une accréditation habituellement facultative, permettant aux gens d'indiquer qu'ils possèdent les titres et qualités pour effectuer le travail.

Autorisation des provinces ou municipalités

Les exigences en la matière varient d'une province à l'autre. Toutes les provinces mettent sur pied des organismes d'autoréglementation pour les architectes et les ingénieurs. Le Québec exige que tous les entrepreneurs et corps de métier soient autorisés à exercer leur profession par la Régie du bâtiment du Québec. Pour sa part, la Colombie-Britannique requiert que tous les constructeurs de bâtiments résidentiels et entrepreneurs de rénovation soient inscrits auprès du Homeowner Protection Office. Bien des municipalités exigent que des corps de métier précis soient munis des autorisations nécessaires pour exercer leur métier sur leur territoire.

Attribution des responsabilités

Les responsabilités fondamentales sont établies par la législation adoptée par les gouvernements fédéral et provinciaux ou territoriaux. Dans les provinces ou territoires de common law, les responsabilités sont également établies par la jurisprudence. D'autres responsabilités sont énoncées dans les contrats. Les lois sur les codes du bâtiment et les codes de sécurité jouent dans l'ensemble un rôle plutôt infime pour ce qui est de l'affectation des responsabilités.

Cadre juridique

Le code civil du Québec rend les constructeurs, les architectes et les ingénieurs qui ont assuré les services de gestion ou d'inspection des travaux, les sous-traitants (pour leurs propres travaux) et les vendeurs ou promoteurs responsables collectivement des défauts de leurs travaux pour une période de un an. Pour les défauts majeurs, la période de responsabilité se prolonge jusqu'à cinq ans à partir de la date d'achèvement des travaux. Dans les provinces ou territoires de common law, la plupart des demandes de règlement sont couvertes par le droit en matière de marchés de service, le droit en matière de négligence, et les lois de prescription. Le principe de la « responsabilité solidaire » signifie que quiconque partiellement responsable d'un défaut de construction qui cause des dommages peut être tenu de rembourser la somme totale si les autres parties en sont incapables. Les lois de prescription fixent le laps de temps pour présenter une demande de règlement. La Safety Codes Act 1994 de l'Alberta énonce les rôles et responsabilités de toutes les parties impliquées dans un projet de construction. Cette loi fixe un délai définitif de 10 ans à l'égard des demandes de règlement découlant de la construction. La Homeowner Protection Act de la Colombie-Britannique prévoit des sanctions à l'endroit de personnes qui construisent et vendent des habitations sans obtenir les garanties requises.

Contrats

Les contrats de construction varient, mais ils sont généralement fondés sur les normes de l'industrie. En règle générale, ils énoncent les responsabilités et le travail à effectuer (en établissant bien souvent des renvois aux plans et devis), le prix, le calendrier de construction, les modalités de la garantie, les assurances, et la façon de traiter les modifications, les retards ou les différends. La passation du marché lie irrévocablement chacune des parties en cause.

Protection des consommateurs

Les projets de construction représentent des opérations de fabrication et d'assemblage complexes sur le chantier, généralement soumises à des contraintes temporelles et financières. Il n'est pas exceptionnel que des éléments présentant des défauts mineurs doivent être réparés ou remplacés. Par contre, la portée limitée des codes (sécurité, santé, accessibilité et protection du bâtiment) signifie qu'ils s'appliquent peu sinon pas du tout à ce qui est traditionnellement appelé « protection du consommateur ». L'industrie a, par conséquent, trouvé des moyens de réagir à ces problèmes et certains ont même été rendus obligatoires par les autorités gouvernementales.

Garanties des entreprises

La garantie normalisée est de un an à compter de la date de quasiachèvement des travaux. Les documents contractuels peuvent spécifier une garantie supérieure à l'égard de produits ou portions de travaux, si bien que les fabricants doivent consentir aux maîtres d'ouvrage une garantie plus longue. La garantie offerte par le fabricant varie selon la durée escomptée du produit ou du matériel.

Garanties assurables (facultatives)

Les programmes de garanties assurables ou consenties par une tierce partie ont cours au sein du secteur de l'habitation. La loi de certaines provinces les rend obligatoires, mais ailleurs au pays ils sont facultatifs. Aux termes de ces programmes, une société de tierce partie s'engage auprès de l'acheteur à honorer la garantie du constructeur d'habitations si ce dernier ne le peut pas. Les modalités diffèrent d'une région à l'autre du pays, mais la garantie couvre généralement tous les coûts de main-d'oeuvre et des matériaux sur une période de un ou deux ans, en plus de couvrir les défauts structuraux majeurs au moins jusqu'à la fin de la cinquième année. Des programmes prévoient une couverture supplémentaire; certains offrent des options, moyennant une surprime.

Garanties requises par les autorités gouvernementales

En Colombie-Britannique et au Québec depuis 1999, et en Ontario depuis 1976, les gouvernements provinciaux ont adopté des lois stipulant d'assujettir une partie sinon la totalité des maisons neuves à des garanties de tierce partie ou à une couverture d'assurance. Les lois de ces trois provinces fixent la couverture, l'application, la force exécutoire, les sanctions et la procédure de révision, en plus des critères et de la vérification des fournisseurs par la province. Elles diffèrent grandement de par leur application, leur démarche et leurs définitions.

Cautionnement

Le cautionnement est une entente tripartite conclue entre la partie principale (généralement l'entrepreneur), le créancier obligataire (généralement le maître d'ouvrage) et la société de cautionnement. En vertu du cautionnement d'exécution, si l'entrepreneur n'exécute pas le contrat comme il se doit, la société de cautionnement remédie au cas de défaut. Avant d'émettre un cautionnement, l'entreprise de cautionnement

vérifie les ressources financières, l'effectif, la performance de gestion et les antécédents de l'entreprise. Les entreprises nouvelles ou de petite taille peuvent avoir beaucoup de difficulté à obtenir un cautionnement.

Assurance immobilière

L'assurance immobilière n'est généralement pas censée couvrir les défauts de construction. Elle protège cependant le maître d'ouvrage contre la perte de biens matériels advenant un incendie ou autre sinistre.

Conseils

Les consommateurs qui éprouvent des problèmes ou qui ne connaissent pas très bien leurs droits et obligations peuvent consulter un conseiller juridique connaissant bien le système de construction. Ils peuvent obtenir de précieux renseignements généraux, des conseils et du soutien auprès d'organismes comme l'Association des consommateurs du Canada. Le Homeowners Protection Office de la Colombie-Britannique a également publié un guide à l'intention des acheteurs de maisons neuves.²

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

Responsabilité du consommateur

De nombreux acheteurs ou utilisateurs de services de construction, en particulier les acheteurs de maisons, ne saisissent pas complètement le processus de construction, les techniques d'affaires et la protection que leur procure ou ne leur procure pas le système. Certains semblent croire que les codes et les normes municipales touchent beaucoup plus d'aspects que ce qu'ils visent véritablement.

Il appartient à tout acheteur de protéger ses propres intérêts en :

- vérifiant la réputation, l'expérience et les titres et qualités des compagnies;
- vérifiant les références;
- faisant vérifier le contrat par un expert dans le domaine juridique avant de signer le marché;
- prévoyant suffisamment de temps et d'argent pour obtenir de meilleurs produits, du travail soigné et des inspections de qualité;
- inspectant les travaux terminés;
- signalant les anomalies sans délai;
- effectuant l'entretien périodique requis.

Recours

Assurance des risques d'erreurs et d'omissions

À titre de spécialistes oeuvrant au sein de professions autoréglementées, les architectes et les ingénieurs ne peuvent pas se soustraire à limiter leur responsabilité civile à l'égard des cas de négligence. En raison de ce qui précède et de la responsabilité solidaire, ils pourraient avoir à acquitter la somme totale des dommages si les autres parties responsables ne pouvaient plus être d'aucun secours. L'assurance professionnelle de responsabilité civile, requise dans bien des provinces et territoires, peut permettre de donner suite à leurs obligations possibles.

Assurance de responsabilité civile souscrite par la municipalité

Les municipalités peuvent faire face à des cas de responsabilité civile possible en raison de la négligence de leurs employés lors de l'examen de plans ou d'inspections. Des municipalités souscrivent une assurance de responsabilité civile d'entreprise, certaines couvrent leur responsabilité civile grâce aux programmes relevant des associations compétentes et d'autres s'assurent elles-mêmes. En raison du principe de la responsabilité solidaire, les municipalités peuvent être impliquées dans des différends intervenant entre d'autres parties, même si leur rôle a été très limité.

Poursuites, médiation et tribunaux

Faire valoir ses droits juridiques devant les tribunaux peut s'avérer très coûteux et demander beaucoup de temps. Parfois les défendeurs ne possèdent pas suffisamment d'éléments d'actif pour qu'il vaille la peine d'intenter une poursuite en justice. Par contre, les droits juridiques et la jurisprudence exercent une importante influence sur les conseils dispensés aux consommateurs et aux entreprises et sur la conduite des affaires. En outre, de plus en plus de marchés comportent des dispositions prévoyant le règlement de différends par voie de médiation (procédure plus rapide et moins accusatoire) et certaines provinces ont commencé à inscrire la médiation à la première étape de la procédure juridique. Les programmes de garantie ont souvent recours à une forme de médiation (conciliation) pour donner suite en premier lieu aux demandes de règlement.

Règlement des problèmes

La vaste majorité des problèmes de construction mettent en cause des choses simples qui peuvent se régler et se règlent rapidement. D'autres, par contre, sont plus répandus et plus difficiles à régler. La situation vaut particulièrement pour les problèmes « systémiques » occasionnés par l'interaction de plus d'un produit, d'un installateur, d'une spécialité de conception. Même ici, le système de construction comporte des réseaux et des parcours pour cerner les problèmes et les régler.

Caractérisation des problèmes et suite à donner

Les problèmes et les plaintes sont repérés de façon officielle ou officieuse à différents niveaux. Leur caractérisation a pour effet d'améliorer les produits, de modifier les achats et les caractéristiques. Ce qui ne se règle pas facilement fait l'objet de discussions lors de larges forums. Les constructeurs, les concepteurs et les installateurs traitent des problèmes et des solutions lors des réunions de leurs associations. Les dirigeants des domaines du bâtiment, de la plomberie et de la protection contre les incendies procèdent de la même manière par le biais de leurs associations. Les associations des fabricants de produits tiennent compte des questions et des plaintes pour améliorer leurs concepts et leurs caractéristiques. Les membres d'un groupe chargé de la rédaction de normes peuvent entendre des motifs de préoccupation et en assurer le suivi. Les chercheurs peuvent découvrir qu'ils reçoivent des appels traitant du même sujet. Les programmes de garantie et les assureurs qui doivent acquitter les demandes de règlement commencent à mener leurs propres enquêtes.

Recherche, développement et information

L'Institut de recherche en construction du Conseil national de recherches a mis sur pied un programme permanent de recherche dans le domaine de la science du bâtiment. Le Programme d'aide à la recherche industrielle donne accès à de l'information et à du soutien axés sur

l'innovation grâce à un réseau de conseillers en technologie. La Société canadienne d'hypothèques et de logement effectue des travaux d'envergure pour soutenir la recherche et le développement dans le domaine de l'habitation. Ressources naturelles Canada a joué un rôle clé dans les travaux portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments. Les universités, les instituts de recherche et les organismes touchés, tels les entreprises de services publics, y participent. Les fabricants et les associations de produits consacrent beaucoup de recherche aux moyens d'améliorer les produits, aux nouveaux produits et à leurs applications. Les associations commerciales et professionnelles soutiennent également la recherche.

Sécurité incendie

En raison de l'importance de la sécurité incendie, les codes de prévention des incendies requièrent l'inspection et l'entretien périodiques de tous les systèmes de sécurité incendie des bâtiments. Bien que les maîtres d'ouvrage soient en bout de ligne responsables d'assurer la sécurité de leurs bâtiments, les inspections périodiques revêtent de l'importance pour cerner les problèmes de sécurité et remédier à la situation.

Composants d'un bâtiment en bon état

Un bâtiment en bon état requiert un système général de construction sain :

- un marché fonctionnant bien;
- des sources d'information facilement accessibles aux consommateurs et aux membres de l'industrie;
- un cadre juridique pour la conduite des affaires;
- des normes et des essais fiables;
- des codes du bâtiment énonçant des normes minimales obligatoires;
- des inspections sur le chantier et un contrôle de la qualité;
- des garanties et des assurances;
- de la sensibilisation et de la formation;
- des systèmes pour cerner les nouveaux problèmes et y donner suite;
- l'entretien des systèmes de sécurité

Actualisation

En plus des programmes officiels d'éducation permanente et de perfectionnement professionnel, les maîtres d'ouvrage et les membres de l'industrie disposent de plusieurs autres moyens essentiels pour se tenir à jour :

Foires commerciales

La majorité des consommateurs connaissent bien les salons de l'habitation où sont mis en évidence les nouveautés en matière de produits, de services et d'idées conceptuelles destinés à l'acheteur de maison et au propriétaire-occupant qui souhaite rénover. Des salons

semblables sont organisés à intervalles réguliers exclusivement pour les membres de l'industrie, au Canada et dans le monde entier. Les salons peuvent porter sur toutes les activités de l'industrie ou sur des domaines spécialisés comme la plomberie, le chauffage et le conditionnement de l'air.

Publications spécialisées

De nombreuses publications desservent l'industrie de la construction et ses différents groupes spécialisés. Il existe des publications diffusées par voie d'abonnement, des publications diffusées librement soutenues par la publicité, et des bulletins émis par des associations et instituts bénévoles, des entreprises, et des organismes de l'industrie mentionnés dans le présent exposé. Pour ce qui est du consommateur, chaque journal au pays consacre un cahier à l'habitation qui fait ressortir régulièrement les nouvelles technologies, les nouveaux produits, les projets témoins, les articles d'application pratique, la caractérisation de problèmes et des solutions et (pour les gens qui s'intéressent à l'aspect technique) des rapports scientifiques.

Adhésion à des associations bénévoles

Il existe de nombreuses associations bénévoles au sein de l'industrie de la construction. La plupart partagent l'information parmi leurs membres et travaillent en collaboration en vue d'améliorer l'industrie en organisant des séminaires, des programmes de sensibilisation, des programmes d'information pour les consommateurs ou les clients, des conférences, etc. Bon nombre se préoccupent de la qualité de la construction, ont des comités chargés de traiter des problèmes et offrent des séances d'information à leurs membres.

Cette publication a été produite conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (<http://www.chba.ca>) et le Conseil national de recherches du Canada (<http://www.cnrc.ca>).

Information connexe de la SCHL

- [Le choix d'un entrepreneur](#)
- [Modèle de contrat de rénovation](#)
- [Matériaux de construction pour les personnes hypersensibles à l'environnement](#)
- [Construction de maison à ossature de bois – Canada](#)

Canada