COMPRENDRE L'ENTRETIEN IMMOBILIER

Droits et obligations
du technicien d'entretien



JEAN-LOUIS RAYMOND

Comprendre l'entretien immobilier

Droits et obligations du technicien d'entretien

Jean-Louis Raymond

Édition refondue et mise à jour — lois du Québec vérifiées le 22 novembre 2026

Avis important

Ce livre est un ouvrage de référence pratique. Il présente les lois et règlements du Québec en vigueur au 22 novembre 2026, avec leurs articles et leurs sources officielles. Il ne constitue pas un avis juridique. Pour une situation précise, consulte un avocat ou l'organisme concerné (RBQ, CCQ, CMEQ, CMMTQ, CNESST).

Les lois changent. Avant d'agir, vérifie toujours le texte officiel à jour sur LégisQuébec (www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Préface de l'auteur

> Il n'existe aucun ouvrage écrit qui protège le travailleur. Ce n'est pas un livre syndical, mais plutôt une référence en cas de litige qui se veut vérifiable. Ce n'est pas ma prétention de vouloir réécrire la loi : la loi existe déjà. Il faut juste bien l'expliquer clairement, sans interprétation personnelle des dirigeants d'entreprise.
>
> — **Jean-Louis Raymond**

Table des matières

- CHAPITRE 1 — Les bases légales de l'entretien immobilier
- CHAPITRE 2 — Compétences, cartes et licences professionnelles
- CHAPITRE 3 — L'entretien préventif et les inspections régulières
- CHAPITRE 4 — Plomberie, drainage et prévention des dégâts d'eau

- CHAPITRE 5 — Électricité et sécurité électrique dans les immeubles
- CHAPITRE 6 — Le logement social et les offices d'habitation
- CHAPITRE 7 — Les offices d'habitation et l'allègement CCQ de 2024 : la ligne mince
- CHAPITRE 8 — Les résidences privées pour aînés (RPA)
- CHAPITRE 9 — Les OSBL d'habitation
- CHAPITRE 10 — Chauffage, ventilation et climatisation (CVC)
- CHAPITRE 11 — Structure, enveloppe du bâtiment et sécurité physique
- CHAPITRE 12 — Sécurité incendie, prévention et évacuation
- CHAPITRE 13 — Documentation, registres et responsabilité légale du technicien d'entretien
- CHAPITRE 14 — Quand la direction te demande l'illégal : tes droits
- CHAPITRE 15 — La sécurité du technicien : espaces clos, cadenassage, hauteur, amiante et hivernisation

---

CHAPITRE 1 — Les bases légales de l'entretien immobilier



Introduction

L'entretien d'un immeuble, ce n'est pas seulement changer des ampoules et déboucher des drains. C'est un travail encadré par des lois précises. Ces lois disent qui doit entretenir le bâtiment, qui a le droit de faire quels travaux, et ce qui arrive quand on dépasse les limites.

Ce premier chapitre pose les fondations. Tu vas y apprendre la différence légale entre **entretien**, **réparation**, **rénovation**, **modification** et **construction**. Tu vas comprendre qui est responsable de quoi. Et surtout, tu vas voir le piège le plus fréquent dans le métier : les tâches « tolérées » par certaines administrations, qui sont en réalité illégales.

Ce livre a été écrit pour une raison simple : protéger les employés honnêtes. Trop de techniciens d'entretien se font ordonner des travaux réservés aux métiers licenciés, sous

menace de congédiement. Quand tu connais les articles de loi, tu peux répondre calmement, avec le texte à l'appui. C'est exactement ce que ce chapitre te donne.

1. Qu'est-ce que l'entretien immobilier, selon la loi ?

L'entretien consiste à préserver le bon état, la salubrité et la sécurité d'un bâtiment, sans en modifier la structure ni l'usage. C'est une obligation du propriétaire. C'est ta mission, comme technicien, quand tu agis sous son mandat.

La loi qui encadre tout le domaine est la **Loi sur le bâtiment (B-1.1)**. Elle a deux buts : assurer la qualité des travaux de construction et protéger la sécurité du public qui utilise les bâtiments.

Un point important, souvent mal compris : aux yeux de cette loi, l'entretien fait partie des « travaux de construction » au sens large.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 9** Sont assimilés à des travaux de construction les travaux de fondation, d'érection, de **rénovation, de réparation, d'entretien, de modification** ou de démolition. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Ça ne veut pas dire que tu as besoin d'une licence pour changer une ampoule. Ça veut dire que l'entretien n'est pas une zone sans règles : la loi le reconnaît, le définit et l'encadre. Les chapitres suivants précisent, métier par métier, ce que tu peux faire et ce que tu ne peux pas faire.

L'obligation générale du propriétaire se trouve à l'article 32 de la Loi sur le bâtiment :

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 32** « Le propriétaire d'un bâtiment [...] doit se conformer au Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3). » Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Retiens bien ce numéro : **article 32**. C'est lui qui oblige le propriétaire à entretenir son bâtiment selon le Code de sécurité. Quand un bâtiment est mal entretenu, c'est d'abord le propriétaire qui est en défaut devant la loi.

2. Qui est responsable de quoi ?

La responsabilité est partagée, mais elle n'est pas égale.

Le propriétaire doit entretenir son bâtiment (art. 32), fournir les ressources et les mandats nécessaires, et confier les travaux réglementés à des entrepreneurs licenciés. La loi précise même qui est considéré comme « propriétaire » :

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 30** Sont réputés propriétaires : 1° le gestionnaire, pour son compte ou celui d'autrui; 2° l'occupant d'un bâtiment non résidentiel, pour les installations qui lui appartiennent et pour les obligations du Code de sécurité quant à l'utilisation du bâtiment. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Le technicien d'entretien, lui, doit exécuter les tâches dans les limites de ses compétences légales. Il doit aussi signaler les dangers qu'il voit. Un technicien qui voit une prise noircie, un fil dénudé ou une fuite active et qui ne dit rien manque à son devoir professionnel.

> ⚠ **Attention — L'ordre d'un supérieur ne légalise rien** Si ta direction t'ordonne de faire un travail réservé à un entrepreneur licencié, l'ordre ne te protège pas. La loi ne prévoit aucune exception du type « mon patron me l'a demandé ». En cas d'accident ou d'inspection, l'employé qui a exécuté le travail illégal et l'employeur qui l'a ordonné peuvent tous les deux être poursuivis. Ce livre te donne les textes pour répondre non, calmement et avec raison.

3. Entretien, réparation, rénovation, modification, construction : les définitions qui comptent

La Commission de la construction du Québec (CCQ) a publié des définitions officielles dans sa fiche d'information sur les travaux des offices d'habitation. Ce sont les meilleures définitions pratiques qui existent, parce qu'elles viennent avec des exemples concrets.

L'entretien : un acte préventif exécuté sur un bâtiment pour assurer la continuité de son utilisation. Exemples : peindre un mur déjà existant; décaper et revernir un plancher en bois franc.

La réparation : un acte curatif, à la suite d'un bris, pour remettre en bon état ce qui a été endommagé ou s'est détérioré. Exemples : remplacer une tuile de plancher endommagée; réparer un mur abîmé.

La rénovation : remettre un bien dans son état premier — moderniser, restaurer, régénérer. Exemples : changer un vieux plancher de cuisine en vinyle pour de la céramique; refaire la toiture complète d'un immeuble.

La modification : changer la vocation d'un bâtiment ou d'une pièce, sans en altérer l'essence, pour une utilisation différente. Exemples : ajouter ou retirer une fenêtre menant vers l'extérieur; transformer une salle de rangement en salle de lavage.

La construction, au sens strict : la fondation, l'érection et la démolition d'un bâtiment. Ces travaux-là exigent toujours des entrepreneurs en construction enregistrés à la CCQ, détenteurs de la licence requise, avec des salariés qui détiennent le certificat de compétence requis.

Pourquoi ces définitions sont-elles si importantes ? Parce que tes droits changent selon la catégorie du travail. L'entretien et la réparation faits par les employés habituels d'un propriétaire sont largement permis. La rénovation et la modification demandent plus de prudence. La fondation, l'érection et la démolition ne sont jamais le travail d'un employé d'entretien.

> ⚠ **Attention — Le mot utilisé par ta direction ne décide pas de la catégorie**
> Appeler un travail « petit entretien » ne le transforme pas en entretien. Refaire un plancher de cuisine au complet en changeant le matériau, c'est une rénovation, même si le bon de travail dit « réparation ». C'est la nature réelle du travail qui compte, pas le mot écrit sur la feuille.

4. Deux codes, deux rôles : construire et utiliser

La Loi sur le bâtiment donne naissance à deux codes. Il ne faut jamais les confondre.

Le Code de construction (B-1.1, r. 2) fixe les règles pour construire : comment un bâtiment, une installation électrique ou une installation de plomberie doivent être réalisés.

Le Code de sécurité (B-1.1, r. 3) fixe les règles pour utiliser et entretenir ce qui est déjà construit : vérifications, entretien, registres, sécurité des occupants. C'est le code de ton quotidien.

Texte officiel du Code de sécurité : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

Le Code de sécurité a plusieurs chapitres : I Plomberie, II Électricité, III Gaz, IV Ascenseurs et autres appareils élévateurs, V Remontées mécaniques, VI Équipements pétroliers, VII Manèges, VIII Bâtiment et IX Lieux de baignade (en vigueur depuis le 17 juillet 2025). Le chapitre VIII (Bâtiment) est en vigueur depuis le 18 mars 2013 et a été modifié le 17 avril 2025. Il intègre le Code national de prévention des incendies, qui impose l'entretien et la vérification périodique des systèmes de protection incendie.

À qui s'applique le chapitre III de la Loi sur le bâtiment (la sécurité du public) ? L'article 29 prévoit des exclusions : les maisons unifamiliales, les bâtiments totalement résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements, et les catégories exclues par règlement. **Mais** deux exceptions ramènent presque tout dans le filet :

1. Toute **résidence privée pour aînés (RPA)** est visée, peu importe la taille du bâtiment.
2. Les **installations électriques, de gaz et d'équipements pétroliers** situées dans les bâtiments exclus restent visées.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 29** Le chapitre III ne s'applique pas aux maisons unifamiliales ni aux bâtiments totalement résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements, **mais il s'applique à toute résidence privée pour aînés et aux installations électriques, de gaz et d'équipements pétroliers situées dans les bâtiments exclus**. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Dans certains cas déterminés par règlement, le propriétaire doit même fournir à la Régie du bâtiment un **certificat de conformité** au Code de sécurité, produit par une personne ou un organisme reconnu (art. 35). Et si un bâtiment présente un danger, la Régie peut émettre une ordonnance pour exiger la conformité (art. 123) ou ordonner la fermeture, l'évacuation ou la démolition (art. 124).

5. Le fondement légal de ton travail : l'article 42

Voici l'article le plus important de ce chapitre pour toi. Le chapitre IV de la Loi sur le bâtiment régit les **licences** d'entrepreneur. L'article 42 dit à qui ce chapitre ne s'applique pas. Le paragraphe 2° vise directement les employés d'entretien :

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 42, paragraphe 2°** Le chapitre des licences ne s'applique pas aux **« travaux d'entretien ou de réparation effectués par les employés qui les font habituellement et qui sont embauchés directement par un employeur autre qu'un entrepreneur »**. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

C'est ce paragraphe qui fonde légalement ton travail quotidien : peinture, plâtre, calfeutrage, remplacement d'ampoules, quincaillerie, petits travaux de finition qui ne touchent ni au système électrique ni aux installations réglementées.

Mais lis bien la fin de l'article 42. Le dernier alinéa précise que les travaux de construction sur une **installation de gaz** ou une **installation électrique** restent assujettis au chapitre des licences. Autrement dit : l'exemption qui te permet de travailler ne couvre **jamais** l'électricité ni le gaz. Ces deux domaines exigent toujours une licence, même pour de l'entretien fait par les salariés habituels. Les chapitres 4 et 5 détaillent cette frontière, cas par cas.

Note aussi la limite du paragraphe 2° : il couvre l'**entretien** et la **réparation**. Pas la rénovation, pas la modification. Pour ces deux catégories, ton employeur peut avoir besoin d'une licence de constructeur-propriétaire, sauf l'exemption de 20 000 $ dont parle le chapitre 2.

6. Le piège des tâches « tolérées » par certaines administrations

C'est le cœur de ce livre. Dans plusieurs immeubles, on demande aux techniciens d'exécuter des tâches réservées aux métiers réglementés : changer un plafonnier, remplacer un disjoncteur, raccorder un chauffe-eau au gaz, modifier une tuyauterie fixe. L'intention est souvent de « dépanner » ou d'économiser un appel de service. Le résultat est le même : le geste est illégal, et il est dangereux.

Trois vérités à retenir :

1. **« On a toujours fait ça comme ça » n'est pas une défense.** La loi ne connaît pas la tolérance administrative. Un travail réservé fait sans licence reste un travail réservé fait sans licence, même s'il est fait depuis vingt ans dans l'immeuble.

2. **L'employeur qui ordonne est aussi en infraction.** Utiliser les services d'une personne sans la licence requise, ou faire exécuter un travail réservé par un employé non qualifié, expose l'administration à des amendes et à des sanctions administratives

(chapitre 2).

3. **En cas d'accident, c'est le technicien qui est au premier plan.** Un raccordement électrique mal fait qui cause un incendie, un chauffe-eau mal raccordé qui fuit ou explose : l'enquête cherchera qui a touché à l'installation. Si c'est toi, sans licence, tu es personnellement exposé — amendes, poursuites civiles, et pire.

> ⚠ **Attention — Ce qu'on te demande le plus souvent de faire illégalement**
> Changer un plafonnier ou un interrupteur (électricité), remplacer un disjoncteur (électricité), raccorder un appareil au gaz, modifier une tuyauterie fixe pour un tiers, toucher aux gicleurs. Les chapitres 4 et 5 te donnent le tableau complet, cas par cas, avec la source officielle pour chaque verdict. Garde ces pages à portée de main.

La bonne réponse, quand on te demande un travail réservé, n'est pas un refus sec. C'est une réponse professionnelle : « Ce travail exige une licence d'entrepreneur en électricité selon l'article 42 de la Loi sur le bâtiment. Je peux préparer l'accès, couper l'eau ou l'alimentation au besoin, et rester sur place pendant que l'entrepreneur travaille. » Tu montres que tu connais la loi, et tu restes utile.

Conclusion

Le cadre légal du technicien d'entretien est strict, mais il est clair :

- Le propriétaire doit entretenir son bâtiment selon le Code de sécurité (B-1.1, art. 32).
- L'entretien et la réparation faits par les employés habituels, embauchés directement, sont permis sans licence d'entrepreneur (B-1.1, art. 42, par. 2°) — **sauf** l'électricité et le gaz, qui exigent toujours une licence.
- La rénovation et la modification demandent plus de prudence; la fondation, l'érection et la démolition appartiennent aux entrepreneurs en construction.
- Aucun ordre de la direction, aucune habitude, aucune « tolérance » ne transforme un travail réservé en travail permis.

Les textes de loi sont publics et consultables gratuitement sur LégisQuébec. Ce livre cite l'article exact derrière chaque affirmation, pour que tu puisses vérifier par toi-même. Le prochain chapitre explique les cartes de compétence, les licences et les sanctions — les deux régimes qu'il ne faut jamais confondre.

CHAPITRE 2 — Compétences, cartes et licences professionnelles



Introduction

Connaître ses limites professionnelles, c'est essentiel dans l'entretien immobilier. Chaque type de travail est encadré par des lois qui déterminent **qui a le droit de faire quoi**, selon la nature du bâtiment, le type d'intervention et la qualification du travailleur.

Ce chapitre explique les **cartes de compétence** de la CCQ, les **licences** de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), les métiers exclusifs de la CMEQ et de la CMMTQ, l'exemption de 20 000 $, et les sanctions qui attendent ceux qui travaillent sans les accréditations requises.

1. Deux régimes à ne jamais confondre

C'est l'erreur la plus fréquente dans le domaine, et la plus coûteuse. Il existe **deux régimes séparés** :

1. **Les cartes de compétence (CCQ, Loi R-20)** : elles disent si un travailleur a le droit d'exécuter des travaux de construction, et dans quel métier.
2. **Les licences (RBQ, Loi sur le bâtiment)** : elles disent si une entreprise ou une personne a le droit d'agir comme entrepreneur ou constructeur-propriétaire, et dans quelle catégorie de travaux.

Être exempté d'un régime ne t'exempte pas de l'autre. Un employé d'entretien peut avoir le droit de travailler sans carte CCQ et quand même commettre une infraction s'il touche à l'électricité sans licence. C'est exactement le piège dont parle le chapitre 1. Garde toujours les deux questions séparées : ai-je besoin d'une carte ? ai-je besoin d'une licence ?

2. Les cartes de compétence — CCQ et Loi R-20

La carte de compétence est le document qui prouve qu'un travailleur peut exécuter des travaux de construction au Québec. Elle est délivrée par la **Commission de la construction du Québec (CCQ)** selon le métier ou l'occupation. La loi qui la régit est la **Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction (Loi R-20)**.

Il existe trois grandes catégories :

- **Compagnon** : travailleur pleinement qualifié dans son métier.
- **Apprenti** : travailleur en formation, qui travaille sous supervision.
- **Occupation** : pour des tâches non spécialisées liées à la construction (ex. : manœuvre).

La règle générale se trouve aux articles 85.5 et 85.6 de la Loi R-20 : un employeur et un salarié doivent détenir un certificat de compétence (compagnon, apprenti ou occupation) pour exécuter eux-mêmes des travaux de construction — **sauf** lorsque les travaux sont exclus par l'article 19.

> ⚖ **Article de loi — Loi R-20, article 19, paragraphe 2°** La Loi R-20 ne s'applique pas « aux travaux d'entretien et de réparation exécutés par des salariés permanents et par des salariés qui les remplacent temporairement, embauchés directement par un employeur autre qu'un employeur professionnel ». Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/R-20 Page CCQ sur les exclusions : https://www.ccq.org/loi-r20/application/exclusions

C'est ce paragraphe qui permet aux employés d'entretien d'un propriétaire, d'un office ou d'un gestionnaire de faire de l'entretien et de la réparation sans carte CCQ. Trois conditions : être un salarié **permanent** (ou un remplaçant temporaire), être embauché **directement** par l'employeur, et que l'employeur ne soit pas un « employeur professionnel » (dont l'activité principale est la construction).

Note bien : le paragraphe 2° couvre l'entretien et la réparation seulement. Depuis le 28 mai 2024, le paragraphe 8° du même article donne aux salariés permanents des **offices d'habitation** un droit plus large, qui inclut la rénovation et la modification. Ce sujet est traité en détail dans le chapitre consacré aux offices d'habitation.

La Loi 51 (2024) a aussi introduit la **polyvalence** : un compagnon peut, sporadiquement et pour de courtes durées, exécuter des tâches liées à son métier dans une même séquence de travaux. Mais la polyvalence exclut expressément les travaux touchant la stabilité d'une structure, l'opération de grues, et les tâches des métiers d'**électricien, de frigoriste, de mécanicien d'ascenseur, de mécanicien en protection-incendie et de tuyauteur**. Même entre compagnons, ces métiers restent fermés.

> ⚠ **Attention — Une carte de compétence ne donne pas tous les droits** Un compagnon électricien ou un apprenti électricien exécute ses travaux **comme salarié d'un maître électricien**. Sa carte ne l'autorise pas à faire des travaux d'électricité pour un employeur qui n'est pas un entrepreneur électricien. C'est écrit dans la Loi sur les maîtres électriciens (M-3, art. 1, par. 10° et 11°). Le chapitre 5 revient sur ce point.

3. Les licences — Régie du bâtiment du Québec (RBQ)

La licence RBQ autorise une personne ou une entreprise à agir comme **entrepreneur** ou comme **constructeur-propriétaire**, dans les catégories et sous-catégories inscrites à la licence.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), articles 46 et 48** Article 46 : nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur de construction sans licence en vigueur. Article 48 : nul ne peut exercer les fonctions de constructeur-propriétaire sans licence en vigueur. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Le **constructeur-propriétaire**, c'est celui qui fait des travaux pour son propre compte (définition à l'article 7) — par exemple un office d'habitation ou un propriétaire qui rénove son propre immeuble avec ses propres employés. Deux précisions importantes :

- L'article 47 prévoit qu'un **organisme public** ne peut pas exercer les fonctions d'entrepreneur (c'est-à-dire travailler pour autrui), sauf exceptions prévues (Société québécoise des infrastructures, Société d'énergie de la Baie James, sociétés d'économie mixte, organismes déterminés par règlement).
- L'article 49 prévoit qu'aucune licence de constructeur-propriétaire n'est nécessaire pour celui qui fait exécuter ses travaux par un entrepreneur licencié dont l'activité principale est l'organisation et la coordination, ni pour la personne physique qui construit une maison unifamiliale pour son usage personnel — **mais jamais** pour le gaz, les équipements pétroliers ou l'électricité.

L'exemption de 20 000 $

Le Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment (B-1.1, r. 1, art. 1) exempte le constructeur-propriétaire du chapitre des licences pour des travaux de **rénovation, de réparation ou d'entretien** dont le coût est estimé à **moins de 20 000 $ par projet**.

Trois limites à connaître par cœur :

1. L'exemption ne s'applique **jamais** à l'électricité, au gaz ou aux produits pétroliers.
2. Les **modifications** (ex. : déplacement de murs) sont exclues de l'exemption.
3. Un projet ne peut pas être **fractionné** en petits morceaux pour rester sous le seuil.

Et même sans licence, les travaux de **plomberie** doivent être **déclarés** à la RBQ. On y revient au chapitre 4.

Les sous-catégories les plus pertinentes en entretien

- **16.0 — Électricité** : réservée aux membres de la CMEQ (B-1.1, art. 58, par. 8.1°).
- **15.1 à 15.5** : chauffage à air pulsé (15.1), brûleurs au gaz naturel (15.2), brûleurs à l'huile (15.3), chauffage hydronique (15.4), plomberie (15.5) — sous-catégories

exclusives aux membres de la CMMTQ.

- **15.6 — Propane** : non exclusive à la CMMTQ.
- **15.7 et 15.8 — Ventilation** (résidentielle et générale).
- **15.9 — Petits systèmes frigorifiques**.
- **13.3 — Extinction incendie** (les gicleurs relèvent aussi de la tuyauterie au sens de la Loi M-4).
- **14.1 — Ascenseurs et appareils élévateurs**.
- **1.8 — Équipements pétroliers** : l'entretien et la réparation d'équipements (pompes, sondes, valves) se font sans licence selon la RBQ.

> ⚠ **Attention — Il n'existe pas de licence « d'entretien d'immeuble » qui couvre tout** On entend souvent parler d'une licence générale d'entretien qui autoriserait un peu de tout. Ça n'existe pas. Chaque sous-catégorie couvre son domaine, et les sous-catégories exclusives (électricité, plomberie, chauffage, gaz) ne peuvent être détenues que par les membres des corporations concernées. Un entrepreneur général sans la sous-catégorie requise n'a pas plus le droit de toucher à un panneau électrique que toi.

4. Les métiers exclusifs : CMEQ et CMMTQ

Deux corporations détiennent un monopole légal sur leurs métiers. Même le propriétaire, chez lui, ne peut pas faire ces travaux.

CMEQ — électricité

La **Loi sur les maîtres électriciens (M-3)** définit le maître électricien comme notamment toute personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction d'installations électriques (art. 1). Depuis la Loi 76 (2024), l'article 1.1 précise que la rénovation, la réparation, l'**entretien** et la modification sont des « travaux de construction » : l'argument « c'est juste de l'entretien » ne protège plus personne en électricité.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur les maîtres électriciens (M-3), article 21** Quiconque n'est pas membre en règle de la CMEQ et exerce au Québec comme maître électricien (ou en usurpe le titre) est passible d'une amende de **5 000 $ à 25 000 $** (personne physique) ou de **15 000 $ à 75 000 $** (personne morale). Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/M-3

CMMTQ — plomberie, chauffage, gaz

La **Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (M-4)** définit l'« installation de tuyauterie » de façon très large (art. 1) : systèmes de chauffage à l'eau chaude, à la vapeur ou par combustion, réfrigération, plomberie (drainage, alimentation en eau chaude ou froide, alimentation du gaz), brûleurs à l'huile ou au gaz naturel, et arroseurs automatiques (gicleurs) de protection incendie.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (M-4), article 20** Même amende qu'à la CMEQ : **5 000 $ à 25 000 $** (personne physique) ou **15 000 $ à 75 000 $** (personne morale) pour exercer comme maître mécanicien en tuyauterie sans être membre en règle. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/M-4

La CMEQ et la CMMTQ l'ont rappelé ensemble dans un mémoire conjoint du 13 mars 2024 : même les travaux dits « hors construction » en électricité, plomberie, chauffage ou réfrigération restent assujettis à des obligations en raison des risques. Source : https://www.cmeq.org/entrepreneurs-electriciens/actualites/fiche-dactualite/la-cmeq-et-la-cmmtq-sa

5. Les sanctions : amendes et sanctions administratives

Amendes — Loi sur le bâtiment (art. 197.1)

Les amendes de la Loi sur le bâtiment sont à l'**article 197.1**. Les montants ci-dessous sont ceux vérifiés sur LégisQuébec (avis d'indexation de 2024); ils sont indexés chaque année (art. 196.3), doublés à la deuxième condamnation et triplés ensuite. Une source non officielle donne des montants 2026 légèrement supérieurs : revérifie à la Gazette officielle avant de citer un chiffre exact.

- Agir sans la bonne catégorie ou sous-catégorie : **6 913 $ à 34 556 $** (personne physique) / **20 735 $ à 103 671 $** (personne morale).

- Agir **sans licence** : **13 823 $ à 103 671 $** (personne physique) / **41 467 $ à 207 339 $** (personne morale).

Amendes — Loi R-20 (art. 119.1.1)

Depuis la Loi 51 (2024), les amendes de la Loi R-20 ont été revalorisées. Travailler sans certificat de compétence, ou utiliser un salarié sans certificat : **1 000 $ à 5 000 $** (personne physique) / **3 000 $ à 30 000 $** (personne morale) pour les infractions principales; **500 $ à 1 500 $** / **1 500 $ à 9 000 $** pour d'autres paragraphes.

Sanctions administratives pécuniaires (SAP) — Loi 76

La **Loi 76** (2024, c. 35, sanctionnée le 27 novembre 2024) a créé des sanctions administratives pécuniaires que la RBQ peut imposer sans passer par un procès :

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), articles 159.3, 159.5 et 159.6** Art. 159.3 : **500 $** (personne physique) / **1 500 $** (autre) — défaut d'envoyer des documents ou renseignements, renseignements erronés, défaut d'aviser d'un changement aux renseignements de la licence. Art. 159.5 : **3 000 $ / 7 500 $** — agir sans la bonne catégorie ou sous-catégorie, utiliser les services d'un entrepreneur sans la bonne catégorie, défaut de se conformer à une ordonnance (art. 123, 124 ou 124.1). Art. 159.6 : **5 000 $ / 10 000 $** — agir comme entrepreneur ou constructeur-propriétaire **sans aucune licence**, ou utiliser les services d'un entrepreneur sans licence. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Note honnête : la publication d'un cadre général d'application des SAP par la RBQ le 9 mars 2026 n'a été rapportée que par une source non officielle. Elle n'a pas été confirmée sur le site de la RBQ au moment d'écrire ces lignes.

> ⚠ **Attention — « Utiliser les services » d'un non-licencié est aussi une infraction** Les articles 159.5 et 159.6 visent aussi celui qui **fait faire** le travail par une personne sans licence ou sans la bonne catégorie. Autrement dit : l'administration qui confie un travail d'électricité à son employé d'entretien, ou à un « débrouillard » sans licence, commet elle-même une infraction passible de sanction. Ce n'est pas seulement le travailleur qui est exposé.

Au-delà des amendes

Les conséquences ne sont pas que financières : blessures graves ou décès liés à un travail mal exécuté, poursuites civiles ou criminelles contre le technicien et l'administration, ordonnances de la RBQ pouvant aller jusqu'à la fermeture ou l'évacuation du bâtiment (art. 123 et 124), et arrêt de chantier ou suspension d'activités par la CNESST.

6. Ce que ça veut dire pour toi, concrètement

Avant chaque travail, pose-toi trois questions :

1. **Est-ce de l'entretien ou de la réparation, fait par moi comme employé habituel ?** Si oui, tu es généralement dans ton droit (B-1.1, art. 42, par. 2°; R-20, art. 19, par. 2°) — sauf électricité et gaz.
2. **Est-ce que ça touche à l'électricité, au gaz, à la tuyauterie, au chauffage, aux gicleurs, aux ascenseurs ou à la structure ?** Si oui, c'est un entrepreneur licencié, point final.
3. **Est-ce que le travail dépasse 20 000 $ ou change la vocation d'une pièce ?** Si oui, ton employeur a probablement besoin d'une licence de constructeur-propriétaire, ou doit confier le travail à un entrepreneur licencié.

Conclusion

Le technicien d'entretien est un acteur essentiel de la sécurité et du bon fonctionnement d'un immeuble. Mais il doit connaître ses limites légales, ses obligations de compétence et les conséquences des travaux non autorisés.

Un bon technicien, c'est celui qui sait reconnaître : - ce qu'il peut exécuter légalement; - ce qu'il doit déléguer à un professionnel certifié; - quand il doit exiger un permis, une licence ou une inspection avant d'agir.

Retiens la distinction du début : **cartes CCQ d'un côté, licences RBQ de l'autre**. Ne jamais les confondre. Les prochains chapitres détaillent chaque domaine — entretien préventif, plomberie, électricité — avec les articles de loi et les méthodes pour intervenir correctement.

CHAPITRE 3 — L'entretien préventif et les inspections régulières



Introduction

Un immeuble bien entretenu ne se résume pas à des réparations réactives. L'entretien préventif, c'est la clé pour **éviter les pannes**, **protéger les occupants** et **réduire les coûts d'exploitation**. C'est aussi une obligation légale : le propriétaire doit se conformer au Code de sécurité (Loi sur le bâtiment, art. 32), et le Code de sécurité impose des vérifications, des rapports et des registres pour plusieurs systèmes.

Ce chapitre explique comment planifier, exécuter et documenter les inspections périodiques : registres, façades, garages étagés, ascenseurs, appareils sous pression et tours de refroidissement.

1. Les objectifs de l'entretien préventif

Préserver la valeur du bâtiment. Un entretien préventif adéquat prolonge la durée de vie des matériaux et des équipements, tout en maintenant la conformité aux normes de sécurité.

Éviter les sinistres et les pannes majeures. La majorité des sinistres — fuites, incendies, infiltrations, bris mécaniques — surviennent par manque d'entretien, pas par malchance.

Assurer la sécurité des occupants. Les inspections régulières garantissent la conformité avec le Code de sécurité. Elles sont aussi liées à la santé et à la sécurité du travail : l'employeur doit notamment superviser l'entretien du lieu de travail et prendre les mesures de prévention des incendies prescrites (Loi sur la santé et la sécurité du travail, S-2.1, art. 51). Le propriétaire d'un bâtiment utilisé par au moins un employeur doit aussi veiller aux mesures nécessaires dans les parties du bâtiment qui ne sont pas sous l'autorité d'un employeur (art. 56).

> ⚖ **Article de loi — Loi sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1), articles 51 et 56** Art. 51 : l'employeur doit prendre les mesures nécessaires pour protéger la santé et assurer la sécurité et le bien-être physique et mental du travailleur (dont superviser l'entretien du lieu de travail et prévenir les incendies). Art. 56 : le propriétaire d'un bâtiment utilisé par au moins un employeur doit veiller à ce que les mesures nécessaires soient prises dans les parties du bâtiment qui ne sont pas sous l'autorité d'un employeur. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1

2. Le registre du bâtiment : ta meilleure preuve

Le propriétaire est responsable de la sécurité et de la conformité de son bâtiment, et il doit tenir un **registre** où sont consignés les inspections, les rapports et l'entretien. C'est la page officielle de la RBQ sur le chapitre Bâtiment du Code de sécurité qui le confirme, et les articles du Code l'imposent système par système : les façades (art. 373), les garages étagés (art. 387), les tours de refroidissement (art. 406), en plus des registres d'entretien des systèmes de protection incendie exigés par le Code national de prévention des incendies, intégré au chapitre VIII.

Note honnête : il n'existe pas un article unique qui crée un « registre général » du bâtiment. L'obligation est confirmée par la RBQ et par les articles propres à chaque système. Dans ce livre, on cite donc les articles par système plutôt qu'un numéro inventé.

⚖ **Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), chapitre VIII** Le propriétaire est responsable de la sécurité et de la conformité du bâtiment; le registre consigne les inspections, rapports et entretien des systèmes de protection incendie, des façades, des tours de refroidissement et des garages étagés. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203 Page RBQ : https://www.rbq.gouv.qc.ca/en/you-are/owner-or-operator/quality-and-safety-requirements/buildi

Format suggéré du registre. Chaque entrée devrait comporter : la date de l'inspection, la zone ou l'équipement vérifié, les observations, l'action corrective, et la signature de l'intervenant. Conserve aussi les copies des rapports d'entrepreneurs, d'ingénieurs et d'inspecteurs. Plusieurs registres doivent être conservés **sur les lieux pendant la vie du bâtiment** (façades, garages) — ce n'est pas un classeur qu'on jette après cinq ans.

⚠ **Attention — Un registre à jour te protège, toi aussi** Si un sinistre survient et que tu as signalé le problème par écrit dans le registre, ta responsabilité est couverte : tu as fait ton travail. Si le registre est vide, c'est ta parole contre celle de la direction. Écris tout, date tout, signe tout. Et photographie avant/après : les photos appuient tes observations et permettent de suivre l'évolution d'un problème.

3. Les façades : rapport obligatoire aux 5 ans

Pour les bâtiments de **5 étages et plus**, le propriétaire doit faire vérifier les façades par un ingénieur ou un architecte et obtenir un rapport de vérification.

⚖ **Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), articles 373, 382 et 384** Art. 382 : rapport de vérification au plus tard au 10e anniversaire de la construction (avec mesures transitoires selon l'âge du bâtiment). Art. 384 : contenu du rapport — nom, signature et adresse de l'ingénieur ou de l'architecte, mandat, adresse, dates, défauts et causes, travaux correctifs, résumé, annexes photos. Art. 373 : registre des façades conservé sur les lieux pour la vie du bâtiment (coordonnées du propriétaire, plans tels que construits, description des réparations, modifications et entretien, réparations récurrentes, rapports de vérification). Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

Après le premier rapport, la vérification se refait **aux 5 ans**, avec un examen au plus 6 mois avant la production du rapport. Ton rôle, comme technicien : surveiller entre les

rapports — fissures qui s'ouvrent, morceaux qui se détachent, infiltrations — et signaler sans délai. Un morceau de façade qui tombe peut tuer. Ce n'est pas de la paperasse, c'est de la sécurité publique.

4. Les garages étagés : registre et conditions dangereuses

Les garages de stationnement étagés (en béton) ont leur propre régime, parce que le béton armé se détériore et que les effondrements sont catastrophiques.

> ⚖ **Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), articles 387, 392 et 400** Art. 387 : registre conservé sur les lieux pendant la vie du garage (coordonnées du propriétaire, plans tels que construits, description des réparations et modifications, réparations récurrentes, rapports de vérification annuels et de problèmes, rapports de vérification approfondie). Art. 392 : en cas de condition dangereuse — mesures d'urgence sans délai, aviser la Régie sans délai, description écrite par un ingénieur avec échéancier dans les **30 jours**, exécution des travaux, rapport de vérification, lettre de l'ingénieur confirmant la fin des travaux. Art. 400 : contenu du rapport de vérification approfondie (ingénieur, mandat, informations du garage, dates, éléments structuraux, corrosion, défauts, résumé, annexes photos). Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

Ton rôle : repérer les signes — effritement du béton, armatures exposées et rouillées, fissures, infiltrations, flaques persistantes — et les consigner au registre. La vérification approfondie et les rapports appartiennent aux ingénieurs.

5. Les ascenseurs et appareils élévateurs : essais à 1, 3 et 5 ans

Dès la mise en service d'un ascenseur, le propriétaire doit établir un **programme de contrôle d'entretien** et faire effectuer des essais périodiques selon trois catégories.

> ⚖ **Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), chapitre IV, articles 90.5, 91, 92 et 93** Art. 90.5 : dès la mise en service, le propriétaire établit un programme de contrôle d'entretien conforme à l'article 8.6 du Code (norme ASME A17.1 / CSA B44) et fait effectuer les essais périodiques : **catégorie 1 chaque année, catégorie 3 aux 3 ans, catégorie 5 aux 5 ans** (ascenseurs hydrauliques : art. 8.6.5.8). Art. 91 : l'appareil doit être utilisé conformément à sa conception. Art. 92 : rectification obligatoire si des conditions dangereuses apparaissent (usage intensif, usure, désuétude, modifications). Art. 93 : les documents sont conservés sur les lieux pour consultation par la Régie. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

Depuis le 13 juillet 2024 (décrets 848-2024 et 849-2024), les travaux relèvent de la norme **ASME A17.1-2019 / CSA B44:19**; les appareils élévateurs pour personnes handicapées relèvent de la norme **CSA B355:19**. L'entretien et les essais sont le travail d'entrepreneurs détenant la sous-catégorie **14.1** (ascenseurs). Ton rôle : signaler les bruits anormaux, les arrêts brusques, les portes qui forcent — et ne jamais tenter de « décoincer » un ascenseur toi-même.

6. Les appareils sous pression : certificats d'inspection

Chaudières, chauffe-eau et réservoirs sous pression doivent être inspectés périodiquement par une « **personne reconnue** » par la RBQ, qui délivre un certificat d'inspection. Le régime actuel est le Règlement sur les installations sous pression (B-1.1, r. 6.1), en vigueur depuis le 3 mars 2018. Le code d'installation est le BNQ 3650-900.

> ⚖ **Article de loi — Règlement sur les installations sous pression (B-1.1, r. 6.1), articles 75 et 78** Art. 75 : après l'inspection périodique, l'exploitant-utilisateur doit obtenir de la personne reconnue un **certificat d'inspection périodique** attestant la conformité de l'installation. Art. 78 : fréquences maximales entre deux inspections (externe / interne) — exemples : chaudière à eau chaude **2 ans**; chauffe-eau **2 ans**; chaudière à vapeur basse pression **1 an / 3 ans**; chaudière à vapeur haute pression **1 an / 1 an**; réservoir d'air comprimé **4 ans**; vase d'expansion **4 ans**; chaudière à fluide thermique **4 ans**. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%206.1

La Loi sur le bâtiment ajoute que toute personne qui fabrique, installe, répare, modifie, exploite ou utilise une installation sous pression doit respecter les normes réglementaires (art. 37), et qu'un permis de la Régie est requis dans les cas prévus par règlement (art. 37.1). Un permis d'exploitant-utilisateur est aussi requis pour appliquer des fréquences différentes de celles du tableau (r. 6.1, art. 15).

Ton rôle : connaître les dates d'échéance des certificats de ton immeuble, surveiller les signes de corrosion, de fuite ou de bruit anormal, et ne jamais intervenir sur un appareil sous pression toi-même.

7. Les tours de refroidissement et la légionellose

Les tours de refroidissement à l'eau peuvent propager la bactérie Legionella (légionellose). Les obligations sont en vigueur depuis le 12 juillet 2014 et se trouvent au chapitre VIII du Code de sécurité.

> ⚖ **Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), chapitre VIII, articles 401 à 406** Programme d'entretien signé par un membre d'un ordre professionnel; concentration de Legionella pneumophila maintenue sous **10 000 UFC/L**; échantillonnage au redémarrage de l'installation, puis aux **30 jours**; décontamination obligatoire à **1 000 000 UFC/L** et plus; **art. 406** : registre des résultats et des mesures. Les installations sont inscrites au répertoire de la RBQ. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

8. Les systèmes de protection incendie et les avertisseurs

Le chapitre VIII du Code de sécurité intègre le Code national de prévention des incendies : l'entretien et la vérification périodique des systèmes de protection incendie (alarme, gicleurs, extincteurs, éclairage d'urgence) sont obligatoires, et les résultats vont au registre du bâtiment. Le chapitre sur la sécurité incendie de ce livre détaille les fréquences et les responsabilités.

Un chiffre à retenir dès maintenant : un **avertisseur de fumée doit être remplacé 10 ans après sa date de fabrication** (Code de sécurité, art. 358).

9. Bonnes pratiques d'inspection et plan type

Inspecte toujours du haut vers le bas : toiture, greniers, ventilation, puis étages, fondations et sous-sols. C'est comme ça qu'on détecte les fuites et les infiltrations à temps.

Établis une routine : un calendrier clair (hebdomadaire, mensuel, saisonnier) évite les oublis et donne une traçabilité complète.

Documente visuellement : photos avant/après, datées.

Signale immédiatement toute anomalie critique : un risque imminent pour les occupants ou la structure se signale sans délai à la direction, par écrit.

Fréquence	Éléments à vérifier	Responsable
Hebdomadaire	Fuites, éclairage, ventilation, issues de secours	Technicien
Mensuelle	Systèmes mécaniques, plomberie, sécurité incendie	Technicien principal
Trimestrielle	Toiture, murs extérieurs, balcons, drains de plancher	Entrepreneur spécialisé
Annuelle	Inspection complète (électricité, chauffage, structure); essais d'ascenseurs catégorie 1	Professionnel qualifié
Aux 2 ans	Certificats d'inspection : chaudière à eau chaude, chauffe-eau	Personne reconnue RBQ
Aux 3 et 5 ans	Essais d'ascenseurs catégories 3 et 5; rapports de façades (aux 5 ans)	Entrepreneur 14.1; ingénieur/architecte

> ⚠ **Attention — Les vérifications légales ne se « reportent » pas** Un essai d'ascenseur catégorie 1 en retard, un certificat d'appareil sous pression échu, un rapport de façade manquant : ce sont des manquements au Code de sécurité, pas des choix de gestion. Si ta direction te demande de « laisser passer » une échéance, consigne ta demande et son refus par écrit. La Régie peut émettre des ordonnances (Loi sur le bâtiment, art. 123) et, en cas de danger, ordonner la fermeture ou l'évacuation (art. 124).

Conclusion

L'entretien préventif est la meilleure protection contre les sinistres et les pertes financières. Il démontre la rigueur du technicien et la responsabilité du propriétaire face aux exigences légales.

Règle d'or : **« Mieux vaut prévenir avec un registre clair que réparer sous contrainte d'une amende. »**

Les chapitres suivants présentent chaque domaine technique — plomberie, électricité, chauffage et ventilation — avec les obligations légales correspondantes et les méthodes professionnelles à respecter.

CHAPITRE 4 — Plomberie, drainage et prévention des dégâts d'eau



Introduction

La plomberie et le drainage sont au cœur de la sécurité et de la salubrité d'un immeuble. Une fuite ou un mauvais raccordement peut causer des dégâts matériels importants, mais aussi des risques électriques, des moisissures et des contaminations.

Ce chapitre présente les limites légales d'intervention du technicien d'entretien, les obligations du propriétaire, et le tableau frontière officiel : cas par cas, ce que tu peux faire et ce qui exige un entrepreneur licencié.

1. Ce que « plomberie » veut dire dans la loi

La définition légale est très large. La Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (M-4) définit l'« installation de tuyauterie » comme comprenant :

- les systèmes de **chauffage** (eau chaude, vapeur, combustion);
- les systèmes de **réfrigération**;
- la **plomberie** (drainage, alimentation en eau chaude ou froide, alimentation du gaz);
- les **brûleurs** à l'huile ou au gaz naturel;
- les **arroseurs automatiques** (gicleurs) de protection incendie.

Le « maître mécanicien en tuyauterie », c'est notamment toute personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux d'installation, de réfection, de modification ou de réparation sur une installation de tuyauterie. La sous-catégorie de licence RBQ pour la plomberie est la **15.5**, réservée aux membres de la CMMTQ.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (M-4), articles 1 et 20** Art. 1 : définitions d'« installation de tuyauterie » et de « maître mécanicien en tuyauterie ». Art. 20 : exercer comme maître mécanicien en tuyauterie sans être membre en règle de la CMMTQ : amende de **5 000 $ à 25 000 $** (personne physique) ou de **15 000 $ à 75 000 $** (personne morale). Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/M-4

2. La règle qui te permet de travailler : l'exemption de 20 000 $

Contrairement à l'électricité, la plomberie connaît une exemption importante. Le Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment (B-1.1, r. 1, art. 1) exempte le constructeur-propriétaire du chapitre des licences pour des travaux de **rénovation, de réparation ou d'entretien** de moins de **20 000 $ par projet** — jamais pour l'électricité, le gaz ou le pétrole, et les modifications sont exclues.

La CMMTQ le confirme dans sa page officielle « Puis-je faire des travaux de plomberie et chauffage? » :

- Le propriétaire d'un immeuble commercial ou à logements peut exécuter lui-même des travaux de plomberie et de chauffage (**sauf gaz et huile**) sans licence, si les travaux sont de moins de 20 000 $ et se limitent à la rénovation, la réparation ou l'entretien.
- Le propriétaire peut être une **personne morale**, et la permission s'étend à ses dirigeants et à ses **salariés**. C'est toi, l'employé d'entretien.
- Dès que les travaux visés par la Loi M-4 sont confiés à un **tiers**, ils doivent aller à un entrepreneur membre de la CMMTQ, peu importe l'ampleur.
- Les travaux de plomberie doivent être **déclarés à la RBQ**, avec ou sans licence.

Source : CMMTQ, « Puis-je faire des travaux de plomberie et chauffage? », cmmtq.org.

> ⚠ **Attention — « Pour un tiers » change tout** Le même travail peut être permis quand tu le fais comme salarié du propriétaire, et réservé quand il est confié à une personne de l'extérieur. Si ton employeur engage un « homme à tout faire » non licencié pour réparer une tuyauterie, ce tiers exerce illégalement comme maître mécanicien en tuyauterie (M-4, art. 1 et 20) — et ton employeur peut être sanctionné pour avoir utilisé ses services (Loi sur le bâtiment, art. 159.5 et 159.6).

3. Le tableau frontière : ce que tu peux faire, cas par cas

Cas	Verdict	Source officielle
Changer un **robinet**, une **cartouche**, un **flotteur de toilette**	✔ **Permis** — réparation/entretien de moins de 20 000 $ par le propriétaire (personne morale incluse) et ses salariés	CMMTQ, « Puis-je faire des travaux de plomberie et chauffage? » (le remplacement de robinets est l'exemple donné par la corporation); B-1.1, r. 1, art. 1
Déboucher un drain (déboucheur chimique, furet, machine à pression)	✔ **Permis** — « nettoyage de drains » : aucune licence requise	RBQ, page de la sous-catégorie 15.5, liste officielle « aucune licence requise »
Changer un **siphon sous l'évier**	✔ **Permis** — réparation de moins de 20 000 $ par l'employé du propriétaire	CMMTQ (permission étendue aux salariés); B-1.1, r. 1, art. 1. Confié à un tiers, ce même travail devient exclusif CMMTQ (M-4, art. 1 et 20)
Réparer une **fuite sur un tuyau fixe**	✔ **Permis** sous l'exemption de 20 000 $ (réparation) par l'employé du propriétaire; ✘ **Réservé** si le travail dépasse 20 000 $ ou est confié à un tiers	CMMTQ; B-1.1, r. 1, art. 1; M-4, art. 20
Souder un tuyau (chalumeau, étain) pour réparer ou remplacer une section existante	✔ **Permis** si c'est une **réparation** sous l'exemption de 20 000 $ par l'employé du propriétaire, avec déclaration à la RBQ; ✘ **Réservé** si c'est une installation neuve, un ajout de tuyauterie, un projet de 20 000 $ et plus, ou du gaz	CMMTQ (la permission vise la nature du travail — réparation/entretien/rénovation — pas la technique); B-1.1, r. 1, art. 1; M-4, art. 20

Cas	Verdict	Source officielle
Changer un **chauffe-eau**	⚠ **Partiel** — voir la section 4	RBQ, page de la sous-catégorie 15.5; CMMTQ

La liste officielle de la RBQ pour la sous-catégorie 15.5 précise les travaux pour lesquels **aucune licence n'est requise** : le **dégel de tuyaux**, le **nettoyage de drains**, et les travaux visant à **purger** les tuyaux d'eau chaude, d'eau froide et les chauffe-eau et à verser une solution antigel dans les siphons.

Lien RBQ (sous-catégorie 15.5) : https://www.rbq.gouv.qc.ca/services-en-ligne/licence/determiner-la-licence-requise/liste-des-sous-ca

3.1 La soudure : la technique ne change pas la catégorie

C'est une question qui revient souvent : « Est-ce que j'ai le droit de souder ? »

La loi ne parle jamais de la soudure. Elle ne dit pas « la soudure est permise » ni « la soudure est interdite ». **La soudure est une technique, pas une catégorie de travail.** Ce que la loi encadre, c'est la **nature** du travail : réparation, entretien, rénovation, installation neuve.

Donc, concrètement :

- **Souder pour réparer** — remplacer une section de tuyau percée, refaire un joint qui fuit, remettre en état ce qui existe : c'est une **réparation**. Si tu es l'employé du propriétaire et que le projet est estimé à moins de 20 000 $, tu es dans la zone permise (CMMTQ; B-1.1, r. 1, art. 1).
- **Souder pour installer du neuf** — ajouter de la tuyauterie, déplacer un appareil, créer une nouvelle installation : ce n'est plus de la réparation. C'est réservé aux entrepreneurs membres de la CMMTQ (M-4, art. 20).
- **Souder sur du gaz** : jamais. Aucune exception (voir la section 5).

Trois conditions s'appliquent même dans la zone permise :

1. **Déclaration à la RBQ** : avec ou sans licence, le propriétaire qui exécute des travaux de plomberie doit les déclarer à la Régie du bâtiment du Québec (CMMTQ).
2. **Respect des codes** : le Code de construction, chapitre III – Plomberie, s'applique à tout le monde, licencié ou non.
3. **Sécurité incendie** : souder au chalumeau, c'est un travail à chaud. Le Code de sécurité (B-1.1, r. 3) et les règlements municipaux encadrent ces travaux : surveillance des lieux après le travail, extincteur à portée de main, et dans plusieurs immeubles, un

permis de travail à chaud de l'administration. Un incendie causé par une soudure négligée engage la responsabilité de celui qui a soudé — et de l'employeur qui l'a ordonné sans précautions.

> ⚠ **Attention — « Mon patron dit que c'est permis » ne suffit pas** La confusion vient souvent de là : un dirigeant affirme que « la soudure, c'est de l'entretien, donc c'est permis ». Ce n'est pas la technique qui décide, c'est la nature du travail et son montant. Avant de souder, pose trois questions : (1) Est-ce que je répare ce qui existe, ou est-ce que j'installe du neuf ? (2) Le projet complet est-il estimé à moins de 20 000 $? (3) La déclaration à la RBQ est-elle faite ? Si une réponse est « non » ou « je ne sais pas », le travail est réservé — et tu as le droit de le dire, texte à l'appui.

4. Le chauffe-eau : le cas partiel à traiter avec prudence

Le chauffe-eau est le cas le plus délicat de ce chapitre. La RBQ précise, pour la sous-catégorie 15.5, que l'installation et le remplacement de chauffe-eau sont inclus, mais que **« le raccordement à la source d'énergie nécessite la sous-catégorie appropriée »**.

Concrètement :

- Le remplacement de l'appareil et ses raccords de plomberie peuvent relever de l'exemption de 20 000 $ si c'est un remplacement à l'identique fait par l'employé du propriétaire.
- Le raccordement électrique exige un entrepreneur détenant la licence **16** (électricité).
- Le raccordement au gaz exige un entrepreneur spécialisé membre de la CMMTQ (sous-catégories 15.2 ou 15.6 selon le cas). **Le gaz ne connaît aucune exception.**
- La déclaration à la RBQ est obligatoire.

> ⚠ **Attention — En pratique, fais faire le remplacement complet par un entrepreneur licencié** Pour un office d'habitation, une RPA ou un immeuble locatif, la prudence commande de confier le remplacement complet du chauffe-eau — appareil, raccords et source d'énergie — à un entrepreneur licencié. Un chauffe-eau mal raccordé peut fuir, brûler ou, sous pression, devenir dangereux. Ton rôle : surveiller la corrosion et la soupape de sécurité, connaître l'âge de l'appareil (durée de vie moyenne : 8 à 12 ans), et signaler tout signe de rouille, de déformation ou de fuite.

5. Le gaz : jamais

Répétons-le clairement : tout travail touchant une installation destinée à utiliser ou distribuer du gaz exige une licence, dans tous les cas (Loi sur le bâtiment, art. 42, dernier alinéa; art. 49). Il n'y a aucune exemption pour le propriétaire ni pour son employé. Les brûleurs au gaz naturel relèvent de la sous-catégorie **15.2** (exclusive CMMTQ) et le propane de la **15.6**. Si tu sens une odeur de gaz : n'actionne aucun interrupteur électrique, ventile si tu peux le faire sans risque, sors et appelle le 911 ou le fournisseur de gaz.

6. Entretien préventif et prévention des dégâts d'eau

Vérifications périodiques du technicien : - inspecter les joints visibles et les raccords pour détecter fuites ou traces d'humidité; - vérifier les chauffe-eau (corrosion, soupape de sécurité, âge); - nettoyer les siphons et les drains; - contrôler les clapets antiretour et les dispositifs anti-refoulement.

Sources fréquentes de sinistres : - tuyaux éclatés (gel, pression excessive); - joints défectueux, mauvais scellement autour des baignoires ou des lavabos; - fuites de chauffe-eau ou de lave-vaisselle; - refoulement d'égout, surtout en sous-sol.

Mesures préventives : - installer des détecteurs de fuite d'eau sous les éviers et les chauffe-eau; - fermer l'alimentation principale avant une absence prolongée; - s'assurer que tous les drains de plancher fonctionnent; - nettoyer les clapets antiretour au moins deux fois par an; - protéger les tuyaux exposés au gel et vidanger les robinets extérieurs avant l'hiver.

7. Eau potable : légionellose, plomb et température

Deux sujets touchent la santé des occupants et relèvent en partie de ta vigilance.

La légionellose concerne les tours de refroidissement à l'eau : programme d'entretien signé par un membre d'un ordre professionnel, échantillonnage aux 30 jours, registre des résultats (Code de sécurité, chapitre VIII, art. 401 à 406 — voir le chapitre 3).

Le plomb dans l'eau potable : la norme québécoise est de **5 microgrammes par litre** depuis mars 2021 (Règlement sur la qualité de l'eau potable, Q-2, r. 40). Ce sont les municipalités, exploitantes des réseaux de distribution, qui sont responsables de la qualité de l'eau et des plans d'action. Ton rôle : signaler les vieilles entrées de service en plomb et les plaintes des occupants, et ne jamais improviser de raccordement qui pourrait contaminer l'eau potable.

La température de l'eau dans les établissements de soins et les RPA : les renseignements sur la vérification et le réglage de la température aux baignoires et pommeaux de douche doivent être conservés dans un registre **au moins 5 ans** (Code de sécurité, chapitre I — Plomberie, art. 7.2). Une eau trop chaude brûle; une eau trop tiède favorise les bactéries. Les vérifications se consignent, elles ne se devinent pas.

8. Obligations du propriétaire et du technicien

Le propriétaire doit maintenir les installations sanitaires et les réseaux de plomberie en bon état et conformes, et confier les réparations importantes à un entrepreneur licencié (Loi sur le bâtiment, art. 32 — conformité au Code de sécurité).

Le technicien doit : - signaler toute défectuosité ou fuite à la direction, par écrit; - ne pas entreprendre de travaux dépassant ses compétences légales; - documenter les entretiens et les observations dans le registre; - déclarer les travaux de plomberie à la RBQ lorsque c'est requis, même sans licence.

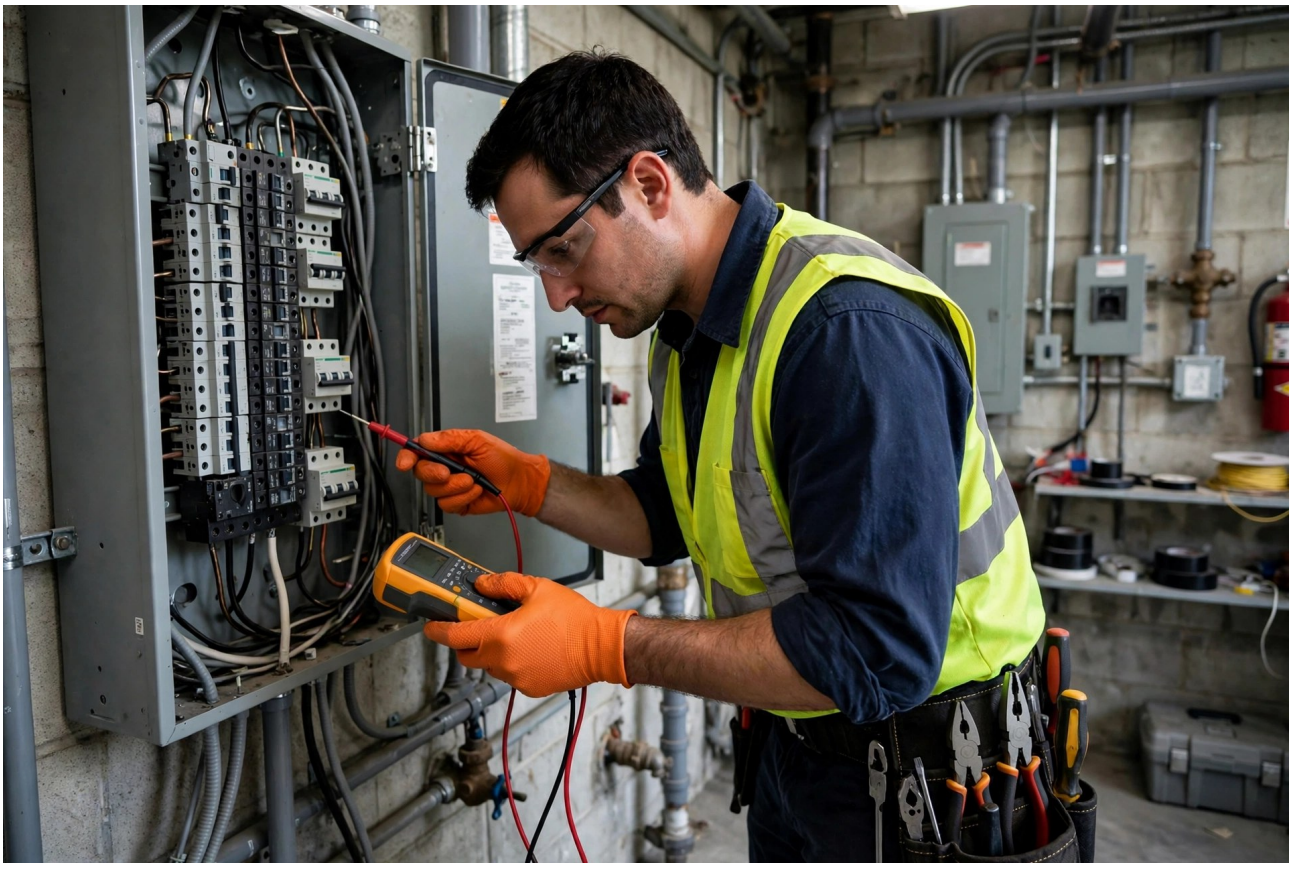
Conclusion

La plomberie est l'un des domaines les plus sensibles de l'entretien immobilier. Même une intervention mineure mal exécutée peut causer un sinistre coûteux ou un risque pour la vie humaine.

Le bon réflexe : **« Ce que je peux dévisser et remplacer à l'identique, sans modifier la tuyauterie fixe, je peux l'entretenir. Ce qui touche aux conduites fixes, à la pression d'eau ou à la source d'énergie, je le fais exécuter par un plombier licencié. Et le gaz, jamais. »**

Le chapitre suivant porte sur l'électricité et la sécurité électrique, avec le même tableau frontière, cas par cas.

CHAPITRE 5 — Électricité et sécurité électrique dans les immeubles



Introduction

L'électricité est la colonne vertébrale du confort et de la sécurité dans un immeuble. Toute intervention dans un système électrique exige prudence, connaissance et respect des limites légales. Les accidents d'origine électrique représentent une part importante des sinistres graves en milieu résidentiel et commercial.

Ce chapitre présente les **travaux permis et interdits** pour les techniciens d'entretien, les **obligations légales**, et le tableau frontière officiel, cas par cas.

1. Un métier exclusif : la CMEQ

L'électricité est le domaine le plus fermé de tout l'entretien immobilier. La **Loi sur les maîtres électriciens (M-3)** réserve les travaux d'électricité aux membres en règle de

la Corporation des maîtres électriciens du Québec (CMEQ). La position officielle de la CMEQ est sans détour : « seuls les maîtres électriciens peuvent exécuter ou faire exécuter les travaux d'électricité » et « nul ne peut exécuter des travaux d'électricité, de quelque nature que ce soit, dans sa résidence ou ailleurs pour autrui, s'il n'est pas entrepreneur électricien ». La CMEQ publie une fourchette d'amendes allant de 5 000 $ à 200 888 $.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur les maîtres électriciens (M-3), articles 1, 1.1 et 21**
> Art. 1 : « maître électricien » = notamment toute personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction d'installations électriques. Art. 1.1 (ajouté par la Loi 76, 2024) : sont assimilés à des travaux de construction les travaux de fondation, d'érection, de rénovation, de réparation, d'**entretien**, de modification ou de démolition. Art. 21 : exercer comme maître électricien sans être membre en règle de la CMEQ : amende de **5 000 $ à 25 000 $** (personne physique) ou de **15 000 $ à 75 000 $** (personne morale). Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/M-3

La Loi sur le bâtiment verrouille la même porte de deux côtés : l'article 42 (dernier alinéa) assujettit les travaux sur une installation électrique au chapitre des licences même quand ils sont faits par les salariés habituels, et l'article 49 précise qu'une personne physique ne peut pas exécuter de travaux de construction sur une installation électrique si elle n'est pas un entrepreneur. Même le propriétaire, chez lui, ne peut pas faire ses travaux électriques. Un technicien d'entretien, qui agit pour le compte du propriétaire, est soumis à la même interdiction.

> ⚠ **Attention — Depuis 2024, « c'est juste de l'entretien » ne protège plus**
> L'article 1.1 de la Loi M-3 (Loi 76) assimile l'entretien d'une installation électrique à des travaux de construction. Ce qui reste permis sans licence, ce n'est pas « l'entretien » en général : c'est l'entretien des **appareils** et le remplacement de leurs **composantes**. La frontière, c'est le point de raccordement. C'est l'objet de la section suivante.

2. La distinction qui décide tout : l'installation ≠ l'appareil

Selon la définition du chapitre V du Code de construction, citée par la RBQ sur sa page de la sous-catégorie 16 (Électricité) :

> « L'installation électrique vise l'"infrastructure" servant à acheminer le courant électrique à un appareillage qui requiert du courant pour fonctionner (appareil, équipement, système spécialisé) **mais non cet appareillage**. »

Autrement dit :

- Tout ce qui amène le courant **jusqu'à** l'appareil — fils, boîtes de jonction, prises, interrupteurs, panneau, disjoncteurs, raccordements — fait partie de l'**installation** : **réservé** aux entrepreneurs électriciens.
- L'**appareil** lui-même et ses composantes — lampe, tube, ballast, starter — relèvent de l'entretien **sans licence**.

La RBQ publie la liste officielle des travaux pour lesquels **aucune licence n'est requise** : l'entretien, la réparation, la modification ou la rénovation d'**appareils**; le **remplacement des composantes des appareils, tels que lampes et ballasts**; la surveillance de l'appareillage électrique; l'inspection et l'essai des transformateurs; la vérification et le remplacement des huiles isolantes; l'entretien des moteurs (vérification, remplacement des balais, rembobinage). **Toutefois, le raccordement en alimentation de ces appareils doit être exécuté par un entrepreneur détenteur de la licence 16.**

Lien RBQ (sous-catégorie 16) : https://www.rbq.gouv.qc.ca/services-en-ligne/licence/determiner-la-licence-requise/liste-des-sous-ca

La CMEQ précise de son côté que le raccordement électrique des chauffe-eau, thermopompes, baignoires à hydromassage, **prises de courant, moteurs et luminaires** est réservé exclusivement aux maîtres électriciens.

3. Le tableau frontière : ce que tu peux faire, cas par cas

Cas	Verdict	Source officielle
Changer une **ampoule** ou un **tube fluorescent**	✔ **Permis** — remplacement d'une composante d'appareil	RBQ, page sous-cat. 16 : « remplacement des composantes des appareils, tels que lampes et ballasts » — aucune licence requise
Changer un **ballast**	✔ **Permis** — nommé explicitement dans la liste RBQ	RBQ, page sous-cat. 16. Condition : ne pas toucher au raccordement d'alimentation

Cas	Verdict	Source officielle
Changer un **starter** (fluorescent)	✔ **Permis** — composante d'appareil (non nommé, mais couvert par « composantes des appareils »)	RBQ, page sous-cat. 16
Réinitialiser un disjoncteur déclenché (le remettre à ON)	✔ **Permis** — exploitation normale de l'installation, pas un travail sur l'installation	Aucun texte ne l'interdit; ce n'est ni une construction ni une réparation de l'installation (B-1.1, art. 42 et 49 visent les travaux). Si ça déclenche à répétition : électricien
Brancher un appareil sur une prise existante	✔ **Permis** — utilisation, pas installation	Même logique : aucun travail sur l'installation
Changer un **plafonnier / une fixture** (débrancher et rebrancher les fils dans la boîte de jonction)	✘ **Réservé** — c'est le raccordement en alimentation d'un appareil raccordé en permanence; la boîte de jonction fait partie de l'installation	RBQ, page sous-cat. 16 : « le raccordement en alimentation de ces appareils doit être exécuté par un entrepreneur détenteur de la licence 16 »; CMEQ : raccordement des luminaires réservé
Changer un **interrupteur** ou une **prise de courant**	✘ **Réservé** — partie de l'installation fixe (infrastructure), pas un appareil	B-1.1, art. 42 (alinéa final) et art. 49; M-3, art. 1 et 1.1; CMEQ : raccordement des prises réservé
Changer un **disjoncteur** dans le panneau	✘ **Réservé** — le panneau et les disjoncteurs font partie de l'installation	B-1.1, art. 42 et 49; M-3, art. 21
Changer un **fusible** dans le panneau	⚠ **Zone grise** — voir ci-dessous	Aucun texte officiel ne tranche
Installer un **luminaire sur rail**, un **ventilateur de plafond**	✘ **Réservé** — nouvel appareil raccordé en permanence + raccordement	RBQ, page sous-cat. 16; B-1.1, art. 49

> ⚠ **Attention — Le fusible : une zone grise, dite honnêtement** Aucun texte officiel ne tranche le cas du remplacement d'un fusible. Le fusible fait partie du panneau (l'installation), pas d'un appareil. En pratique, les entrepreneurs le classent souvent du côté de l'usager **à calibre identique**, mais ni la RBQ ni la CMEQ ne le confirment par écrit. La recommandation prudente de ce livre : ne pas ouvrir le panneau; ne jamais augmenter le calibre d'un fusible; si le fusible saute à répétition, appeler l'électricien. Un fusible qui saute sans arrêt signale un problème — le remplacer sans chercher la cause, c'est masquer un danger d'incendie.

4. Les exceptions limitées

La Loi M-3 prévoit des exceptions étroites (art. 31) : mines, compagnies de téléphone et de télégraphe, distributeurs d'électricité et chemins de fer, aviation et marine, stations électriques par leurs employés, constructeurs-propriétaires au sens de la Loi sur le bâtiment (ce qui renvoie à la licence avec sous-catégorie 16.0, réservée aux membres de la CMEQ selon B-1.1, art. 58, par. 8.1°).

Une exception peut concerner le personnel de chaufferie : les **mécaniciens de machines fixes** titulaires d'un diplôme de 1re ou 2e classe peuvent faire les travaux d'amélioration ou de réparation des **moteurs et dynamos** dans l'établissement où ils sont employés régulièrement (M-3, art. 31, al. d)).

Et rappelle-toi : les **compagnons et apprentis électriciens** exécutent les travaux **comme salariés d'un maître électricien** (M-3, art. 1, par. 10° et 11°). Une carte de compétence ne donne pas le droit de faire des travaux d'électricité pour un employeur qui n'est pas un entrepreneur électricien. Si ton employeur embauche un compagnon électricien comme « technicien d'entretien » et lui fait refaire des panneaux, les deux sont en infraction.

5. Sécurité électrique au quotidien

Vérification mensuelle (visuelle, sans ouvrir les installations) : - s'assurer qu'aucune prise ou interrupteur ne dégage de chaleur; - vérifier l'état des câbles visibles, des rallonges et des blocs multiprises; - contrôler les luminaires et les dispositifs d'urgence; - s'assurer que tous les couvercles de boîtes électriques sont intacts.

Inspection annuelle (par un électricien) : - test des disjoncteurs et du panneau principal; - vérification de la mise à la terre; - inspection des câblages d'alimentation des

appareils lourds (chauffage, ascenseurs, ventilation).

Bonnes pratiques : - toujours couper le courant à la source avant toute intervention permise; - utiliser un détecteur de tension avant de toucher un composant; - ne jamais utiliser d'outils métalliques non isolés; - porter des gants isolants et des lunettes de protection; - éviter toute intervention dans un environnement humide sans protection GFCI.

Dangers principaux : - **Électrocution** : 30 mA peuvent suffire à provoquer un arrêt cardiaque. - **Incendie** : un fil mal raccordé peut atteindre plus de 700 °C. - **Explosion** : court-circuit dans une zone contenant du gaz ou des solvants.

Bonnes habitudes : maintenir un registre de vérification électrique, daté et signé; étiqueter clairement tous les disjoncteurs et circuits; former le personnel à reconnaître les risques électriques; vérifier que tous les panneaux sont fermés et verrouillés; documenter les appels de service d'électriciens et conserver les rapports d'intervention.

6. Responsabilités et sanctions

Le technicien doit signaler immédiatement toute anomalie électrique au gestionnaire et ne jamais exécuter de travaux sur une installation. Toute intervention illégale l'expose aux amendes de la Loi M-3 (5 000 $ à 25 000 $ pour une personne physique, art. 21) et de la Loi sur le bâtiment (art. 197.1).

L'administration qui demande à un employé non qualifié d'effectuer un travail électrique commet elle-même une infraction : agir sans licence (amendes jusqu'à 207 339 $ pour une personne morale, art. 197.1) et sanctions administratives pour avoir utilisé les services d'une personne sans la licence requise (art. 159.5 et 159.6 — voir le chapitre 2).

> ⚠ **Attention — L'allègement CCQ de 2024 ne change rien en électricité**
> L'exclusion de la Loi R-20 pour les employés des offices d'habitation (art. 19, par. 8°) retire les cartes de compétence. Elle ne touche ni aux licences RBQ ni à l'exclusivité de la CMEQ. Un employé d'office qui change un plafonnier sans passer par un entrepreneur électricien reste en infraction, même si la CCQ n'a rien à dire. C'est le piège central de ce livre.

Conclusion

L'électricité ne tolère ni approximation, ni improvisation. Un technicien d'entretien avisé sait où s'arrête sa compétence : tout travail qui touche à l'**installation** — fils, boîtes de jonction, prises, interrupteurs, panneau, disjoncteurs, raccordements — relève obligatoirement d'un entrepreneur électricien licencié.

Règle d'or : **« Je peux remplacer l'ampoule, pas la prise. Je peux tester, mais jamais modifier. »**

Le prochain chapitre portera sur les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC), incluant les règles de sécurité thermique, les obligations d'entretien et les exigences de qualification selon la RBQ et la CMMTQ.

CHAPITRE 6



Le logement social et les offices d'habitation

Introduction

Les habitations à loyer modique (HLM) et les autres immeubles de logement social sont gérés par des **offices d'habitation** — offices municipaux (OMH) et offices régionaux. Au quotidien, ces immeubles ressemblent à n'importe quel immeuble locatif : des locataires, des logements, des systèmes à entretenir. Mais derrière, il y a un cadre particulier : des fonds publics, des programmes gouvernementaux et un organisme qui chapeaute le tout, la **Société d'habitation du Québec (SHQ)**.

Ce chapitre explique ce cadre : qui sont les offices, d'où viennent leurs obligations, et surtout, ce que ça change — et ce que ça ne change **pas** — pour le technicien d'entretien qui travaille dans ces immeubles. Retenez dès maintenant le principe qui revient partout dans ce livre : **une subvention, une convention ou un programme ne remplace jamais la conformité aux lois.** L'argent public ne donne aucun passe-droit technique.

1. Qui sont les offices d'habitation ?

Les offices d'habitation sont des organismes publics créés en vertu de la **Loi sur la Société d'habitation du Québec** (chapitre S-8). Ils acquièrent, construisent, rénovent, entretiennent et gèrent des immeubles d'habitation à vocation sociale, et ils administrent les logements subventionnés sur leur territoire.

> ### ⚖ Article de loi — Loi sur la Société d'habitation du Québec (S-8), article 1
>
> « "office" : un office municipal d'habitation et un office régional d'habitation »; « "office municipal d'habitation" et "office régional d'habitation" : une association ayant la personnalité morale constituée en vertu de la présente loi ».
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-8

La SHQ, elle, a pour objets de favoriser la construction, l'acquisition, l'aménagement, la restauration et l'administration d'habitations (art. 3), et elle met en œuvre des

programmes d'habitation et d'aide financière (art. 3.1). C'est elle qui finance, encadre et surveille le parc de logement social — notamment les programmes de maintien et de rénovation des HLM existants.

Les offices travaillent aussi ensemble : regroupements de services entre offices d'une même région (achats regroupés, personnel partagé, expertise technique commune) et association provinciale qui les représente. Ces regroupements sont des outils de gestion — ils ne modifient en rien les obligations légales de chaque office.

2. Les mêmes lois que tout le monde — sans exception

Un office d'habitation est un propriétaire comme les autres aux yeux de la loi sur le bâtiment. Il doit maintenir ses immeubles conformes au **Code de sécurité** (B-1.1, r. 3), le code qui régit l'utilisation et l'entretien des bâtiments déjà construits.

> ### ⚖ Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 32
>
> « Le propriétaire d'un bâtiment [...] doit se conformer au Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3). »
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Deux précisions importantes pour le technicien :

- **Le gestionnaire est « réputé propriétaire »** (art. 30) : quand un office gère un immeuble pour le compte d'un autre, il porte les obligations du propriétaire. Impossible de se défiler en disant « ce n'est pas notre immeuble ».
- **Le chapitre III (Sécurité du public) s'applique largement** : il exclut les maisons unifamiliales et les petits bâtiments résidentiels (moins de 3 étages ou moins de 9 logements), mais la plupart des immeubles HLM dépassent ces seuils — et les installations électriques, de gaz et d'équipements pétroliers restent visées même dans les bâtiments exclus (art. 29).

Le Code de sécurité impose aussi des **registres** à tenir sur les lieux, système par système : façades des bâtiments de 5 étages et plus (art. 373 : plans, réparations, rapports de vérification aux 5 ans après le premier), garages étagés (art. 387), tours de refroidissement à l'eau (art. 406), et les vérifications des systèmes de protection incendie exigées par le Code national de prévention des incendies intégré au chapitre VIII. Si le registre n'existe pas ou n'est pas tenu, c'est l'office — et, sur le terrain, son

personnel d'entretien — qui devra répondre aux inspecteurs.

3. Les obligations envers les locataires

L'office est aussi un **locateur** au sens du Code civil du Québec. Il doit livrer le logement en bon état, habitable et propre (art. 1854), et faire **toutes les réparations nécessaires** au maintien du logement, sauf les menues réparations d'entretien qui reviennent au locataire (art. 1864). Si le locateur ne fait pas les réparations auxquelles il est tenu, le locataire peut demander au Tribunal administratif du logement l'autorisation de les faire lui-même et retenir les dépenses sur son loyer (art. 1867).

Depuis la **Loi 31** (sanctionnée le 21 février 2024), le tribunal peut en plus accorder des **dommages-intérêts punitifs** au locataire si le logement est devenu impropre à l'habitation par la négligence du locateur (Code civil, art. 1917). Pour un office qui gère des fonds publics et loge des personnes vulnérables, laisser un logement se dégrader n'est pas seulement une faute de gestion : c'est un risque juridique et réputationnel bien réel.

> **⚠ Attention**
>
> Le locataire doit aviser le locateur d'un défaut grave (art. 1866) et subir les réparations urgentes et nécessaires (art. 1865). Mais l'inverse est vrai aussi : l'office ne peut pas invoquer « le locataire ne nous l'a pas dit » pour justifier l'absence d'entretien préventif. Les inspections régulières et les registres sont la preuve que l'office fait son travail.

4. Les programmes de la SHQ ne dispensent de rien

Les grands travaux dans le parc HLM — rénovation majeure, maintien d'actifs, mise aux normes — sont souvent financés et encadrés par des programmes de la SHQ. Ces programmes imposent leurs propres exigences : approbations préalables, supervision, documentation des contrats. Ce sont des exigences **administratives et financières**.

> **⚠ Attention — le piège des « autorisations »**
>
> Une autorisation de programme, une convention de financement ou une préautorisation de la SHQ concerne **l'argent et la gestion du projet**. Elle ne dit rien sur **qui a le droit d'exécuter les travaux**. Aucune convention ne peut autoriser un employé sans qualification à toucher à l'électricité, au gaz ou à la structure. La règle à retenir, mot pour mot : **aucune autorisation financière ne remplace la conformité technique.**

Concrètement, même dans un projet financé par la SHQ :

- les travaux réglementés (électricité, gaz, plomberie, chauffage, gicleurs, ascenseurs, structure) doivent être exécutés par des entrepreneurs licenciés RBQ, membres des corporations concernées (CMEQ, CMMTQ) lorsque la loi l'exige;
- les travaux de fondation, d'érection et de démolition exigent des entrepreneurs enregistrés à la CCQ et des salariés détenant les certificats de compétence (nous verrons au chapitre suivant ce que l'allègement de 2024 change — et ne change pas);
- les inspections de la RBQ et de la CNESST s'appliquent comme partout ailleurs.

5. La santé et la sécurité au travail dans un office

L'office est un employeur. La **Loi sur la santé et la sécurité du travail** (S-2.1) lui impose de prendre les mesures nécessaires pour protéger la santé et assurer la sécurité de ses travailleurs (art. 51) : superviser l'entretien des lieux de travail, prévenir les incendies, fournir gratuitement l'équipement de protection et le maintenir en bon état, informer et former les travailleurs. Le propriétaire d'un bâtiment utilisé par un employeur a aussi des obligations pour les parties du bâtiment qui ne sont pas sous l'autorité de cet employeur (art. 56).

Pour le technicien d'entretien, les risques les plus fréquents sont connus : travail en hauteur, espaces clos, cadenassage des équipements, amiante dans les bâtiments construits avant 1990 (registre des matériaux contenant de l'amiante obligatoire). Nous détaillons ces obligations dans le chapitre sur la santé et la sécurité. Retenez ici l'essentiel : **un employeur ne peut pas demander à un employé de travailler de façon dangereuse, et un employé ne doit jamais accepter un ordre qui met sa sécurité ou celle des locataires en danger.**

6. Les sanctions : amendes et sanctions administratives

Faire exécuter des travaux sans la licence requise coûte cher — y compris pour un organisme public. La Loi sur le bâtiment prévoit, à son article 197.1, des amendes de **13 823 $ à 103 671 $** pour une personne physique et de **41 467 $ à 207 339 $** pour une personne morale qui agit sans licence (montants indexés annuellement; doublés à la deuxième condamnation, triplés ensuite). Agir sans la bonne catégorie ou sous-catégorie coûte de 6 913 $ à 34 556 $ (personne physique) et de 20 735 $ à 103 671 $ (personne morale).

Depuis la **Loi 76** (2024), la RBQ peut aussi imposer des **sanctions administratives pécuniaires** sans passer par les tribunaux : 5 000 $ (personne physique) ou 10 000 $ (autre) pour agir sans aucune licence (art. 159.6); 3 000 $ / 7 500 $ pour agir sans la bonne catégorie ou utiliser les services d'un entrepreneur sans la bonne catégorie (art. 159.5). Et la Régie peut ordonner de se conformer (art. 123), voire ordonner la fermeture, l'évacuation ou la démolition d'un bâtiment qui présente un danger pour la sécurité du public (art. 124).

> **⚠ Attention**
>
> « On est un organisme public, on ne nous touchera pas » est un mythe dangereux. Les amendes et les sanctions visent aussi les personnes morales, et la RBQ inspecte le parc public comme le parc privé. Quand un gestionnaire demande à un technicien de faire un travail illégal, il expose **l'office, l'employé et les locataires** — trois responsabilités pour le prix d'une mauvaise décision.

7. Le rôle du technicien d'entretien dans un office

Le technicien d'entretien d'un office est souvent la première personne à voir l'état réel des immeubles. Son rôle dépasse la réparation : il est les yeux de l'organisme. En résumé, il doit :

- **connaître ses limites légales** : ce qu'il peut faire lui-même (chapitre 7) et ce qui exige un entrepreneur licencié;
- **signaler par écrit** tout danger, toute anomalie et toute demande de travail qui dépasse son mandat ou ses qualifications — un courriel daté vaut mille conversations de corridor;

- **tenir les registres** (entretien, vérifications, rapports) et conserver les autorisations et les contrats;
- **vérifier les licences** des entrepreneurs qui interviennent dans les immeubles (licence RBQ valide, bonne sous-catégorie, certificat de compétence des travailleurs quand la Loi R-20 s'applique);
- **refuser les ordres illégaux** et documenter le refus. Un ordre verbal ne protège personne; un écrit protège l'employé honnête.

Conclusion

Les offices d'habitation vivent dans un cadre particulier — fonds publics, programmes de la SHQ, mission sociale — mais leurs obligations techniques sont les mêmes que celles de tout propriétaire : Code de sécurité respecté, registres tenus, travaux réglementés confiés à des entrepreneurs licenciés, locataires traités selon le Code civil. La particularité des offices, nous le verrons au prochain chapitre, se situe ailleurs : depuis le 28 mai 2024, leurs employés permanents bénéficient d'un allègement de la Loi R-20 qui leur permet de faire beaucoup plus de travaux sans carte de compétence CCQ. C'est une bonne nouvelle — à condition de bien comprendre où s'arrête cet allègement. C'est exactement la ligne mince dont traite le chapitre 7.

CHAPITRE 7



Les offices d'habitation et l'allègement CCQ de 2024 : la ligne mince

Introduction

Depuis quelques années, le bruit court dans le milieu des offices d'habitation : « Il y a eu un allègement dans les lois de la CCQ; maintenant, nos employés peuvent tout faire. » La première partie est vraie. La deuxième est fausse — et dangereuse.

Oui, depuis le **28 mai 2024**, les salariés permanents des offices d'habitation peuvent réaliser des travaux d'**entretien, de réparation, de rénovation et de modification** sans carte de compétence de la CCQ. C'est un vrai allègement, qui aide les offices à entretenir leur parc plus vite et à meilleur coût.

Mais cet allègement ne touche qu'**une seule loi** : la Loi R-20, celle des cartes de compétence. Il ne change **rien** aux licences de la Régie du bâtiment (RBQ), **rien** au monopole des maîtres électriciens (CMEQ), **rien** à celui des maîtres mécaniciens en tuyauterie (CMMTQ). Un technicien qui touche à l'électricité ou au gaz sans passer par un entrepreneur licencié est toujours en infraction — même si la CCQ, elle, n'a rien à dire. Toute la difficulté du métier tient dans cette ligne mince. Ce chapitre vous apprend à la tracer.

1. Le texte officiel : l'article 19, paragraphe 8°, de la Loi R-20

La Loi R-20 — Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction — s'applique aux employeurs et aux salariés de l'industrie de la construction. Son article 19 liste les travaux auxquels elle **ne s'applique pas**, dont, au paragraphe 8°, ceux des offices d'habitation.

> **⚖ Article de loi — Loi R-20, article 19, paragraphe 8° (en vigueur)**
>
> « La présente loi s'applique aux employeurs et aux salariés de l'industrie de la construction; toutefois, elle ne s'applique pas : […] **8°** aux travaux d'entretien, de rénovation, de réparation et de modification exécutés par des salariés permanents embauchés directement par des communautés métropolitaines et des municipalités, […] **par des salariés permanents embauchés directement par les offices d'habitation visés dans la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8)**, de même que par des salariés qu'ils embauchent directement pour remplacer temporairement ces salariés permanents. »
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/R-20

Les conditions, mot à mot

Chaque mot de ce paragraphe compte. Quatre conditions doivent être réunies :

1. **« Salariés permanents »** — l'article 1, paragraphe s), de la Loi R-20 définit le salarié permanent notamment comme « tout salarié qui fait habituellement des travaux d'entretien de bâtiments ». Le technicien d'entretien entre dans la définition.
2. **« Embauchés directement »** par l'office — l'office doit employer lui-même ses techniciens; il ne peut pas confier les travaux à une firme externe et prétendre à l'exclusion (voir l'affaire Av-Tech, section 7).
3. **Les remplaçants temporaires** embauchés directement pour remplacer ces salariés permanents sont aussi couverts.
4. **« Offices d'habitation visés dans la Loi sur la Société d'habitation du Québec (S-8) »** — les offices municipaux et régionaux. Pas les OSBL, pas les coopératives, pas les propriétaires privés (section 8).

2. Ce qui a changé en 2024 : la Loi 51

Avant le 28 mai 2024, les offices ne figuraient **pas** au paragraphe 8°. Ils ne pouvaient invoquer que le paragraphe 2° de l'article 19 (entretien et réparation seulement, par des salariés permanents embauchés directement par un employeur autre qu'un employeur professionnel). Toute **rénovation** ou **modification** faite par leurs propres employés sans carte était assujettie à la Loi R-20.

La Loi modernisant l'industrie de la construction (projet de loi n° 51, 2024, c. 19) a corrigé cela : son **article 6** a ajouté les offices au paragraphe 8°, en vigueur le **28 mai 2024**. La CCQ la liste comme sa **mesure 7** : « Permettre aux salarié(e)s permanent(e)s des offices d'habitation du Québec de réaliser des travaux d'entretien, de réparation, de rénovation et de modification ». Le ministre du Travail parlait lui-même d'« allègements visant les offices d'habitation ».

> ⚖ **Article de loi — Loi R-20, article 19, paragraphe 2° (l'exclusion générale, toujours en vigueur)**
>
> « [...] elle ne s'applique pas : **2°** aux travaux d'entretien et de réparation exécutés par des salariés permanents et par des salariés qui les remplacent temporairement, embauchés directement par un employeur autre qu'un employeur professionnel. »
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/R-20

La différence entre les deux paragraphes tient en deux mots : le paragraphe 2° couvre l'**entretien** et la **réparation**; le paragraphe 8° couvre en plus la **rénovation** et la **modification**. C'est exactement là que se situe l'allègement de 2024 pour les offices.

3. Quatre mots, quatre réalités : les définitions de la CCQ

La CCQ a publié une fiche d'information officielle — « Travaux de construction effectués par les offices d'habitation » — qui définit chaque type de travail. Ces définitions déterminent ce qui entre ou non dans l'exclusion.

Type de travail	Définition de la CCQ	Exemples de la CCQ
Entretien	Acte préventif exécuté sur un bâtiment en vue de la continuité fonctionnelle ou opérationnelle de son utilisation	Peindre un mur déjà existant; décaper et revernir un plancher en bois franc
Réparation	Acte curatif (à la suite d'un bris) posé en vue de réutiliser un bâtiment; remettre en bon état ce qui a été endommagé ou s'est détérioré	Remplacer une tuile de plancher endommagée; réparer un mur abîmé

Type de travail	Définition de la CCQ	Exemples de la CCQ
Rénovation	Remise d'un bien dans son état premier : moderniser, restaurer, régénérer	Changer un vieux plancher de cuisine en vinyle pour de la céramique; refaire la toiture complète d'un immeuble
Modification	Changement de vocation d'un bâtiment sans en altérer l'essence, entraînant une utilisation différente	Ajouter ou retirer une fenêtre menant vers l'extérieur; réaménager une pièce pour lui donner une nouvelle vocation (ex. : remplacer une salle de rangement par une salle de lavage)

Source : CCQ, fiche d'information « Travaux de construction effectués par les offices d'habitation — Modification législative, entrée en vigueur depuis le 28 mai 2024 ». Lien : https://www.ccq.org/-/media/Project/Ccq/Ccq-Website/PDF/Inspection/Conformite/Fiche_Informatio

4. Ce qui exige toujours des entrepreneurs en construction

L'exclusion a une limite nette. Selon la fiche de la CCQ, **les travaux de fondation, d'érection et de démolition** (par exemple, la construction d'un nouvel immeuble HLM) doivent être effectués par des **entrepreneurs en construction enregistrés à la CCQ, détenant la licence requise**, et par des salariés détenant le **certificat de compétence requis**. Un office ne peut pas construire un immeuble neuf avec ses seuls techniciens d'entretien.

> ### ⚠ Attention — la phrase qui change tout
>
> La fiche de la CCQ se termine par cet avertissement, capital pour le technicien d'entretien : « **D'autres règles qui régissent les chantiers de construction continuent de s'appliquer (licence, assurances, santé et sécurité, autres).** »
>
> Autrement dit : l'exclusion de la Loi R-20 règle la question des **cartes CCQ**. Rien d'autre. Les licences RBQ et les métiers exclusifs continuent de s'appliquer intégralement. C'est le sujet de la prochaine section — et le piège principal de ce chapitre.

5. Le piège : trois régimes de loi différents

Le technicien travaille à la croisée de **trois régimes** qu'il ne faut jamais confondre :

1. **La Loi R-20 (CCQ)** — les **cartes de compétence**. C'est ce régime, et lui seul, que l'allègement de 2024 assouplit pour les employés des offices.
2. **La Loi sur le bâtiment (B-1.1, RBQ)** — les **licences d'entrepreneur et de constructeur-propriétaire**. Son chapitre IV exclut les travaux d'entretien ou de réparation effectués par les employés qui les font habituellement et qui sont embauchés directement par un employeur autre qu'un entrepreneur (art. 42, par. 2°). **Attention : seulement l'entretien et la réparation — pas la rénovation ni la modification.**
3. **Les lois des corporations (CMEQ, CMMTQ)** — les **métiers exclusifs** : l'électricité; la plomberie, le chauffage et le gaz.

5.1 L'électricité et le gaz : jamais, dans aucun cas

Le dernier alinéa de l'article 42 est sans appel : les travaux sur une **installation de gaz ou une installation électrique** restent assujettis au chapitre des licences, même faits par les salariés habituels. La Loi sur les maîtres électriciens (M-3) fait de l'électricité le domaine exclusif des membres de la CMEQ : exercer comme maître électricien sans être membre en règle coûte de **5 000 $ à 25 000 $** (personne physique) et de **15 000 $ à 75 000 $** (personne morale) — art. 21. Même le propriétaire ne peut pas faire ses travaux électriques chez lui; le technicien d'un office ne peut donc pas toucher à une installation électrique — panneaux, circuits, disjoncteurs, raccordements — sauf sous une licence d'entrepreneur en électricité (sous-catégorie 16.0) détenue par un membre de la CMEQ.

5.2 La plomberie, le chauffage et les gicleurs : domaine exclusif CMMTQ

La Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (M-4) couvre le chauffage, la réfrigération, la plomberie (drainage, alimentation en eau et en gaz), les brûleurs à l'huile ou au gaz naturel et les **arroseurs automatiques** — les gicleurs. Amendes : 5 000 $ à 25 000 $ / 15 000 $ à 75 000 $ (art. 20). Les sous-catégories 15.1 à 15.5 sont réservées aux membres de la CMMTQ.

Sans licence, selon la RBQ (sous-catégorie 15.5) : **dégel de tuyaux**, **nettoyage de drains**, **purge** et antigel dans les siphons. Et l'exemption de 20 000 $ (voir 5.3) permet au propriétaire — y compris une personne morale — de faire faire par ses salariés des travaux de plomberie de moins de 20 000 $ par projet. Confié à un **tiers**, le même travail doit aller à un entrepreneur membre de la CMMTQ. Les travaux de plomberie doivent en outre être **déclarés à la RBQ**, avec ou sans licence.

5.3 La rénovation par les employés de l'office : l'office devient constructeur-propriétaire

Voici la subtilité que presque personne ne connaît. Les employés d'un office peuvent faire de la **rénovation et de la modification sans carte CCQ**. Mais l'exception de l'article 42 de la Loi sur le bâtiment ne couvre que l'entretien et la réparation. Pour la rénovation et la modification faites par ses propres employés, l'office agit comme **constructeur-propriétaire** et il lui faut une **licence de constructeur-propriétaire** (art. 48), **sauf** si le projet coûte moins de **20 000 $** (B-1.1, r. 1, art. 1). Cette exemption ne s'applique **jamais** à l'électricité, au gaz ou aux produits pétroliers, et un projet ne peut pas être fractionné pour rester sous le seuil.

> #### ⚠ Attention — le scénario qui met tout le monde dans le trouble
>
> Un gestionnaire dit à son technicien : « Depuis l'allègement, tu peux refaire la salle de bain du logement 304 au complet : plomberie, électricité, tout. » **C'est faux.** La rénovation du logement (plancher, murs, peinture) : oui, sans carte CCQ. Mais le déplacement de la tuyauterie : domaine CMMTQ. Le nouveau circuit électrique et le raccordement du luminaire : domaine CMEQ. Et si le projet dépasse 20 000 $, l'office a besoin de sa licence de constructeur-propriétaire. L'allègement n'a jamais donné le droit de toucher à l'électricité, au gaz ou à la plomberie réservée.

5.4 Ce qu'en disent les corporations

Dans leur mémoire conjoint du **13 mars 2024** sur le projet de loi 51, la CMEQ et la CMMTQ rappellent que les travaux d'électricité, de plomberie, de chauffage ou de réfrigération dits « hors construction » restent assujettis à des obligations en raison des risques. Les deux corporations surveillent ce dossier de près.

6. Tableau synthèse : la ligne mince, métier par métier

Travail	Employé permanent d'un OH (embauché directement)
Peinture, plâtre, planchers, menuiserie générale, toiture (entretien, réparation, rénovation, modification)	✔ **Sans carte CCQ** (R-20, art. 19 par. 8°). Licence RBQ de constructeur-propriétaire requise pour rénovation/modification de 20 000 $ et plus (B-1.1, art. 48; r. 1, art. 1)

Travail	Employé permanent d'un OH (embauché directement)
Fondation, érection (construction neuve), démolition	✘ **Entrepreneur enregistré à la CCQ + licence RBQ + salariés avec certificats de compétence** (fiche CCQ OH)
Électricité (panneaux, circuits, chauffage électrique, raccordements)	✘ **Maître électricien (CMEQ) + licence 16.0 obligatoires** (B-1.1, art. 42 dernier alinéa; M-3, art. 21). L'exclusion R-20 ne change rien
Gaz (installations destinées à utiliser ou distribuer du gaz)	✘ **Licence obligatoire** (B-1.1, art. 42 dernier alinéa; sous-catégories 15.2/15.6)
Plomberie (installation, réfection, modification, réparation de tuyauterie)	✘ **Maître mécanicien en tuyauterie (CMMTQ) + licence 15.5** (M-4, art. 20). Exceptions : dégel de tuyaux, nettoyage de drains, purge/antigel; travaux de moins de 20 000 $ par les salariés du propriétaire
Chauffage (air pulsé, hydronique, brûleurs huile/gaz naturel)	✘ **CMMTQ + licences 15.1 à 15.4**
Gicleurs / arroseurs automatiques incendie	✘ Installation de tuyauterie au sens de M-4 + licence 13.3 (extinction incendie)
Ascenseurs et appareils de levage	✘ Licence 14.1 + vérifications du Code de sécurité (B-1.1, r. 3, chapitre IV)
Structure (stabilité, capacité portante)	✘ Plans d'ingénieur (Loi sur les ingénieurs, I-9) + entrepreneur licencié; exclue même de la polyvalence créée par la Loi 51

7. La jurisprudence : l'affaire Av-Tech

Que veut dire « embauchés directement » ? La question a été tranchée dans l'affaire **Av-Tech** (Commission de la construction du Québec et Av-Tech inc., 2020 QCTAT 943; confirmé par la Cour supérieure, 2021 QCCS 3480).

Depuis la fin des années 1970, la jurisprudence exigeait que l'employeur soit aussi **propriétaire** de l'immeuble pour bénéficier de l'exclusion du paragraphe 2°. Le Tribunal administratif du travail a conclu que cette condition n'est pas dans la loi : « directement » signifie que l'employeur ne peut pas faire exécuter les travaux par des **sous-traitants** s'il veut bénéficier de l'exclusion — il n'a pas à être propriétaire. Av-Tech, société de gestion immobilière non propriétaire, a donc pu en bénéficier.

Le paragraphe 8° emploie la même expression : la même logique s'applique aux offices. **L'office doit employer lui-même ses techniciens; il ne peut pas confier les**

travaux à une firme externe en invoquant l'exclusion. Aucune décision du Tribunal portant spécifiquement sur le paragraphe 8° et les offices après le 28 mai 2024 n'a été repérée dans les sources consultées pour ce livre (novembre 2026); toute difficulté d'interprétation de l'article 19 est déférée au Tribunal administratif du travail (R-20, art. 21).

8. Et les OSBL, les coopératives, les propriétaires privés ?

Ils ne sont pas couverts par l'allègement — pas dans le texte en vigueur.

Le paragraphe 8° vise uniquement les communautés métropolitaines et municipalités, le secteur de l'éducation et de l'enseignement supérieur, Santé Québec et les établissements publics de santé, et les **offices d'habitation visés par la Loi S-8**. Les OSBL, les coopératives et les propriétaires privés relèvent du **paragraphe 2°** : entretien et réparation seulement. Pour la rénovation et la modification, il leur faut des salariés avec cartes CCQ ou des entrepreneurs licenciés.

Un **projet de loi n° 27**, présenté le **1er avril 2026**, propose d'étendre l'exclusion aux **coopératives** et aux **OSBL d'habitation** (ainsi qu'à la Sépaq). Au moment de la rédaction de ce livre, il était à l'étude détaillée en commission : **non adopté, non en vigueur**. Le texte actuel de l'article 19 ne contient ni les coopératives ni les OSBL. S'il est adopté, ce chapitre devra être mis à jour — nous traitons la situation des OSBL au chapitre 9.

9. Conseils pratiques : quand la direction dépasse la ligne

Ce livre existe parce que, dans la vraie vie, la ligne mince est souvent franchie par des gens qui ne la connaissent pas — ou qui font semblant de ne pas la connaître. Voici comment se protéger :

- **Demandez l'ordre par écrit.** Un gestionnaire qui exige un travail d'électricité ou de gaz par un employé non licencié doit être prêt à l'écrire. S'il refuse, vous avez votre réponse.
- **Citez les textes, pas des opinions.** « L'article 42 de la Loi sur le bâtiment réserve l'électricité aux entrepreneurs licenciés; l'allègement de 2024 ne touche que les cartes CCQ » vaut mille fois « je ne suis pas sûr ».
- **Documentez tout** : dates, noms, demandes, refus, réponses. Un dossier propre protège l'employé honnête — devant la direction, un inspecteur, et au besoin un tribunal.

- **Proposez la solution légale** : « Je peux faire la peinture, le plancher et la menuiserie; pour le circuit et la tuyauterie, voici l'entrepreneur licencié à appeler. »
- **Ne signez jamais** un rapport ou un bon de travail qui décrit un travail que vous n'avez pas le droit de faire, ou qui prétend qu'il a été fait par quelqu'un de qualifié.

10. Les zones grises des offices d'habitation — et la position prudente

L'allègement de 2024 a ouvert une porte, mais il a laissé plusieurs questions sans réponse écrite. C'est dans ces zones grises que les interprétations de direction naissent. Les voici, une par une, avec ce que la loi dit, ce qui n'est pas tranché, et la position qui protège l'employé.

Zone grise	Ce que la loi dit	Ce qui n'est pas tranché	Position prudente pour l'employé
Qui est un « salarié permanent » ?	Le paragraphe 8° vise les « salariés permanents embauchés directement » par l'office (R-20, art. 19, par. 8°).	La loi R-20 ne définit pas « permanent ». Un employé à temps partiel régulier ? Un occasionnel rappelé chaque semaine ? Aucun texte officiel ne tranche.	Si ton poste n'est pas un poste permanent reconnu, demande à la direction de te montrer, par écrit, sur quoi elle se fonde. Dans le doute, la CCQ peut répondre.
« Remplacer temporairement » : combien de temps ?	Les remplaçants temporaires embauchés directement sont inclus (R-20, art. 19, par. 8°).	Aucune durée maximale n'est écrite. Un « remplacement temporaire » qui dure des années n'a jamais été testé devant un tribunal.	Un remplacement lié à une absence réelle (maladie, congé, vacances) est défendable. Un poste « temporaire » permanent est un signal d'alerte.
« Embauchés directement »	C'est le point le plus clair : la sous-traitance est exclue. L'affaire Av-Tech (2020 QCTAT 943, confirmée 2021 QCCS 3480) l'a établi.	Rien de flou ici : ni agence de placement, ni sous-traitant, ni « homme à tout faire » de l'extérieur.	Si on te demande de travailler avec du personnel d'agence sur des travaux de rénovation ou de modification, la ligne est franchie.

Zone grise	Ce que la loi dit	Ce qui n'est pas tranché	Position prudente pour l'employé
Modification ou démolition ?	Le paragraphe 8° couvre la « modification ». La fondation, l'érection et la démolition exigent toujours des entrepreneurs en construction.	Démolir une cloison intérieure pour réaménager un logement : modification ou démolition ? Aucune décision postérieure à 2024 ne tranche.	Réaménager sans toucher à la structure reste du côté « modification ». Toucher à la structure, aux fondations ou démolir un élément porteur : entrepreneur.
Le seuil de 20 000 $ (licence RBQ)	L'office qui fait rénover par ses employés est un constructeur-propriétaire : licence RBQ requise, sauf projet de moins de 20 000 $ (B-1.1, art. 48; r. 1, art. 1). Le projet ne peut pas être fractionné pour rester sous le seuil.	Comment évaluer la main-d'œuvre interne dans le calcul ? La RBQ demande d'estimer la valeur même du travail bénévole ou des matériaux gratuits. En pratique, les offices calculent rarement.	Demande l'estimation écrite du projet avant de commencer. Si personne ne l'a calculée, personne ne peut affirmer que le projet est « sous le seuil ».
Électricité et plomberie « dans » une rénovation	L'exclusion du paragraphe 8° ne vise que la Loi R-20 (les cartes). Les licences restent : électricité et gaz (B-1.1, art. 42 et 49; CMEQ), plomberie/chauffage/gicleurs (CMMTQ, M-4, art. 20).	Rien de flou dans les textes — le flou est dans les bureaux : « la rénovation est permise, donc tout est permis » est faux.	Dans une rénovation, tout ce qui touche aux fils, aux tuyaux d'alimentation et d'évacuation ou au gaz reste réservé. Voir les chapitres 4 et 5.
OH et OMH : même régime ?	Les offices d'habitation visés par la Loi S-8 incluent les offices municipaux d'habitation (OMH). Le paragraphe 8° s'applique donc aux deux.	Un OMH est une personne morale distincte de la municipalité : ses employés ne sont **pas** des salariés municipaux. L'exemption RBQ des « salariés d'une municipalité » ne s'applique donc pas aux employés d'un OMH.	Ne laisse pas confondre « office municipal » et « employé de la Ville ». Pour un OMH, c'est le paragraphe 8° qui compte, pas le régime municipal.

Zone grise	Ce que la loi dit	Ce qui n'est pas tranché	Position prudente pour l'employé
Aucune jurisprudence sur le paragraphe 8°	Le texte est en vigueur depuis le 28 mai 2024 (Loi 51).	Au moment d'écrire ce livre, aucune décision du Tribunal administratif du travail n'a interprété le paragraphe 8°. La première décision fixera les limites — possiblement aux dépens de quelqu'un.	Tant qu'aucun tribunal n'a tranché, la position prudente est la seule défendable : rester visiblement du bon côté de chaque ligne écrite.
Le projet de loi 27 (2026)	Présenté le 1er avril 2026, il propose d'étendre l'exclusion aux coopératives, aux OSBL d'habitation et à la Sépaq.	Il est en étude détaillée. Il n'est **pas en vigueur**.	Un projet de loi ne change pas la loi. Tant qu'il n'est pas adopté et en vigueur, les OSBL et coopératives restent au paragraphe 2°.

> ⚠ **Attention — La zone grise n'est pas une permission** Quand un texte ne tranche pas, certains dirigeants concluent : « ce n'est pas interdit, donc c'est permis ». En droit de la construction, c'est l'inverse qui protège : ce qui n'est pas clairement permis reste risqué, et le risque se partage entre l'employeur qui ordonne et l'employé qui exécute. Devant une zone grise, la bonne réponse n'est pas « oui » ni « non » : c'est « montrez-moi le texte ». Si le texte n'existe pas, demande la réponse par écrit à l'organisme concerné (CCQ, RBQ, CMEQ, CMMTQ) avant d'agir. Une réponse écrite d'un organisme vaut plus que dix interprétations de bureau.

11. La licence de constructeur-propriétaire : obligatoire AVANT les travaux

Question directe, réponse directe : **oui**, un office d'habitation (OH ou OMH) qui fait exécuter des travaux de construction par ses propres employés doit détenir une **licence de constructeur-propriétaire** de la RBQ — et il doit la détenir **avant** de demander ces travaux à ses employés, pas après.

Ce que dit la loi, mot à mot

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 7** « Constructeur-propriétaire » : une personne qui, **pour son propre compte**, exécute ou fait exécuter des travaux de construction. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Un office qui fait rénover ses logements par ses employés travaille pour son propre compte, sur ses propres bâtiments. Il est donc, aux yeux de la loi, un constructeur-propriétaire.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 48** « Nul ne peut exercer les fonctions de constructeur-propriétaire ni donner lieu de croire qu'il est constructeur-propriétaire, **s'il n'est titulaire d'une licence en vigueur à cette fin**. » Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

« En vigueur » : la licence doit exister au moment des travaux. Une demande en cours, une intention de l'obtenir « éventuellement », ne suffit pas.

Les seules exceptions

L'article 49 de la Loi sur le bâtiment et le règlement prévoient des cas où la licence n'est pas nécessaire :

1. **Les travaux sont confiés à un entrepreneur général licencié** (art. 49, par. 1°) : l'office ne construit pas lui-même, il engage.
2. **Les projets de rénovation, de réparation ou d'entretien estimés à moins de 20 000 $** (exemption réglementaire) : l'office peut les faire exécuter par ses employés sans licence — **sauf** les travaux sur une installation électrique, une installation de gaz ou une installation d'équipement pétrolier, qui exigent toujours la licence appropriée. Les travaux de plomberie doivent être **déclarés** à la RBQ, avec ou sans licence. Le projet ne peut pas être fractionné pour rester sous le seuil.

Hors de ces exceptions, l'office qui fait exécuter des travaux de rénovation ou de modification par ses employés **sans licence de constructeur-propriétaire** commet une infraction. Les amendes sont prévues à l'article 197.1 de la Loi sur le bâtiment et sont indexées chaque année — pour une personne morale sans licence, elles se comptent en dizaines de milliers de dollars.

Qui doit être qualifié dans l'office ?

Pour obtenir la licence, une personne morale comme un office doit désigner un **dirigeant répondant** qui démontre ses compétences auprès de la RBQ, par examen, par formation reconnue ou par dossier professionnel. Pour une licence de constructeur-propriétaire général, les domaines évalués sont :

- la **gestion de la sécurité** sur les chantiers de construction;
- la **gestion de projets et de chantiers**;
- l'**exécution des travaux** dans chaque sous-catégorie demandée.

Autrement dit : la loi ne permet pas à des gens de bureau sans qualification de décider seuls des travaux. Elle exige qu'une personne nommée, au sein de l'organisation, ait prouvé ses compétences en sécurité, en gestion de chantier et en exécution. C'est précisément pour protéger le public — et les travailleurs — que cette licence existe.

> ⚠ **Attention — « On économise » n'est pas une qualification** Faire faire les travaux par les employés coûte moins cher que d'engager un entrepreneur. C'est vrai, et c'est même permis par l'allègement de 2024 — **à condition** que l'office détienne sa licence de constructeur-propriétaire (ou que chaque projet reste sous le seuil de 20 000 $, hors électricité, gaz et équipements pétroliers). Un dirigeant qui ordonne des travaux de rénovation ou de modification sans licence, sans répondant qualifié et sans estimation écrite du projet ne fait pas « sauver de l'argent » à l'office : il l'expose à des amendes, et il expose l'employé qui exécute à partager la responsabilité. Avant d'exécuter, l'employé peut demander trois choses simples : **(1)** le numéro de la licence de constructeur-propriétaire de l'office, **(2)** le nom du répondant qualifié, **(3)** l'estimation écrite du projet. Si l'office ne peut pas les fournir, le travail n'est pas en règle — et ce n'est pas à l'employé de porter ce risque.

Conclusion

L'allègement de 2024 est réel et confirmé par les textes officiels : depuis le 28 mai 2024, les salariés permanents des offices peuvent faire de l'entretien, de la réparation, de la rénovation et de la modification sans carte CCQ (R-20, art. 19, par. 8°). Mais la ligne est mince : cette exclusion ne touche ni aux licences RBQ, ni à l'électricité (CMEQ), ni au gaz, ni à la plomberie et au chauffage (CMMTQ), ni aux fondations, érections et démolitions. Le technicien qui connaît cette ligne travaille vite, bien et légalement. Celui qu'on pousse à l'ignorer expose son office, ses locataires et lui-même. Connaître la ligne, c'est le cœur du métier.

CHAPITRE 8



Les résidences privées pour aînés (RPA)

Introduction

Une résidence privée pour aînés (RPA) n'est pas un immeuble locatif comme les autres. Les résidents sont des personnes âgées, souvent à mobilité réduite, parfois en perte d'autonomie. Un escalier mal éclairé, un avertisseur de fumée défectueux, un système d'appel à l'aide en panne ou un plan d'évacuation qui n'existe que sur papier peuvent coûter des vies. C'est pourquoi les RPA sont soumises à un régime particulier : une **certification** obligatoire pour exploiter, des obligations d'entretien et de sécurité renforcées, et une surveillance par le réseau de la santé.

Ce chapitre explique ce régime du point de vue du technicien d'entretien : ce qui doit être entretenu, vérifié, consigné — et ce qui arrive quand ce n'est pas fait.

1. La certification : pas de certificat, pas d'exploitation

Une RPA doit détenir un certificat de conformité pour exploiter. Avant même l'ouverture, un **certificat temporaire** est requis (Loi sur les services de santé et les services sociaux, LSSS, art. 346.0.2). Le cadre détaillé se trouve dans le **Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés** (S-4.2, r. 0.01) et le règlement sur les conditions et normes d'exploitation (S-4.2, r. 5.01).

> ### ⚖ Article de loi — Règlement sur la certification des RPA (S-4.2, r. 0.01), articles 45 et 45.1
>
> **Art. 45** : le milieu de vie doit être conforme à toute loi et tout règlement applicable (hygiène, construction, sécurité incendie); l'exploitant conserve les ordonnances et les preuves pendant **5 ans**. **Art. 45.1** : la résidence et le terrain sont maintenus en état satisfaisant et les réparations sont faites rapidement.
>
> Lien officiel : LégisQuébec, chapitre S-4.2, r. 0.01 — https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-4.2,%20r.%200.01

L'article 45.1 mérite d'être lu deux fois : « les réparations sont faites **rapidement** ». Dans une RPA, un délai d'entretien n'est pas qu'un inconfort — c'est un manquement à une condition de certification. Et l'article 45 impose de conserver les preuves de

conformité pendant 5 ans : les registres d'entretien, les rapports de vérification et les factures des entrepreneurs licenciés font partie de ces preuves.

2. Le Code de sécurité s'applique aux RPA, sans l'exclusion des petits bâtiments

La Loi sur le bâtiment prévoit que le chapitre III (Sécurité du public) ne s'applique pas aux maisons unifamiliales ni aux bâtiments totalement résidentiels de moins de 3 étages ou de moins de 9 logements (art. 29). **Mais** le même article précise que le chapitre s'applique à toute **résidence privée pour aînés**, quelle que soit sa taille. Une petite RPA de 6 logements est donc soumise au Code de sécurité (B-1.1, r. 3) comme un gros immeuble.

La RBQ renvoie, pour les RPA, aux **articles 346 à 369** du chapitre VIII (Bâtiment) du Code de sécurité (sauf les articles 351 et 357) et publie un guide intitulé « Résidences privées pour aînés : vos obligations ». Le propriétaire reste responsable de la sécurité et de la conformité de son bâtiment (Loi sur le bâtiment, art. 32) et doit tenir les registres prévus par le Code (voir le chapitre 6).

3. Les gicleurs : l'obligation de l'article 369.1

C'est l'obligation la plus lourde — et la plus importante — du régime des RPA. Un bâtiment qui abrite une RPA et qui a été construit ou modifié selon une norme antérieure au Code national du bâtiment 2010 modifié Québec doit être **entièrement giclé**.

> ### ⚖ Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), article 369.1
>
> Un bâtiment abritant une résidence privée pour aînés, construit ou modifié selon une norme antérieure au Code national du bâtiment 2010 modifié Québec, doit être entièrement giclé, sauf trois exceptions : 1° occupation résidentielle de type unifamiliale pour aînés avec 2 moyens d'évacuation par étage (dont 1 direct vers l'extérieur); 2° occupation de type pension d'au plus 9 personnes, bâtiment d'au plus 2 étages, 2 moyens d'évacuation; 3° bâtiment uniquement résidentiel pour aînés, 1 étage, au plus 600 m², au plus 8 unités, au plus 16 personnes.
>
> Lien officiel : LégisQuébec, chapitre B-1.1, r. 3 — https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

Le texte de l'article 369.1 est resté identique dans ses versions du 2 décembre 2022, du 2 décembre 2024 et dans sa version future du 2 décembre 2027 : l'obligation est stable et ne disparaîtra pas. Pour le technicien, deux conséquences pratiques :

- **L'installation et la modification des gicleurs** relèvent d'entrepreneurs licenciés (les arroseurs automatiques sont des installations de tuyauterie au sens de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie, M-4, et exigent la sous-catégorie de licence 13.3 en extinction incendie). Ce n'est jamais un travail d'entretien « maison ».
- **L'entretien et les vérifications périodiques** des systèmes de protection incendie sont exigés par le Code national de prévention des incendies intégré au chapitre VIII du Code de sécurité, et les résultats doivent être consignés au registre du bâtiment.

4. Le plan de sécurité incendie et l'évacuation

Le règlement de certification exige un **plan de sécurité incendie** (art. 21, modifié en 2022). Pour une RPA, ce plan n'est pas une formalité : il doit tenir compte de résidents qui peuvent être incapables d'évacuer seuls. Le technicien d'entretien y joue un rôle concret :

- les **issues de secours** doivent rester libres, déneigées et fonctionnelles en tout temps — une sortie bloquée par des boîtes ou de la neige est une faute grave;
- les **avertisseurs de fumée** doivent être vérifiés et remplacés **10 ans après leur date de fabrication** (Code de sécurité, art. 358); dans les immeubles locatifs, l'essai annuel et le registre sont exigés par plusieurs règlements municipaux (à Montréal, par exemple, le règlement RCG 12-003 impose l'essai annuel et le registre, et l'avertisseur à pile au lithium de 10 ans dans les immeubles construits avant 1985);
- les **exercices d'évacuation** et leurs résultats doivent être documentés;
- tout défaut constaté (porte coupe-feu qui ne ferme plus, éclairage d'urgence défectueux, extincteur expiré) doit être signalé et corrigé sans délai, et la correction consignée.

5. Le système d'appel à l'aide

Le règlement de certification exige un **système d'appel à l'aide** (art. 15) : le résident doit pouvoir appeler à l'aide de sa chambre et de sa salle de bain. Pour l'entretien, ce système est aussi critique qu'un système d'alarme incendie : boutons, tirettes, câblage, panneau de réception, batteries de secours. Un appel à l'aide en panne qui n'est pas signalé, c'est un résident qui peut rester sans secours après une chute. Le technicien

doit vérifier le système régulièrement, consigner les vérifications et signaler immédiatement toute défectuosité — et les réparations du câblage et des raccordements relèvent des entrepreneurs licenciés en électricité, pas de l'entretien général.

6. L'eau chaude : un détail qui protège les résidents

Un exemple concret des obligations « invisibles » des RPA : le Code de plomberie (Code de sécurité, chapitre I) exige que les renseignements sur la **vérification et le réglage de la température de l'eau** aux baignoires et aux pommeaux de douche d'une RPA soient conservés dans un registre pendant **au moins 5 ans** (art. 7.2). Une eau trop chaude brûle gravement une personne âgée à la peau fragile; une eau trop tiède favorise les bactéries. Le technicien qui vérifie et consigne les températures protège les résidents — et prouve, registre à l'appui, que l'exploitant respecte ses obligations.

7. Qui surveille : Santé Québec, CISSS et CIUSSS

La certification des RPA relève du réseau de la santé et des services sociaux. Les CISSS et CIUSSS sont aujourd'hui regroupés sous **Santé Québec**, et la définition même de « résidence privée pour aînés » se trouve désormais dans la **Loi sur la gouvernance du système de santé et de services sociaux** (G-1.021) — c'est à cette loi que renvoie l'article 29 de la Loi sur le bâtiment. Lors d'une inspection, l'exploitant doit produire les documents demandés sous **48 heures** (règlement de certification, art. 8; LSSS, art. 346.0.9) : registres, rapports, preuves de conformité. Un registre bien tenu transforme une inspection en formalité; un registre absent transforme une visite en problème.

> **⚠ Attention — point à revérifier**
>
> Le règlement de certification est toujours repéré sous le chapitre S-4.2, r. 0.01 sur LégisQuébec, mais la définition de la RPA a migré vers la loi G-1.021. Une recodification du règlement sous G-1.021 est possible : revérifiez la référence exacte au moment d'utiliser ce livre, et citez toujours le texte en vigueur consulté sur LégisQuébec.

8. Ce que le technicien d'entretien d'une RPA ne doit jamais oublier

- **Les réparations se font rapidement** (art. 45.1) — et la rapidité se prouve par les bons de travail datés.
- **Tout se consigne, et se conserve 5 ans** (art. 45) : vérifications, essais, rapports, factures d'entrepreneurs licenciés.
- **Les gicleurs, l'alarme incendie, l'appel à l'aide et les issues** sont les quatre systèmes vitaux; aucun ne tolère l'improvisation.
- **L'électricité, le gaz et la plomberie réservée** restent le domaine des entrepreneurs licenciés (CMEQ, CMMTQ), exactement comme dans les offices d'habitation — l'allègement CCQ de 2024 ne vise pas les RPA.
- **Un défaut de sécurité signalé par écrit** protège les résidents, l'exploitant et le technicien. Un défaut connu et tu met tout le monde en danger.

Conclusion

Dans une RPA, l'entretien n'est pas un service accessoire : c'est une condition de certification, encadrée par le règlement S-4.2, r. 0.01, le Code de sécurité et la surveillance du réseau de la santé. Gicleurs (art. 369.1), plan de sécurité incendie (art. 21), système d'appel à l'aide (art. 15), réparations rapides (art. 45.1), registres conservés 5 ans (art. 45) : le technicien d'entretien qui maîtrise ces obligations — et qui documente son travail — est un maillon essentiel de la sécurité des aînés qui vivent dans la résidence. C'est un travail qui demande de la rigueur, et qui mérite d'être reconnu à sa juste valeur.

CHAPITRE 9



Les OSBL d'habitation

Introduction

Les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation forment un parc immense et souvent méconnu : des milliers de logements pour personnes âgées, familles à faible revenu, personnes vivant avec un handicap ou en situation d'itinérance. Ces organismes sont propriétaires de leurs immeubles, mais ils les ont construits ou acquis avec l'aide de l'État — et cette aide vient avec des obligations précises d'entretien, d'inspection et de planification.

Ce chapitre explique le cadre des OSBL d'habitation : les obligations qui découlent de l'aide gouvernementale, les programmes de la SHQ, et — point crucial — ce que l'allègement CCQ de 2024 ne couvre **pas** pour eux. Un technicien qui travaille pour un OSBL en croyant bénéficier des mêmes droits qu'un employé d'office d'habitation se trompe de loi.

1. Le cadre : l'aide gouvernementale crée des obligations durables

Quand un OSBL reçoit une aide gouvernementale pour un immeuble à destination sociale ou communautaire, la loi lui impose de protéger cet immeuble dans le temps : maintenir sa destination sociale, mettre de l'argent de côté pour les gros travaux, et faire inspecter l'immeuble par un expert.

> ### ⚖ Article de loi — Loi sur les compagnies (C-38), article 227.8
>
> L'organisme sans but lucratif propriétaire d'un immeuble à destination sociale ou communautaire financé par une aide gouvernementale doit notamment : maintenir la destination de l'immeuble, constituer une **réserve suffisante**, nommer un vérificateur CPA, faire faire une **inspection par un expert au moins aux 5 ans**, établir un **plan quinquennal d'entretien** et en rendre compte au bilan.
>
> Lien officiel : LégisQuébec, chapitre C-38 — https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-38

Les coopératives d'habitation sont soumises à des obligations équivalentes par la Loi sur les coopératives (C-67.2, art. 221.2.3). L'idée derrière ces articles est simple et saine : un immeuble payé en partie par les fonds publics ne doit pas être laissé à l'abandon. L'inspection par un expert aux 5 ans dit l'état réel de l'immeuble; le plan quinquennal d'entretien dit quoi faire, dans quel ordre et avec quel argent; la réserve s'assure que l'argent sera là quand le toit, les fenêtres ou la chaudière arriveront en fin de vie.

Pour le technicien d'entretien d'un OSBL, ces trois outils sont le cœur du travail : c'est le plan quinquennal qui guide les travaux préventifs, et c'est l'inspection de l'expert qui révèle ce que l'œil habitué ne voit plus.

2. La SHQ et les programmes : AccèsLogis, PHAQ et la suite

La Société d'habitation du Québec (SHQ) encadre les programmes qui financent ces immeubles. Son pouvoir d'encadrement est écrit dans sa loi : elle peut établir par règlement les normes de reconnaissance des OSBL et les conditions de leur maintien, **y compris les inspections qu'ils doivent subir, les rapports à produire et les livres, registres et comptes à tenir** (Loi sur la Société d'habitation du Québec, S-8, art. 86, par. h)).

Côté programmes, le paysage a changé :

- **AccèsLogis** a été pendant des années le grand programme de logement social et communautaire (environ 50 % des coûts couverts). Une grande partie du parc OSBL actuel en est issue.
- Le **Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)**, lancé en 2022, lui a succédé : il fonctionne par **appels de projets** et est ouvert aussi au secteur privé. Sa phase 3 a été confirmée en 2025 par un communiqué officiel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

> **⚠ Attention — point à revérifier avant publication**
>
> La page officielle de la SHQ décrivant le PHAQ en détail n'a pas pu être ouverte directement lors de la recherche pour ce livre (novembre 2026); l'existence du programme et sa structure par appels de projets sont confirmées par la SCHL, mais les détails des volets doivent être revérifiés sur le site de la SHQ (habitation.gouv.qc.ca) au moment de l'utiliser. De même, un programme de préservation du parc immobilier communautaire (PPPIC) et une exigence de bilan de santé des immeubles de moins de 3 ans n'ont été trouvés que sur des sources non officielles : **ne les affirmez pas sans confirmation de la SHQ.**

Les OSBL d'habitation sont regroupés au sein du **Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)**, leur association provinciale, qui les représente et leur offre de la formation et des outils — y compris, souvent, des gabarits de plans d'entretien et de registres.

3. L'allègement CCQ de 2024 ne couvre pas les OSBL

C'est le point le plus important de ce chapitre. Au chapitre 7, nous avons vu que depuis le 28 mai 2024, les salariés permanents des **offices d'habitation** peuvent faire de l'entretien, de la réparation, de la rénovation et de la modification sans carte de compétence CCQ (Loi R-20, art. 19, par. 8°).

Les OSBL d'habitation ne sont pas dans ce paragraphe. Le paragraphe 8° vise uniquement les communautés métropolitaines et municipalités, le secteur de l'éducation et de l'enseignement supérieur, Santé Québec et les établissements publics de santé, et les offices d'habitation visés par la Loi S-8. Un OSBL relève du **paragraphe 2°** de l'article 19 : ses salariés permanents embauchés directement peuvent faire de l'**entretien et de la réparation** sans carte CCQ — mais pour la **rénovation et la modification**, il lui faut des salariés détenant les certificats de compétence ou des entrepreneurs licenciés.

> **⚠ Attention — la confusion à éviter**
>
> Un gestionnaire d'OSBL qui lit dans les journaux que « les employés des offices peuvent maintenant tout faire » et qui applique la même règle à ses propres techniciens commet une erreur de droit. L'allègement de 2024 est nominatif : il vise les offices d'habitation de la Loi S-8. Pour un OSBL, refaire un plancher de cuisine en céramique (rénovation, selon la définition de la CCQ) ou réaménager une pièce (modification) avec ses seuls employés sans cartes reste assujetti à la Loi R-20.

Le **projet de loi n° 27**, présenté le 1er avril 2026 par le ministre du Travail, propose justement d'étendre l'exclusion aux **coopératives d'habitation** et aux **organismes sans but lucratif d'habitation** (ainsi qu'à la Sépaq), pour leur permettre d'effectuer des travaux de rénovation et de modification avec leurs salariés permanents, comme les offices depuis 2024. Au moment de la rédaction de ce livre, ce projet de loi était à l'étape de l'étude détaillée en commission : **non adopté, non en vigueur**. Le texte actuel de l'article 19 de la Loi R-20 ne contient ni les coopératives ni les OSBL. Si le projet de loi 27 est adopté, ce chapitre devra être mis à jour — vérifiez toujours le texte en vigueur sur LégisQuébec avant d'agir.

4. Ce qui s'applique quand même aux employés d'un OSBL

L'absence d'allègement CCQ ne veut pas dire que l'employé d'un OSBL ne peut rien faire. Plusieurs règles lui permettent de travailler — à condition de les connaître :

- **Entretien et réparation sans carte CCQ** (Loi R-20, art. 19, par. 2°) : peinture d'un mur existant, réparation d'un mur abîmé, remplacement d'une tuile endommagée — les exemples mêmes de la CCQ.
- **Entretien et réparation sans licence RBQ** (Loi sur le bâtiment, art. 42, par. 2°) : les travaux d'entretien ou de réparation effectués par les employés qui les font habituellement et qui sont embauchés directement par un employeur autre qu'un entrepreneur sont exclus du chapitre des licences. C'est le fondement légal du travail quotidien des employés d'entretien, partout.
- **Plomberie de moins de 20 000 $** : l'exemption du constructeur-propriétaire (B-1.1, r. 1, art. 1) permet au propriétaire — y compris une personne morale comme un OSBL — de faire exécuter par ses salariés des travaux de rénovation, réparation ou entretien de moins de 20 000 $ par projet, et la CMMTQ confirme que cette permission s'étend aux

salariés. Changer un robinet, une cartouche, un flotteur de toilette, un siphon sous l'évier : permis. Mais dès que le travail est confié à un **tiers**, il doit aller à un entrepreneur membre de la CMMTQ — et les travaux de plomberie doivent être **déclarés à la RBQ**, avec ou sans licence.

- **Électricité et gaz : jamais.** Comme partout, les travaux sur une installation électrique ou de gaz restent assujettis aux licences (B-1.1, art. 42, dernier alinéa; M-3, art. 21; M-4, art. 20). L'employé d'un OSBL peut changer une ampoule, un tube, un ballast — les composantes des appareils — mais le raccordement, les prises, les interrupteurs et le panneau appartiennent à l'entrepreneur en électricité (licence 16.0). Le gaz ne connaît aucune exception.
- **Le Code de sécurité et ses registres** s'appliquent à l'OSBL comme propriétaire (B-1.1, art. 32) : façades (art. 373), garages étagés (art. 387), tours de refroidissement (art. 406), systèmes de protection incendie. L'inspection par un expert aux 5 ans (C-38, art. 227.8) ne remplace pas ces registres : elle les complète.

5. Conseils pratiques pour le technicien d'un OSBL

- **Travaillez à partir du plan quinquennal d'entretien** : c'est le document qui justifie vos travaux, vos budgets et vos demandes à la direction.
- **Préparez l'inspection de l'expert** : registres à jour, accès aux équipements, historique des réparations. Un immeuble documenté coûte moins cher à inspecter — et à entretenir.
- **Connaissez votre régime** : paragraphe 2° de la Loi R-20 (entretien et réparation), pas le paragraphe 8° des offices. Si on vous demande une rénovation sans cartes, demandez l'ordre par écrit et citez le texte.
- **Déclarez les travaux de plomberie à la RBQ**, même ceux faits sans licence sous l'exemption de 20 000 $.
- **Surveillez le projet de loi 27** : s'il est adopté, vos droits changeront. En attendant, agissez selon la loi en vigueur, pas selon les rumeurs.

Conclusion

Les OSBL d'habitation portent une double responsabilité : loger des personnes souvent vulnérables, et protéger des immeubles financés par l'État. La loi leur impose l'inspection par un expert aux 5 ans, un plan quinquennal d'entretien et une réserve (C-38, art. 227.8), sous la surveillance de la SHQ (S-8, art. 86, par. h)). Mais contrairement aux offices d'habitation, ils ne bénéficient pas — pas encore — de

l'allègement CCQ de 2024 : entretien et réparation sans cartes, rénovation et modification avec cartes ou entrepreneurs licenciés. Le technicien d'entretien qui connaît cette distinction protège son organisme, ses locataires et lui-même. Et si le projet de loi 27 passe, ce chapitre sera le premier à mettre à jour.

CHAPITRE 10



Chauffage, ventilation et climatisation (CVC)

Introduction

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation — les CVC — sont le cœur mécanique d'un immeuble. Quand ils fonctionnent, personne ne les remarque. Quand ils sont mal entretenus ou mal réparés, les conséquences sont graves : incendie, intoxication au monoxyde de carbone, explosion, dégâts d'eau, air intérieur contaminé.

C'est aussi le domaine où la frontière entre « entretien permis » et « travail réservé » est la plus souvent franchie, parfois par ignorance, parfois sous pression. Ce chapitre trace cette frontière avec les textes officiels : ce que le technicien d'entretien peut faire lui-même, ce qui exige une licence RBQ et un membre de la CMMTQ, et les inspections obligatoires des chaudières et appareils sous pression.

Retenez dès maintenant le principe qui gouverne tout ce chapitre : **le gaz et la combustion ne connaissent aucune exception.** Dès qu'un travail touche un appareil au gaz ou un brûleur, il faut un entrepreneur spécialisé licencié. Aucun ordre d'un supérieur ne change cette règle.

1. Ce qu'est un système CVC

Un système CVC comprend :

- les appareils de chauffage : électriques, à air pulsé, à eau chaude (hydroniques), au gaz ou à l'huile;
- les conduits et grilles de ventilation;
- les systèmes de climatisation : muraux, de toit, unités divisées (split) ou centrales;
- les échangeurs d'air et ventilateurs d'évacuation;
- les chaudières et appareils sous pression qui alimentent ces systèmes.

Le cadre légal est double. Le **Code de construction** (B-1.1, r. 2) dit comment installer; le **Code de sécurité** (B-1.1, r. 3) — notamment le chapitre III (Gaz) et le chapitre VI (Équipements pétroliers) — dit comment utiliser et entretenir ce qui est déjà en place. Les normes techniques applicables (par exemple la norme CSA B52 pour la réfrigération mécanique et la norme CSA B149.1 pour le gaz) sont intégrées par renvoi à ces codes.

> **⚖ Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 32**
>
> « Le propriétaire d'un bâtiment [...] doit se conformer au Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3). »
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Le chapitre III (Gaz) du Code de sécurité a d'ailleurs été modifié récemment : ses modifications les plus récentes sont en vigueur depuis le **26 mars 2026**. Vérifiez toujours la version en vigueur avant un travail.

2. Ce que le technicien d'entretien peut faire

Le fondement légal du travail de l'employé d'entretien est l'article 42 de la Loi sur le bâtiment : le chapitre des licences ne s'applique pas aux travaux d'entretien ou de réparation effectués par les employés qui les font habituellement et qui sont embauchés directement par un employeur autre qu'un entrepreneur. En CVC, cela couvre l'entretien courant des **appareils** et leurs composantes — pas l'installation ni les systèmes de combustion ou sous pression.

Travaux autorisés sans licence, dans le cadre de l'entretien habituel :

- remplacer un filtre à air;
- nettoyer les bouches et les conduits d'aération accessibles;
- vérifier le thermostat et le nettoyer;
- nettoyer les serpentins d'un climatiseur portatif;
- lubrifier les paliers de moteurs d'aération;
- vérifier une pression ou un bruit anormal **sans démonter l'appareil**;
- relever les températures et les pressions aux instruments en place, et les consigner au registre.

Condition essentielle : ces travaux se font **hors tension** et ne requièrent aucune intervention sur les conduites de gaz, les circuits frigorifiques ou les appareils sous pression.

> **⚠ Attention**
>
> « Vérifier » ne veut pas dire « démonter ». Dès que vous ouvrez un appareil à combustion, touchez à un brûleur, à une conduite de gaz ou à un circuit sous pression, vous sortez de l'entretien permis. Le doute profite toujours à la prudence : on observe, on consigne, on signale.

3. Ce qui exige une licence RBQ et, souvent, la CMMTQ

Sont des travaux réglementés, réservés aux entrepreneurs licenciés :

- l'installation, le déplacement ou la modification d'un appareil de chauffage;
- tout travail sur les conduites de gaz;
- le remplacement d'un moteur, d'un ventilateur, d'un compresseur ou d'un échangeur de chaleur;
- l'ajout de climatiseurs muraux ou de conduits de ventilation permanents;
- tout travail sur les brûleurs au gaz naturel ou à l'huile.

Les sous-catégories de licence RBQ pertinentes sont :

Sous-catégorie	Domaine	Exclusivité
15.1	Systèmes de chauffage à air pulsé	—
15.2	Brûleurs au gaz naturel	**Exclusive CMMTQ**
15.3	Brûleurs à l'huile	**Exclusive CMMTQ**
15.4	Systèmes de chauffage hydronique	—
15.6	Propane	Non exclusive CMMTQ
15.7	Ventilation résidentielle	—
15.8	Ventilation	—
15.9	Petits systèmes frigorifiques	—

Les variantes « .1 » (par exemple 15.2.1, 15.3.1) sont les versions non exclusives de certaines sous-catégories. Notez la correction par rapport à bien des documents qui circulent : la sous-catégorie **15.9 vise les petits systèmes frigorifiques**, pas « la

ventilation, le chauffage et la climatisation » en général.

> ### ⚖ Article de loi — Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (M-4), article 20
>
> Quiconque exerce comme maître mécanicien en tuyauterie sans être membre en règle de la CMMTQ est passible d'une amende de **5 000 $ à 25 000 $** (personne physique) ou de **15 000 $ à 75 000 $** (personne morale). L'« installation de tuyauterie » (art. 1) comprend les systèmes de chauffage, les brûleurs à l'huile ou au gaz naturel et les arroseurs automatiques de protection incendie.
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/M-4
>
> ### ⚖ Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 42, dernier alinéa
>
> Les travaux de construction sur une installation destinée à utiliser ou distribuer du **gaz** restent assujettis au chapitre des licences, même lorsqu'il s'agit d'entretien fait par les salariés habituels. L'article 49 ajoute que même le propriétaire ne peut exécuter de tels travaux s'il n'est pas entrepreneur.
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

La position de la CMMTQ est sans équivoque : le gaz exige **toujours** un entrepreneur spécialisé membre de la corporation, **sans exception** — ni pour le propriétaire, ni pour son employé, ni « juste pour dépanner ».

4. Chaudières et appareils sous pression : inspections obligatoires

Les chaudières, chauffe-eau et réservoirs sous pression sont régis par le **Règlement sur les installations sous pression** (B-1.1, r. 6.1, en vigueur depuis le 3 mars 2018). Le principe : après l'inspection périodique, l'exploitant-utilisateur doit obtenir d'une « personne reconnue » par la RBQ un **certificat d'inspection périodique** attestant la conformité de l'installation (art. 75). La fréquence maximale entre deux inspections est fixée par un tableau (art. 78) :

Appareil	Inspection externe	Inspection interne
Chaudière à eau chaude	2 ans	—

Appareil	Inspection externe	Inspection interne
Chaudière à vapeur basse pression	1 an	3 ans
Chaudière à vapeur haute pression	1 an	1 an
Chauffe-eau	2 ans	—
Générateur de vapeur	2 ans	2 ans
Réservoir d'air comprimé	4 ans	—
Réservoir d'eau chaude	4 ans	—
Vase d'expansion	4 ans	—
Chaudière à fluide thermique	4 ans	—
Désaérateur	2 ans	2 ans

⚖ Article de loi — Règlement sur les installations sous pression (B-1.1, r. 6.1), articles 75 et 78

Art. 75 : après l'inspection périodique, l'exploitant-utilisateur obtient de la personne reconnue un certificat d'inspection périodique. Art. 78 : tableau des fréquences maximales entre deux inspections (externe/interne) selon le type d'appareil. Un permis d'exploitant-utilisateur est requis pour appliquer des fréquences différentes (art. 15).

Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%206.1

⚖ Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), article 37

Toute personne qui fabrique, installe, répare, modifie, exploite ou utilise une installation sous pression doit respecter les normes réglementaires; un permis de la Régie peut être exigé dans les cas prévus par règlement (art. 37.1).

Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

Concrètement, pour le technicien d'entretien : votre rôle est de **surveiller les échéances** et de signaler avant l'expiration — jamais de faire l'inspection vous-même, à moins d'être une personne reconnue. Une chaudière dont le certificat est échu ne devrait pas fonctionner; si on vous demande de la remettre en marche quand même,

c'est un ordre à refuser (voir le chapitre 14).

5. Gaz et mazout : qui peut entretenir quoi

Le chauffage au gaz et au mazout (huile) relève des métiers exclusifs de la CMMTQ :

- **Brûleurs au gaz naturel** : sous-catégorie 15.2, exclusive CMMTQ;
- **Brûleurs à l'huile** : sous-catégorie 15.3, exclusive CMMTQ;
- **Chauffage hydronique** : sous-catégorie 15.4;
- **Propane** : sous-catégorie 15.6 (non exclusive CMMTQ, mais licence RBQ requise);
- **Équipements pétroliers** (sous-catégorie 1.8) : selon la RBQ, l'entretien et la réparation des équipements — pompes, sondes, valves — se font **sans licence**.

> ### ⚠ Attention — « juste un petit ajustement »
>
> Régler un brûleur, changer un gicleur de brûleur à l'huile, ajuster une pression de gaz : ce sont des travaux sur un appareil à combustion. Il n'existe pas de « petit » travail de gaz. Une fuite de gaz non détectée ou un brûleur mal réglé peut produire du monoxyde de carbone ou provoquer une explosion. Si ce n'est pas votre métier licencié, vous n'y touchez pas — point.

6. Ventilation et climatisation

La ventilation relève des sous-catégories **15.7** (ventilation résidentielle) et **15.8** (ventilation); les petits systèmes frigorifiques, de la sous-catégorie **15.9**. L'entretien courant permis au technicien (filtres, nettoyage des bouches et des serpentins accessibles, vérification des courroies et des moteurs sans démontage du circuit frigorifique) reste dans le cadre de l'article 42. En revanche, l'installation d'un climatiseur mural, le remplacement d'un compresseur ou toute intervention sur le circuit frigorifique exigent un entrepreneur licencié — et, pour la partie électrique du raccordement, un entrepreneur en électricité (licence 16.0, voir le chapitre sur l'électricité).

7. Entretien préventif : le calendrier de base

Les fréquences suivantes sont des **bonnes pratiques d'entretien** — elles ne remplacent ni les exigences du fabricant ni les inspections réglementaires des sections 4

et 5 :

Mensuel - Vérifier l'état et la propreté des filtres; les remplacer au besoin. - Inspecter visuellement les conduits (poussière, corrosion). - Vérifier le fonctionnement des thermostats et des horloges de commande.

Saisonnier (printemps et automne) - Nettoyer les serpentins et condenseurs extérieurs. - Vérifier pompes de circulation, ventilateurs, courroies. - Vérifier la température de sortie et la distribution d'air.

Annuel - Révision complète par un entrepreneur licencié (CMMTQ lorsque requis). - Vérification des dispositifs de sécurité : pressostats, soupapes, détecteurs de monoxyde de carbone. - Inspection des chambres de combustion et des bacs à condensats. - Vérification des échéances : certificats d'inspection des appareils sous pression (art. 78), permis, registres.

8. Sécurité et risques

Les principaux risques d'une mauvaise intervention en CVC :

- **Incendie** : accumulation de poussière dans les appareils à résistance ou les conduits;
- **Intoxication au monoxyde de carbone (CO)** : brûleurs mal réglés, conduits d'évacuation obstrués — le CO est incolore et inodore;
- **Explosion** : fuite de gaz non détectée (gaz naturel, propane);
- **Contamination de l'air intérieur** : conduits et filtres négligés.

> ### ⚠ Attention — détecteurs de CO
>
> La présence et le bon fonctionnement de détecteurs de monoxyde de carbone près des appareils à combustion sont une mesure de protection élémentaire. Leur installation et leur entretien doivent suivre les instructions du fabricant et, le cas échéant, la réglementation municipale applicable. Un détecteur qui sonne n'est jamais « un faux signal » à ignorer : on évacue, on appelle les secours, on ne réintègre pas avant l'autorisation des pompiers.

9. Responsabilités et sanctions

Le technicien effectue les vérifications de base, consigne ses observations et **signale tout problème de sécurité**. Il n'intervient ni sur les systèmes sous pression ni sur les

appareils à combustion sans la licence et la qualification requises.

Le propriétaire ou le gestionnaire doit confier l'entretien réglementé à un entrepreneur licencié, tenir le registre d'entretien à jour et respecter les fréquences d'inspection. C'est lui qui est responsable de la conformité au Code de sécurité (B-1.1, art. 32).

Les amendes sont réelles et visent **les deux côtés** : exercer un métier exclusif de la CMMTQ sans en être membre coûte de 5 000 $ à 25 000 $ à l'individu (M-4, art. 20); agir comme entrepreneur sans licence expose à des amendes de 13 823 $ à 103 671 $ pour une personne physique et de 41 467 $ à 207 339 $ pour une personne morale (B-1.1, art. 197.1, montants indexés — à revérifier à la Gazette officielle). « Mon patron m'a dit de le faire » ne constitue pas une défense : celui qui exécute le travail illégal répond de son geste.

10. Bonnes pratiques pour les techniciens d'entretien

- Remplacer les filtres selon la fréquence du fabricant, et le consigner.
- Étiqueter les circuits électriques et les interrupteurs de coupure d'urgence.
- Tenir un registre saisonnier d'entretien CVC (dates, relevés, interventions, signatures).
- Vérifier la présence et le fonctionnement des détecteurs de CO et de fumée.
- Toujours couper l'alimentation avant toute manipulation permise.
- Surveiller les échéances des certificats d'inspection (art. 78) et les signaler **avant** expiration.
- Utiliser des produits de nettoyage non corrosifs et certifiés.

Conclusion

Les systèmes CVC sont parmi les plus sensibles de l'entretien immobilier : ils chauffent, ils brûlent, ils soufflent sous pression. La compétence du technicien d'entretien se mesure à la qualité de ses vérifications, de ses registres et de ses signalements — pas à sa capacité de « dépanner » un brûleur ou une chaudière sans licence.

> **Règle d'or :** « Ce que je peux nettoyer, j'entretiens. Ce qui chauffe, brûle ou souffle sous pression, je le confie à un professionnel certifié. »

Le chapitre suivant porte sur la structure et l'enveloppe du bâtiment : façades, garages, toitures, balcons — et le nouveau carnet d'entretien des copropriétés.

CHAPITRE 11



Structure, enveloppe du bâtiment et sécurité physique

Introduction

La structure et l'enveloppe d'un bâtiment sont ses fondations de sécurité. Une fissure, une infiltration ou une détérioration non détectée peut mener à des dégâts d'eau majeurs, à des moisissures, à la chute d'éléments de façade — dans les pires cas, à un effondrement partiel et à des blessures graves.

Ce chapitre explique les obligations légales de surveillance qui existent déjà (façades, garages étagés), la grande nouveauté des dernières années pour les copropriétés — le **carnet d'entretien** de la Loi 16 — et la frontière nette entre ce que le technicien d'entretien peut faire et ce qui exige un ingénieur ou un entrepreneur licencié.

Le rôle du technicien, ici, est celui d'un **premier observateur** : voir, photographier, signaler, documenter. Jamais modifier ce qui porte le bâtiment.

1. Les composantes : enveloppe et structure portante

L'enveloppe du bâtiment comprend la toiture, les murs extérieurs, les portes et fenêtres, les balcons, les garde-corps et les joints d'étanchéité. Son rôle : protéger contre l'eau, le vent, le froid et les pertes de chaleur.

La structure portante regroupe les éléments qui assurent la solidité : fondations, poutres, colonnes, planchers, murs porteurs, escaliers et dalles. Toute intervention sur ces éléments exige la supervision d'un ingénieur et un entrepreneur licencié.

> ### ⚠ Attention — la polyvalence ne s'applique pas à la structure
>
> Même dans le régime des cartes de compétence, les travaux touchant la **stabilité ou la capacité portante d'une structure** sont expressément exclus des mesures d'allègement (mesure de polyvalence de la Loi 51, 2024). Si un travail touche à ce qui porte le bâtiment, il n'y a pas de raccourci : plans d'ingénieur et entrepreneur licencié.

2. Ce que le technicien d'entretien peut faire

Sans licence particulière, dans le cadre de l'entretien habituel (Loi sur le bâtiment, art. 42) :

- nettoyer, inspecter visuellement et **signaler** toute anomalie visible : fissure, corrosion, infiltration, éclatement de béton;
- effectuer des réparations mineures **non structurelles** : calfeutrage, peinture, scellement de fissures de surface;
- entretenir et remplacer les pièces mobiles non porteuses : serrures, pentures, balustrades amovibles;
- déneiger les toitures accessibles, **sous réserve des règles de sécurité en hauteur** (section 8).

> ### ⚠ Attention — « mineur » se juge à la fonction, pas à la taille
>
> Une fissure de 2 mm dans un mur de plâtre est un travail de finition. La même fissure dans une poutre de béton ou un mur de fondation peut être le signe d'un problème structural. Avant de « réparer », demandez-vous : **cet élément porte-t-il quelque chose ?** Si la réponse est oui ou incertaine, on ne répare pas : on photographie, on signale, on documente.

3. Ce qui exige un ingénieur ou un entrepreneur licencié

Travaux réglementés, à ne jamais exécuter soi-même :

- réparation ou remplacement de murs porteurs, poutres, colonnes ou fondations;
- réfection complète de toiture ou changement de membrane structurale;
- réparation d'escaliers de béton fissurés ou affaissés;
- réfection de balcons en béton, garde-corps ancrés dans la structure, éléments métalliques soudés;
- toute modification qui altère la résistance ou la stabilité du bâtiment.

Ces travaux requièrent une licence RBQ (B-1.1, art. 46 et 48), des plans et devis d'ingénieur lorsque la structure est en cause, et — selon la nature des travaux — des salariés détenant les certificats de compétence appropriés.

> **⚖ Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), articles 46 et 48**
>
> Art. 46 : nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur de construction sans licence en vigueur. Art. 48 : nul ne peut exercer les fonctions de constructeur-propriétaire sans licence en vigueur.
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

4. Les façades : rapport de vérification obligatoire (5 étages et plus)

Le Code de sécurité (B-1.1, r. 3, chapitre VIII) impose aux propriétaires de bâtiments de **5 étages et plus** un régime de surveillance des façades, en vigueur depuis le 18 mars 2013 :

- **Premier rapport** : au plus tard au 10e anniversaire de la construction (avec des mesures transitoires selon l'âge du bâtiment au 18 mars 2013);
- **Rapports suivants** : aux **5 ans**;
- **Examen** : au plus 6 mois avant la production du rapport;
- **Rapport** : signé par un **ingénieur ou un architecte**.

⚖ Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), articles 382 et 384

Art. 382 : le propriétaire doit obtenir un rapport de vérification des façades au plus tard au 10e anniversaire de la construction du bâtiment. Art. 384 : le rapport indique notamment le nom, la signature et l'adresse de l'ingénieur ou de l'architecte, le mandat, l'adresse du bâtiment, les dates d'examen, les défauts constatés et leurs causes, les travaux correctifs requis, un résumé et des annexes photographiques.

Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

⚖ Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), article 373

Le propriétaire conserve sur les lieux, pour la vie du bâtiment, un registre comprenant : ses coordonnées, les plans des façades tels que construits, la description des réparations, modifications et travaux d'entretien, les réparations récurrentes et les rapports de vérification des façades.

Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

Le rôle du technicien : entre deux rapports, il est les yeux du propriétaire. Brique qui se décolle, mortier qui s'effrite, pierre qui bouge, éclatement de béton au-dessus d'une entrée : chaque signe doit être photographié, daté et signalé. Un élément de façade qui tombe sur un trottoir, c'est un accident grave — et un dossier où le registre et les signalements feront toute la différence.

5. Les garages étagés : registre et vérifications

Les garages étagés (stationnements en béton) ont leur propre régime, aux articles 387 à 400 du Code de sécurité :

- **Registre** (art. 387) : conservé sur les lieux pendant la vie du garage — coordonnées du propriétaire, plans tels que construits, description des réparations et modifications, réparations récurrentes, rapports de vérification annuels et de problèmes, rapports de vérification approfondie;
- **Condition dangereuse** (art. 392) : mesures d'urgence sans délai, avis à la Régie du bâtiment sans délai, description écrite par un ingénieur avec échéancier dans les **30 jours**, exécution des travaux, rapport de vérification et lettre de l'ingénieur confirmant

la fin des travaux;

- **Rapport de vérification approfondie** (art. 400) : produit par un ingénieur, avec examen des éléments structuraux, de la corrosion et des défauts, résumé et annexes photos.

> **⚠ Attention — le garage qui « tient encore »**
>
> Les garages étagés en béton se dégradent souvent de façon invisible : corrosion de l'armature sous la dalle, éclatements, affaissements. Quand un éclatement de béton apparaît au plafond d'un garage, ce n'est pas un travail de finition pour le technicien : c'est un signalement immédiat, et possiblement une condition dangereuse au sens de l'article 392.

6. La Loi 16 et les copropriétés : le carnet d'entretien

La Loi 16 a transformé l'entretien des immeubles en copropriété divise. Le règlement d'application (Règlement sur les renseignements à fournir et les documents à produire en matière de copropriété divise, CCQ, r. 8.01) est en vigueur depuis le **14 août 2025**.

Le carnet d'entretien (Code civil, art. 1070.2) : établi par un membre d'un ordre professionnel (ingénieur, architecte, technologue professionnel, évaluateur agréé) **indépendant** du syndicat. Il contient l'inventaire des parties communes, l'état de chaque composante, sa durée de vie restante et un **plan d'entretien sur 25 ans**. Le conseil d'administration le met à jour **chaque année**; un professionnel le révise **aux 5 ans** (aux 10 ans si l'immeuble compte moins de 5 étages, moins de 50 unités et a été construit avant 2000).

L'étude du fonds de prévoyance (art. 1071) : réalisée **aux 5 ans**, basée sur le carnet, avec un horizon de **25 ans** — combien d'argent mettre de côté pour les gros travaux à venir. Un comptable professionnel agréé peut aussi la réaliser.

L'attestation du syndicat (art. 1068.1) : obligatoire depuis le 14 août 2025 lors de la vente d'une unité; le syndicat a **15 jours** pour la fournir à l'acheteur.

L'échéance à retenir : le carnet d'entretien et l'étude du fonds de prévoyance doivent être en place au plus tard le **14 août 2028**. Les documents produits entre le 14 août 2023 et le 14 août 2025 sont reconnus s'ils sont conformes.

> **⚖ Article de loi — Code civil du Québec, article 1070.2 (carnet d'entretien)**
>
> Le syndicat doit tenir un carnet d'entretien de l'immeuble, établi par un membre d'un ordre professionnel indépendant : inventaire des parties communes, état de chaque composante, durée de vie restante, plan d'entretien sur 25 ans. Mise à jour annuelle par le conseil d'administration; révision professionnelle aux 5 ans (10 ans dans les cas prévus).
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991
> Règlement d'application : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/CCQ,%20r.%208.01

Pour le technicien d'entretien d'une copropriété, le carnet devient **le document de référence** : c'est lui qui dit quels travaux préventifs faire et quand. Votre registre d'entretien quotidien (voir chapitre 13) alimente la mise à jour annuelle du carnet. Un syndicat sans carnet après le 14 août 2028 est en défaut — signalez-le par écrit.

7. Les inspections visuelles saisonnières

La loi impose les rapports professionnels aux 5 ans; entre-temps, la surveillance repose sur des inspections visuelles régulières. Au minimum, au printemps et à l'automne — et après un hiver rigoureux ou une forte pluie :

- **Toiture** : état des joints, drains, membrane, solins;
- **Murs extérieurs** : fissures, efflorescence, décollement de brique, joints de mortier;
- **Balcons et garde-corps** : corrosion, ancrages, stabilité;
- **Fondations** : infiltration d'eau, soulèvement dû au gel;
- **Escaliers et issues** : fissures, affaissement, solidité des mains courantes.

Chaque anomalie est photographiée (avec date) et consignée au registre. Ces rapports servent de preuve de diligence en cas d'inspection de la RBQ ou de la CNESST — et de mémoire du bâtiment quand le personnel change.

8. Les travaux en hauteur

Toute inspection ou intervention sur une toiture, un échafaudage, une échelle ou une nacelle doit respecter le Règlement sur la santé et la sécurité du travail (RSST), section

III.1 — Protection contre les chutes. La hiérarchie prévue (art. 33.2) : changer la position de travail pour éviter la chute, installer des garde-corps ou limiter les déplacements, utiliser des filets de sécurité (art. 354), un harnais et un dispositif antichute (art. 347), ou un autre moyen équivalent.

Équipement de base pour le travail en hauteur :

- harnais de sécurité certifié, avec ligne de vie ancrée conforme;
- casque de protection et gants antidérapants;
- plan de sauvetage en cas de chute (un harnais sans plan de sauvetage peut tuer par suspension);
- formation documentée.

> **⚠ Attention — « juste deux minutes sur le toit »**
>
> La plupart des chutes mortelles en entretien surviennent lors d'interventions « rapides » sans protection. Il n'existe pas de travail en hauteur trop court pour un harnais. Si l'équipement n'est pas disponible ou si l'ancrage n'est pas conforme, le travail attend — et le refus est protégé (voir le chapitre 14).

9. Risques et responsabilités

Les risques physiques sont connus : chute de matériaux, effondrement partiel, chute de hauteur, infiltration menant aux moisissures et à l'affaissement de planchers.

Côté responsabilités :

- le **propriétaire** doit se conformer au Code de sécurité (B-1.1, art. 32) — rapports de façades, registre de garage, carnet d'entretien en copropriété;
- la RBQ peut émettre des **ordonnances** (art. 123) et, si le bâtiment présente un danger pour la sécurité du public, ordonner la fermeture, l'évacuation ou la démolition (art. 124);
- les amendes pour agir sans licence atteignent 13 823 $ à 103 671 $ (personne physique) et 41 467 $ à 207 339 $ (personne morale) — art. 197.1, montants indexés;
- le **technicien** qui a signalé et documenté a fait son travail; celui qui a « réparé » une structure sans qualification, ou qui a vu un danger et s'est tu, s'expose personnellement.

10. Bonnes habitudes pour les techniciens

- Inspecter après chaque hiver rigoureux et chaque forte pluie.
- Utiliser jumelles et appareil photo pour les zones en hauteur — photographier avant de monter.
- Ne jamais percer ni scier un mur sans connaître sa fonction portante.
- Signaler toute infiltration immédiatement : l'eau est l'ennemi numéro un des structures.
- Vérifier la solidité des garde-corps et escaliers à chaque tournée.
- Ne jamais monter sur une toiture sans équipement de sécurité complet.

Conclusion

La structure et l'enveloppe sont la sécurité physique des occupants. Chaque fissure ou infiltration négligée peut devenir un danger; chaque signalement documenté peut prévenir un accident — et protéger celui qui l'a fait.

> **Règle d'or :** « Je signale, je documente, mais je ne modifie jamais la structure. »

Le chapitre suivant aborde la sécurité incendie : avertisseurs, gicleurs, issues de secours et plans d'évacuation.

CHAPITRE 12



Sécurité incendie, prévention et évacuation

Introduction

La sécurité incendie est l'obligation la plus lourde de conséquences en entretien immobilier. Un avertisseur de fumée sans pile, un gicleur fermé, une issue bloquée par des boîtes : ce sont des détails d'entretien qui se transforment en drames.

Le cadre légal repose sur trois piliers : le **Code de sécurité** (B-1.1, r. 3, chapitre VIII), qui intègre le **Code national de prévention des incendies** (version 2020, intégrée depuis le 17 avril 2025); la **Loi sur la sécurité incendie** (S-3.4); et les **règlements municipaux**, qui précisent notamment les avertisseurs de fumée. Ce chapitre fait le tour de ces obligations et du rôle concret du technicien d'entretien — qui est souvent la première personne à constater un défaut, et parfois la dernière à pouvoir le corriger avant qu'il ne compte.

1. Les obligations du propriétaire

Le propriétaire doit se conformer au Code de sécurité (Loi sur le bâtiment, art. 32) : maintenir en tout temps les systèmes d'alarme incendie, les gicleurs, les extincteurs et les dispositifs d'évacuation en bon état, faire exécuter les vérifications périodiques et tenir le registre à jour.

> ### ⚖ Article de loi — Loi sur la sécurité incendie (S-3.4), articles 4 et 6
>
> Art. 4 : devoir de réduire les risques d'incendie. Art. 6 : le propriétaire est tenu d'agir sur avis de la municipalité.
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-3.4

Le chapitre VIII du Code de sécurité (en vigueur depuis le 18 mars 2013) rend le propriétaire responsable de la sécurité et de la conformité de son bâtiment, avec un **registre** où sont consignés les inspections, les rapports et l'entretien — notamment des systèmes de protection incendie, selon le Code national de prévention des incendies intégré.

2. Les avertisseurs de fumée

Chaque municipalité peut réglementer les avertisseurs de fumée. L'exemple le mieux documenté est celui de **Montréal (règlement RCG 12-003)**, administré par le Service de sécurité incendie de Montréal (SIM) :

- avertisseurs de fumée **obligatoires dans tous les logements**;
- immeubles construits **avant 1985** : avertisseur à **pile au lithium non amovible de 10 ans** (depuis le 20 juin 2019);
- immeubles construits **après 1985** : avertisseur **électrique**;
- le **propriétaire** installe les avertisseurs dans les aires communes (à chaque étage); l'**occupant** entretient celui de son logement;
- **essai annuel et registre** obligatoires dans les immeubles locatifs, les maisons de chambres et les copropriétés;
- **remplacement 10 ans après la date de fabrication** — une exigence qui figure aussi au Code de sécurité;
- amendes (1re infraction) : 80 $ à 2 000 $ (personne physique), 1 000 $ à 4 000 $ (personne morale).

> ### ⚖ Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), article 358
>
> Un avertisseur de fumée doit être remplacé 10 ans après sa date de fabrication.
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

> ### ⚠ Attention — vérifiez le règlement de votre municipalité
>
> Les règles montréalaises sont un exemple, pas une norme provinciale uniforme. Chaque municipalité peut adopter son propre règlement sur les avertisseurs de fumée. Avant d'affirmer qu'un immeuble est conforme, vérifiez le règlement local en vigueur — et conservez-en une copie au registre.

Pour le technicien : l'essai annuel, le remplacement des piles (lorsque le modèle le permet), la vérification de la date de fabrication et la consignation au registre font partie de l'entretien courant permis. En revanche, le **raccordement** d'un avertisseur électrique au circuit de l'immeuble touche à l'installation électrique : c'est le travail d'un entrepreneur en électricité (voir le chapitre sur l'électricité).

3. Les systèmes d'alarme incendie et les gicleurs

Les systèmes d'alarme incendie et les réseaux de gicleurs sont régis par le chapitre VIII du Code de sécurité, qui intègre le Code national de prévention des incendies : entretien et vérification périodique des systèmes de protection incendie, résultats consignés au registre du bâtiment.

Les gicleurs dans les résidences privées pour aînés (RPA) font l'objet d'une règle spéciale et stricte :

> ⚖ **Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), article 369.1**
>
> Un bâtiment abritant une résidence privée pour aînés, construit ou modifié selon une norme antérieure au Code national du bâtiment 2010 modifié Québec, doit être **entièrement giclé**, sauf trois exceptions : occupation de type unifamiliale pour aînés avec 2 moyens d'évacuation par étage (dont 1 direct vers l'extérieur); occupation de type pension d'au plus 9 personnes, bâtiment d'au plus 2 étages, 2 moyens d'évacuation; bâtiment uniquement résidentiel pour aînés, 1 étage, au plus 600 m², au plus 8 unités, au plus 16 personnes.
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

La RBQ publie d'ailleurs un guide « Résidences privées pour aînés : vos obligations » et renvoie aux articles 346 à 369 du chapitre VIII pour les RPA. Le règlement de certification des RPA exige aussi un **plan de sécurité incendie** (art. 21) et un **système d'appel à l'aide** (art. 15), et que la résidence soit maintenue en état satisfaisant avec des réparations faites rapidement (art. 45.1).

Côté travaux : l'installation et la réparation des réseaux de gicleurs relèvent des installations de tuyauterie au sens de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (M-4) et de la licence **13.3 (extinction incendie)**. Ce n'est pas un travail d'entretien général.

> **⚠ Attention — la vanne fermée « temporairement »**
>
> Un réseau de gicleurs dont la vanne principale est fermée ne protège rien. Si une vanne doit être fermée pour un travail autorisé, la fermeture est consignée au registre, les occupants et le service d'incendie sont avisés selon la procédure applicable, et la réouverture est vérifiée et signée. Une vanne fermée sans trace écrite, découverte après un incendie, devient une preuve accablante.

4. Les extincteurs portatifs

Chaque immeuble doit être équipé d'extincteurs portatifs accessibles et fonctionnels. La répartition des tâches, en bonne pratique reconnue :

- **Vérification visuelle régulière par le technicien** : jauge dans le vert, accès libre, scellement en place, étiquette lisible;
- **Inspection annuelle par une entreprise spécialisée**, avec étiquette datée;
- **Recharge ou remplacement après chaque usage**, sans attendre l'inspection annuelle.

Le technicien ne recharge pas lui-même un extincteur sous pression : il le retire du service, le remplace et le confie à l'entreprise spécialisée.

5. Les issues de secours et l'évacuation

Les règles de base, à vérifier à chaque tournée :

- les portes d'issue s'ouvrent facilement **de l'intérieur, sans clé ni outil**;
- les corridors et escaliers d'issue sont **dégagés en tout temps** — aucun entreposage, même « temporaire »;
- l'**éclairage d'urgence** fonctionne lors d'une panne de courant (test régulier);
- les **plans d'évacuation** sont affichés, clairs et lisibles, à chaque étage;
- les **exercices d'évacuation** ont lieu selon les exigences applicables au type d'immeuble (institutionnel, commercial, RPA); le technicien collabore à la vérification du matériel avant et après l'exercice.

> **⚠ Attention — la porte d'issue « barrée pour la sécurité »**
>
> Verrouiller une porte d'issue contre les intrusions est une tentation fréquente — et une faute grave. Une issue doit toujours permettre de sortir sans clé. Si la sécurité contre les intrusions pose problème, la solution est une quincaillerie anti-panique conforme et une alarme de porte, installées par les professionnels requis — jamais un cadenas ou une chaîne.

6. Ce que le technicien peut faire — et ce qui est réservé

Travaux autorisés pour le technicien d'entretien :

- essai des avertisseurs de fumée et de monoxyde de carbone, remplacement des piles lorsque le modèle le permet;
- inspection visuelle des extincteurs et des gicleurs (vannes ouvertes, pressions normales, accès dégagés);
- vérification du fonctionnement des issues et de l'éclairage d'urgence;
- nettoyage des appareils, remplacement des composantes d'appareils (lampes, par exemple);
- consignation de toutes les vérifications au registre.

Travaux réservés aux professionnels licenciés :

- installation ou modification du système d'alarme incendie;
- installation et réparation des réseaux de gicleurs (tuyauterie, licence 13.3);
- raccordement électrique des avertisseurs et des panneaux d'alarme (entrepreneur en électricité);
- installation de hottes commerciales, trappes et systèmes de ventilation d'urgence.

7. La formation du personnel d'entretien

Le technicien d'entretien doit connaître :

- les points de coupure de l'électricité et du gaz;
- l'emplacement des extincteurs, des alarmes et des vannes de gicleurs;
- les procédures d'évacuation de l'immeuble;
- les numéros d'urgence internes et externes.

Formations pertinentes : SIMDUT (matières dangereuses utilisées au travail), formation en prévention incendie offerte par la municipalité ou le service d'incendie, et formation sur les registres et la responsabilité légale (chapitre 13).

8. Responsabilités et sanctions

- **Propriétaire** : conformité au Code de sécurité (B-1.1, art. 32); la RBQ peut émettre une ordonnance (art. 123) et, si le bâtiment présente un danger pour la sécurité du public, ordonner la fermeture, l'évacuation ou la démolition (art. 124);
- **Municipalité** : amendes prévues au règlement local (à Montréal, 80 $ à 2 000 $ / 1 000 $ à 4 000 $ pour les avertisseurs, 1re infraction) et avis obligeant le propriétaire à agir (S-3.4, art. 6);
- **Responsabilité civile** : le propriétaire et le gestionnaire peuvent être poursuivis pour négligence si des occupants sont blessés ou décèdent en raison d'un système non fonctionnel; le technicien qui a omis de signaler un défaut majeur connu s'expose aussi.

> ### ⚠ Attention — le défaut signalé protège tout le monde
>
> Un défaut d'incendie consigné au registre et transmis par écrit à la direction crée une trace : le technicien a fait son travail, et la décision de corriger (ou non) appartient à qui de droit. Un défaut vu et tu, lui, peut coûter des vies — et, après coup, personne ne pourra prouver qu'il avait été signalé.

9. Bonnes pratiques

- Vérifier chaque mois les alarmes, les avertisseurs et les issues.
- Tenir un registre d'entretien incendie à jour (voir chapitre 13).
- Former les nouveaux employés sur les procédures d'évacuation dès leur arrivée.
- Tester régulièrement l'éclairage d'urgence.
- Coller des étiquettes d'inspection datées sur les équipements vérifiés.
- Ne jamais entreposer de matériel dans les corridors et escaliers d'issue — même une nuit.

Conclusion

La sécurité incendie repose sur la vigilance et la rigueur du personnel d'entretien. Le technicien est souvent le premier à constater un défaut : son rôle est donc crucial. Des inspections rigoureuses, une documentation complète et la collaboration avec les professionnels certifiés garantissent la sécurité des occupants — et la conformité légale.

> **Règle d'or :** « Une alarme testée sauve des vies. Une inspection négligée peut en coûter plusieurs. »

Le chapitre suivant traite de la documentation et des registres : la mémoire juridique du bâtiment, et la meilleure protection du technicien.

CHAPITRE 13



Documentation, registres et responsabilité légale du technicien d'entretien

Introduction

La documentation est la meilleure protection légale d'un technicien d'entretien. Chaque intervention, chaque observation, chaque signalement doit être consigné. Ces traces servent de preuve de diligence en cas d'accident ou d'enquête, et de base pour la planification et la conformité réglementaire.

Ce chapitre fait le tour des registres obligatoires — système par système, avec les articles exacts — des obligations de santé et sécurité qui encadrent le travail d'entretien (amiante, espaces clos, cadenassage, chutes), et de la responsabilité légale du technicien. C'est le chapitre « mémoire du bâtiment » : celui qui transforme un bon technicien en technicien protégé.

1. Le registre du bâtiment : système par système

Soyons honnêtes d'emblée : il n'existe pas un article unique qui imposerait un « registre général » du bâtiment. L'obligation de tenir des registres est confirmée par la RBQ et par les articles propres à chaque système. Voici les principaux :

Système	Article (Code de sécurité, B-1.1, r. 3)	Contenu
Façades (5 étages et plus)	**Art. 373**	Coordonnées du propriétaire, plans tels que construits, réparations/modifications/entretien, réparations récurrentes, rapports de vérification — conservés sur les lieux pour la vie du bâtiment
Garages étagés	**Art. 387**	Coordonnées, plans tels que construits, réparations et modifications, réparations récurrentes, rapports de vérification annuels et de problèmes, rapports approfondis — conservés sur les lieux pour la vie du garage

Système	Article (Code de sécurité, B-1.1, r. 3)	Contenu
Tours de refroidissement	**Art. 406**	Résultats d'échantillonnage de Legionella et mesures prises
Protection incendie	Chapitre VIII + Code national de prévention des incendies	Vérifications et entretien des systèmes de protection incendie
Plomberie (température de l'eau)	**Art. 7.2** (chapitre I)	Vérification et réglage de la température aux baignoires et douches d'un établissement de soins ou d'une RPA — registre conservé **au moins 5 ans**
Ascenseurs	**Art. 93** (chapitre IV)	Documents du programme de contrôle d'entretien conservés sur les lieux, à la disposition de la Régie
Appareils sous pression	Règlement B-1.1, r. 6.1, **art. 75**	Certificats d'inspection périodique délivrés par une personne reconnue

⚖ Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), chapitre VIII

Le propriétaire est responsable de la sécurité et de la conformité de son bâtiment; le registre consigne les inspections, les rapports et l'entretien des systèmes — façades (art. 373), garages étagés (art. 387), tours de refroidissement (art. 406) et systèmes de protection incendie (Code national de prévention des incendies intégré).

Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

⚠ Attention — ne citez pas d'article qui n'existe pas

On voit circuler des références comme « Code de sécurité, art. 8.6.1 » pour le registre général : **cet article n'existe pas** sous cette forme. Citez les articles par système (373, 387, 406, 7.2, 93) — ce sont eux qui existent et qui seront vérifiés par un inspecteur.

2. L'amiante : registre et divulgation obligatoires

L'amiante est le risque le plus sournois de l'entretien : invisible, il se libère dès qu'on perce, coupe ou démolie un matériau qui en contient. Le Règlement sur la santé et la sécurité du travail (RSST, S-2.1, r. 13), section IX.I, impose :

- **inspections obligatoires** des flocages dans les bâtiments construits avant le **15 février 1990** et des calorifugeages dans ceux construits avant le **20 mai 1999** (art. 69.3 et 69.8);
- un **registre des matériaux contenant de l'amiante** (art. 69.16);
- la **divulgation des renseignements** aux personnes qui doivent travailler dans les zones concernées (art. 69.17).

Le Code de sécurité pour les travaux de construction (S-2.1, r. 4) encadre en plus les travaux émettant des poussières d'amiante (art. 3.23).

> ### ⚖ Article de loi — RSST (S-2.1, r. 13), article 69.16
>
> L'employeur doit tenir un registre des matériaux contenant de l'amiante présents dans l'établissement, et divulguer les renseignements aux travailleurs concernés (art. 69.17).
>
> Lien officiel :
> https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-2.1,%20r.%2013
>
> ### ⚠ Attention — avant de percer un mur « ordinaire »
>
> Dans un immeuble construit avant 1990, un mur, un plafond ou un isolant de tuyau peut contenir de l'amiante. Avant tout travail qui dérange un matériau suspect : consultez le registre, et en cas de doute, arrêtez et faites caractériser. Aucun échéancier ne justifie de respirer des fibres d'amiante.

3. La légionellose : tours de refroidissement

Les tours de refroidissement à l'eau peuvent propager la bactérie Legionella pneumophila (légionellose). Le Code de sécurité (chapitre VIII, section VII, art. 401 à 406, en vigueur depuis le 12 juillet 2014) impose au propriétaire :

- un **programme d'entretien** signé par un membre d'un ordre professionnel;
- une concentration de Legionella maintenue sous **10 000 UFC/L**;
- un **échantillonnage** au redémarrage de l'installation, puis aux **30 jours**;

- une **décontamination obligatoire** à 1 000 000 UFC/L et plus;
- un **registre** des résultats et des mesures (art. 406);
- l'inscription des installations au répertoire de la RBQ.

> **⚖ Article de loi — Code de sécurité (B-1.1, r. 3), articles 401 à 406**
>
> Programme d'entretien signé par un membre d'un ordre professionnel; concentration de Legionella pneumophila sous 10 000 UFC/L; échantillonnage au redémarrage puis aux 30 jours; décontamination à 1 000 000 UFC/L; registre des résultats et des mesures (art. 406).
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%203

4. Le plomb dans l'eau potable

La norme québécoise de plomb dans l'eau potable est de **5 microgrammes par litre** depuis mars 2021 (Règlement sur la qualité de l'eau potable, Q-2, r. 40 — elle était de 10 µg/L auparavant). Le protocole d'échantillonnage prévoit le premier litre après 30 minutes de stagnation. Les responsables de la qualité de l'eau et des plans d'action sont les **exploitants de réseaux de distribution** (les municipalités); Montréal a son propre règlement de remplacement des entrées de service en plomb.

Pour le technicien d'entretien : votre rôle est de **repérer et signaler** les entrées de service en plomb et les plaintes des occupants, et de consigner le tout. Le remplacement d'une entrée de service et la gestion du réseau relèvent de la municipalité et d'entrepreneurs qualifiés — pas d'improvisation.

5. Santé et sécurité du travail : les obligations qui vous protègent

La Loi sur la santé et la sécurité du travail (LSST, S-2.1) répartit les obligations entre l'employeur, le travailleur et même le propriétaire du bâtiment.

⚖ Article de loi — LSST (S-2.1), article 51 (obligations de l'employeur)

L'employeur doit prendre les mesures nécessaires pour protéger la santé et assurer la sécurité du travailleur — notamment : superviser l'entretien du lieu de travail (par. 4°), prendre les mesures de prévention des incendies prescrites (par. 6°), fournir l'équipement de sécurité et le maintenir en bon état (par. 7°), informer et former le travailleur (par. 9°), fournir gratuitement l'équipement de protection (par. 11°).

Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1

⚖ Article de loi — LSST (S-2.1), article 49 (obligations du travailleur)

Le travailleur doit notamment prendre les mesures nécessaires pour protéger sa santé et sa sécurité, ne pas mettre autrui en danger, participer à l'identification et à l'élimination des risques et coopérer avec le comité de santé et de sécurité.

Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1

⚖ Article de loi — LSST (S-2.1), article 56

Le **propriétaire d'un bâtiment** utilisé par au moins un employeur doit veiller à ce que les mesures nécessaires soient prises dans les parties du bâtiment qui ne sont pas sous l'autorité d'un employeur.

Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1

Les quatre risques qui touchent directement l'entretien

Espaces clos (RSST, section XXVI, refondue le 25 juillet 2023) : aménagement des espaces clos (art. 297.1), travailleurs de 18 ans et plus seulement (art. 298), cueillette d'information avant les travaux (art. 300). Réservoirs, fosses, vides sanitaires : on n'entre jamais seul, jamais sans procédure.

Cadenassage (RSST, art. 188.1 à 189.1) : avant tout travail dans la zone dangereuse d'une machine (art. 188.2), chaque personne ayant accès à la zone applique son cadenas (art. 188.3), l'employeur établit la procédure de contrôle des énergies pour chaque machine (art. 188.5 et 188.6). Un cadenas personnel ne se retire que par la personne qui l'a posé.

Chutes (RSST, art. 33.2) : hiérarchie des moyens — changer la position de travail, garde-corps ou limitation des déplacements, filets de sécurité (art. 354), harnais et dispositif antichute (art. 347).

Amiante : voir la section 2.

6. Les types de registres à tenir

a) Registre général d'entretien — inspections, réparations, vérifications périodiques. Champs recommandés : date, nom du technicien ou de l'entrepreneur, description du travail, section du bâtiment, résultat et recommandation, signature.

b) Registre de sécurité incendie — tests des alarmes, extincteurs et gicleurs; rapports des entrepreneurs spécialisés; avis d'inspection municipale; essai annuel des avertisseurs lorsque le règlement municipal l'exige (voir chapitre 12).

c) Registre des équipements mécaniques — entretiens CVC, relevés de pression, remplacements de pièces, inspections saisonnières, échéances des certificats d'inspection des appareils sous pression.

d) Registre de santé et sécurité — incidents, interventions à risque, signalements d'anomalies, registre des matériaux contenant de l'amiante (art. 69.16), procédures de cadenassage et d'espaces clos.

7. La preuve de diligence

La « diligence raisonnable » est un principe reconnu : celui qui démontre qu'il a agi prudemment, documenté son travail et signalé les anomalies est considéré comme ayant rempli ses obligations. Pour le technicien d'entretien, les moyens de preuve sont concrets :

- registres à jour et signés;
- photos datées, avant et après intervention;
- copies des avis transmis à la direction (avec preuve d'envoi);
- rapports des entrepreneurs spécialisés et certificats d'inspection.

> **⚠ Attention — votre copie personnelle**
>
> Les registres appartiennent à l'employeur. Mais vos **avis écrits** à la direction — courriels, mémos, bons de travail annotés — sont votre preuve personnelle que vous avez signalé. Conservez-en une copie en lieu sûr, hors du lieu de travail, dans le respect des règles de confidentialité. Le jour où un dossier devient contentieux, ce sont ces traces qui parlent pour vous (voir le chapitre 14).

8. Conservation et transmission

- Les registres de façades et de garages sont conservés **sur les lieux, pour la vie du bâtiment** (art. 373 et 387).
- Le registre de température de l'eau (établissements de soins, RPA) : **au moins 5 ans** (art. 7.2). Dans les RPA, les ordonnances et preuves de conformité sont aussi conservées 5 ans (règlement de certification, art. 45).
- Le propriétaire peut devoir fournir à la RBQ un certificat de conformité au Code de sécurité produit par une personne ou un organisme reconnu (B-1.1, art. 35).
- En cas d'inspection, les registres et rapports sont produits sans délai; la RBQ peut émettre des ordonnances (art. 123) et des sanctions administratives pécuniaires pour défaut de fournir des documents (art. 159.3 : 500 $ / 1 500 $).

9. Confidentialité

Les registres peuvent contenir des renseignements personnels (noms d'occupants, rapports d'incidents, numéros de logements). Ils doivent être conservés dans un endroit sécurisé, avec un accès limité au personnel autorisé, conformément à la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (P-39.1). Ne photographiez jamais l'intérieur d'un logement occupé sans nécessité ni autorisation, et ne partagez pas les registres à l'extérieur de l'organisation.

10. Exemples de formulaires à conserver

A. Fiche d'inspection d'entretien général

Date	Lieu	Travail exécuté	Observations	Signature

B. Fiche de suivi des anomalies

Date	Anomalie constatée	Mesure corrective	Responsable	Statut

C. Registre de sécurité incendie

Mois	Test des alarmes	Extincteurs vérifiés	Remarques	Signature

11. Bonnes pratiques

- Inscrire chaque action **immédiatement**, pas « en fin de semaine ».
- Numéroter les pages des registres papier pour éviter les ajouts après coup.
- Conserver les documents originaux signés; sauvegarder les registres électroniques.
- Photographier toute anomalie avant et après correction.
- Former les nouveaux techniciens à la tenue de registre et à la responsabilité légale.
- Faire un audit interne annuel des registres : cohérence, fréquences respectées, conservation des preuves.

Conclusion

La documentation est la mémoire juridique du bâtiment et la bouée de sécurité du technicien. Un registre bien tenu démontre la compétence, la rigueur et la transparence — et constitue la première ligne de défense contre les amendes, les litiges et les accusations de négligence.

> **Règle d'or :** « Ce qui n'est pas écrit n'a pas été fait. »

Le dernier chapitre est le plus important de ce livre : il explique vos droits quand on vous demande de faire un travail illégal — et comment vous protéger sans perdre votre emploi.

CHAPITRE 14



Quand la direction te demande l'illégal : tes droits

Introduction

Ce chapitre est la raison d'être de ce livre.

Le scénario est toujours le même. Un supérieur te demande de changer un panneau électrique, de raccorder un chauffe-eau au gaz, de remettre une chaudière en marche sans certificat, de monter sur le toit sans harnais. Tu sais que ce n'est pas ton travail légal. Tu hésites. On te répond : « Ici, on a toujours fait ça comme ça », « On n'a pas le budget pour un entrepreneur », « Si tu ne veux pas le faire, on trouvera quelqu'un qui veut ta job ».

Ce chapitre t'explique, articles de loi à l'appui, ce que tu peux faire dans cette situation : le droit de refus, la protection contre les représailles, les recours, et la façon de documenter pour te protéger. Ce n'est pas de la théorie : ce sont des mécanismes qui existent, qui fonctionnent, et que trop d'employés honnêtes ignorent jusqu'au jour où il est trop tard.

> ⚠ **Avertissement**
>
> Ce livre est un outil d'information et de référence. **Il ne constitue pas un avis juridique.** Pour un cas concret — congédiement, plainte, litige — consulte un avocat, ton syndicat si tu es syndiqué, ou la CNESST. Les délais pour agir sont courts; n'attends pas.

1. Le principe de base : « mon patron m'a dit de le faire » ne te protège pas

Première vérité à intégrer : **celui qui exécute le travail illégal répond de son geste**, même s'il l'a fait sur ordre. Les amendes visent la personne qui exerce le métier sans en avoir le droit :

- exercer comme maître électricien sans être membre de la CMEQ : **5 000 $ à 25 000 $** pour une personne physique (Loi sur les maîtres électriciens, M-3, art. 21);

- exercer comme maître mécanicien en tuyauterie sans être membre de la CMMTQ : **5 000 $ à 25 000 $** (Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie, M-4, art. 20);
- agir comme entrepreneur ou constructeur-propriétaire **sans licence** : **13 823 $ à 103 671 $** (personne physique) (Loi sur le bâtiment, B-1.1, art. 197.1, montants indexés);
- travailler sans certificat de compétence lorsque la Loi R-20 l'exige : **1 000 $ à 5 000 $** (R-20, art. 119.1.1).

Et en cas d'accident grave, la responsabilité peut dépasser l'amende : blessures, décès, poursuites. L'ordre du supérieur n'efface rien de tout ça. En revanche — et c'est l'autre moitié de la vérité — **l'employeur qui donne l'ordre s'expose lui aussi** : amendes de 15 000 $ à 75 000 $ (personne morale) pour les métiers exclusifs (M-3, art. 21; M-4, art. 20), jusqu'à 207 339 $ pour agir sans licence (B-1.1, art. 197.1), sanctions administratives pécuniaires de la RBQ (3 000 $ à 10 000 $ selon l'infraction, art. 159.5 et 159.6), ordonnances (art. 123 et 124). Un employeur qui force l'illégal joue avec son argent et sa licence — pas seulement avec ton emploi.

2. Ton devoir — et ton droit — de ne pas mettre les gens en danger

La Loi sur la santé et la sécurité du travail (LSST) impose des obligations des deux côtés :

- **Toi** (art. 49) : prendre les mesures nécessaires pour protéger ta santé et ta sécurité, et **ne pas mettre autrui en danger**;
- **Ton employeur** (art. 51) : protéger ta santé et ta sécurité, superviser l'entretien des lieux, te former, te fournir gratuitement l'équipement de protection.

Un ordre de faire un travail réservé à un métier exclusif, sans licence, sans formation ou sans équipement de protection, contrevient à ces obligations. Tu n'es pas en train de « désobéir » quand tu refuses : tu appliques la loi que ton employeur est tenu de respecter.

3. Le droit de refus (LSST, articles 12 à 31)

C'est l'outil central. La LSST reconnaît expressément le droit de refuser un travail dangereux :

> **⚖ Article de loi — LSST (S-2.1), article 12**
>
> « Un travailleur a le droit de refuser d'exécuter un travail s'il a des motifs raisonnables de croire que l'exécution de ce travail l'expose à un danger pour sa santé, sa sécurité ou son intégrité physique ou psychique ou peut avoir l'effet d'exposer une autre personne à un semblable danger. »
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1

Les limites (art. 13) : tu ne peux pas exercer ce droit si ton refus met en **péril immédiat** la vie ou la sécurité d'une autre personne, ou si les conditions d'exécution sont **normales dans le genre de travail que tu exerces**. Le droit de refus vise le danger anormal — par exemple : travailler sur un panneau électrique sous tension sans qualification, entrer dans un espace clos sans procédure, monter sur un toit sans protection antichute.

La procédure, étape par étape :

1. **Aviser aussitôt** ton supérieur immédiat, l'employeur ou son représentant (art. 15). Si personne n'est présent, utilise les moyens raisonnables pour qu'une de ces personnes soit avisée sans délai.
2. **Examen de la situation** : le supérieur convoque le représentant en santé et en sécurité pour examiner la situation et les corrections envisagées (art. 16). À défaut de représentant, un représentant de ton association accréditée ou un autre travailleur que tu désignes.
3. **Pendant ce temps** : tu es **réputé être au travail** (donc payé), et l'employeur ne peut pas faire exécuter le travail refusé par un autre travailleur avant une décision exécutoire (art. 14). Il peut t'affecter temporairement à une autre tâche que tu es raisonnablement en mesure d'accomplir (art. 25).
4. **L'inspecteur de la CNESST** : si le désaccord persiste, toi, le représentant en santé et en sécurité ou l'employeur pouvez requérir l'intervention de l'inspecteur (art. 18). L'inspecteur détermine s'il existe un danger, peut ordonner la reprise du travail ou prescrire des corrections; sa décision est **motivée et confirmée par écrit** (art. 19).
5. **Révision et contestation** : la décision de l'inspecteur peut faire l'objet d'une demande de révision et d'une contestation devant le **Tribunal administratif du travail** (art. 20). Elle a effet immédiatement malgré la demande de révision.

> **⚖ Article de loi — LSST (S-2.1), articles 30 et 31**
>
> Art. 30 : « L'employeur ne peut congédier, suspendre ou déplacer un travailleur, exercer à son endroit des mesures discriminatoires ou de représailles ou lui imposer toute autre sanction pour le motif que ce travailleur a exercé le droit visé dans l'article 12. » (Exception : dans les 10 jours d'une décision finale, l'employeur peut sanctionner si le droit a été exercé de façon abusive.) L'article 31 protège de la même façon le représentant en santé et en sécurité.
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1

Retiens bien ceci : la menace « refuse et tu perds ta job » est **exactement** ce que l'article 30 interdit. Un congédiement prononcé parce que tu as exercé ton droit de refus est illégal.

4. La protection contre les représailles (Loi sur les normes du travail, article 122)

La Loi sur les normes du travail (LNT) ajoute une deuxième couche de protection, plus large : les **pratiques interdites**.

> **⚖ Article de loi — Loi sur les normes du travail (N-1.1), article 122**
>
> « Il est interdit à un employeur ou à son agent de congédier, de suspendre ou de déplacer une personne salariée, d'exercer à son endroit des mesures discriminatoires ou des représailles ou de lui imposer toute autre sanction », notamment : 1° à cause de l'exercice d'un droit qui lui résulte de la loi; 5° dans le but d'éluder l'application de la loi; **16° pour le motif que la personne salariée a de bonne foi communiqué à la CCQ un renseignement ou collaboré à une enquête**; **17° pour le motif qu'elle a de bonne foi communiqué à la RBQ un renseignement ou collaboré à une enquête**.
>
> Lien officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/N-1.1

Autrement dit : signaler de bonne foi une situation à la **CCQ** ou à la **RBQ** — par exemple des travaux illégaux qu'on te force à faire — est un geste protégé. Te congédier, te suspendre ou te « punir » pour ça est une pratique interdite.

Le recours : la plainte se dépose à la **CNESST dans les 45 jours** de la pratique dont tu te plains (art. 123). La CNESST peut tenter une médiation (art. 123.3); sans règlement, elle défère la plainte au **Tribunal administratif du travail** (art. 123.4), qui peut ordonner des mesures de réparation. Si tu n'es pas syndiqué, la CNESST peut même te **représenter** devant le Tribunal (art. 123.5).

> ### ⚠ Attention — le délai de 45 jours
>
> C'est le piège le plus fréquent : les employés attendent, espèrent que ça se tasse, et laissent passer le délai. **45 jours**, c'est court. Dès qu'une sanction tombe (congédiement, suspension, déplacement, horaire coupé en représailles), note la date et dépose ta plainte. Tu pourras toujours la retirer; tu ne pourras pas la déposer en retard.

5. Quand les menaces deviennent du harcèlement psychologique

Des menaces répétées de congédiement, des humiliations ou des pressions constantes pour te forcer à faire l'illégal peuvent aussi constituer du **harcèlement psychologique**. La LNT prévoit un recours spécifique : plainte écrite à la CNESST (art. 123.6), à déposer dans les **2 ans** de la dernière manifestation (art. 123.7), enquête de la Commission, puis déféré au Tribunal administratif du travail sans règlement (art. 123.12). Ce recours s'ajoute aux autres — il ne les remplace pas.

6. Comment répondre, concrètement

Tu n'as pas à faire un discours. Tu as à être clair, calme et **par écrit**. Voici une formule qui fonctionne :

> « Je comprends la demande. Ce travail [décrire : raccordement d'un chauffe-eau au gaz / remplacement d'un disjoncteur / remise en marche d'une chaudière sans certificat] est réservé par la loi à [un maître mécanicien en tuyauterie membre de la CMMTQ / un maître électricien / une personne reconnue]. Je n'ai pas cette licence, et l'exécuter m'exposerait à une amende et mettrait les occupants en danger. Je peux par contre [préparer l'accès / couper l'alimentation en eau / documenter l'état / accompagner l'entrepreneur]. Je recommande de confier le travail à un entrepreneur licencié. »

Trois principes derrière cette formule :

1. **Nomme le travail et la loi**, pas la personne. Tu n'accuses pas ton supérieur; tu cites la règle.
2. **Propose la solution légale** et ce que tu peux faire, toi, légalement. Tu montres que tu veux que le travail se fasse — par la bonne personne.
3. **Écris-le.** Un refus verbal se nie; un courriel ou un mémo daté reste. Si l'ordre est verbal, envoie quand même un courriel de confirmation : « Suite à notre échange de ce matin, je confirme que… »

7. Quoi documenter

Ta protection repose sur tes traces. À partir du premier ordre douteux, tiens un journal :

- **qui** t'a demandé quoi, **quand** (date et heure), **où**, et **devant qui** (témoins);
- les mots exacts des menaces, s'il y en a (« tu fais ça ou tu es dehors »);
- les courriels, textos et bons de travail (captures d'écran);
- tes réponses écrites et les références de loi que tu as citées;
- les photos de l'état des lieux (sans mettre personne en danger);
- tes signalements aux organismes (CCQ, RBQ, CNESST) et leurs numéros de dossier.

Conserve une copie de ces documents **hors du lieu de travail** (courriel personnel, clé USB à la maison), dans le respect des règles de confidentialité de l'employeur : il s'agit de te protéger, pas de divulguer des renseignements personnels d'occupants.

7.1 Demander l'ordre par écrit : ce que la lettre fait — et ce qu'elle ne fait pas

C'est une question que tout employé d'entretien finit par se poser : « Est-ce que je peux demander à mon employeur une lettre, un ordre écrit, pour me protéger s'il arrive quelque chose de grave ? »

Oui, tu peux demander — et personne ne peut te le reprocher

Aucune loi n'interdit à un employé de demander que les ordres lui soient donnés par écrit. Demander un bon de travail, un courriel de confirmation ou une lettre signée, c'est exercer un droit normal. Et si l'employeur te sanctionne pour l'avoir demandé, c'est une mesure de représailles interdite (Loi sur les normes du travail, art. 122 — voir la section 4).

En revanche, **aucune loi n'oblige l'employeur à signer une « lettre de protection »**. Ce document n'existe pas dans la loi. L'employeur peut refuser de l'écrire. Ce refus, en soi, n'est pas illégal — mais il dit quelque chose sur la solidité de l'ordre qu'on te donne.

Ce que la lettre NE fait PAS : elle ne rend pas l'illégal légal

C'est le point le plus important de cette section, et il faut le dire sans détour :

> ⚠ **Attention — Une lettre de ton employeur ne t'absout pas** Si tu exécutes un travail réservé à un entrepreneur licencié — électricité, gaz, plomberie hors exemption — **tu restes personnellement responsable**, même avec une lettre signée de ton directeur. La responsabilité pénale est personnelle : « mon patron me l'a ordonné par écrit » n'est pas une défense reconnue. Aucune lettre, aucun ordre, aucune signature ne peut transformer un travail illégal en travail légal. Celui qui te dit le contraire te met en danger.

Ce que la lettre FAIT : elle prouve qui a ordonné

Si la lettre ne t'absout pas, elle vaut quand même beaucoup — comme **preuve** :

1. **Elle établit que l'ordre vient de l'employeur.** S'il arrive quelque chose de grave — un incendie, un dégât d'eau majeur, un accident — la première question des enquêteurs (RBQ, CNESST, assureur, police) sera : « Qui a décidé de faire ce travail, et comment ? » La lettre répond à cette question, avec une date et une signature.
2. **Elle engage la responsabilité de l'employeur.** La Loi sur le bâtiment sanctionne celui qui fait exécuter des travaux par une personne sans licence ou qui utilise les services d'une personne non autorisée (art. 159.5 et 159.6). Un ordre écrit prouve que

l'employeur savait et a décidé.

3. **Elle prouve ta bonne foi.** Un employé qui a demandé l'ordre par écrit, signalé le problème et gardé la trace n'est pas dans la même position qu'un employé qui a obéi en silence.

4. **Elle te protège contre les représailles.** Si on te congédie ou te sanctionne après que tu as demandé un ordre écrit ou refusé un travail illégal, la lettre et tes traces écrites sont la preuve centrale devant la CNESST ou le Tribunal administratif du travail.

Si l'employeur refuse d'écrire : crée ta propre trace

Tu n'as pas besoin de sa permission pour documenter. Trois gestes simples :

- **Le courriel de confirmation** : envoie à ton supérieur un message court — « Pour confirmer notre conversation de ce matin : vous me demandez de [travail précis] dans le logement [X]. Merci de me confirmer. » S'il ne répond pas, ton courriel daté reste une trace.
- **Le journal personnel** : date, heure, lieu, travail demandé, qui l'a demandé, qui était présent, ce que tu as répondu. Note-le le jour même, pas de mémoire trois semaines plus tard.
- **La copie à l'extérieur** : garde une copie de tes traces hors du bureau (courriel personnel, photos). Si tu perds accès à ton poste, tu gardes tes preuves.

> ⚖ **Article de loi — Loi sur le bâtiment (B-1.1), articles 159.5 et 159.6**
> Sanctions administratives pécuniaires pour, notamment, le fait de faire exécuter des travaux de construction par une personne qui n'est pas titulaire de la licence appropriée, ou d'utiliser les services d'une telle personne. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

La formule à utiliser

> « Je veux bien faire le travail, mais pour me protéger et protéger l'office, j'ai besoin de l'ordre par écrit : le travail demandé, l'adresse, et votre signature. Si le travail touche à une licence que je n'ai pas, je vais devoir vous montrer l'article de loi — ce n'est pas un refus de travailler, c'est la loi qui parle. »

Un employeur en règle n'a aucune raison de refuser un ordre écrit pour un travail légal. Et pour un travail illégal, l'ordre écrit ne te protège pas assez : la bonne réponse reste le

refus calme, par écrit, avec l'article de loi (voir la section 6).

8. Où s'adresser — les recours en résumé

Situation	Recours	Délai
Travail dangereux qu'on t'impose	Droit de refus (LSST art. 12) → inspecteur CNESST → Tribunal administratif du travail	Immédiat
Congédiement, suspension ou représailles après un refus ou un signalement	Plainte pour pratique interdite à la CNESST (LNT art. 122-123) → Tribunal administratif du travail	**45 jours**
Menaces et pressions répétées	Plainte en harcèlement psychologique à la CNESST (LNT art. 123.6)	**2 ans**
Travaux illégaux dans l'immeuble	Signalement à la **RBQ** (licences, sécurité) ou à la **CCQ** (cartes de compétence) — geste protégé (LNT art. 122, par. 16° et 17°)	—
Tu es syndiqué	Grief selon ta convention collective, en plus des recours ci-dessus	Selon la convention

Si tu es syndiqué, parle à ton représentant syndical **avant** de déposer : les recours peuvent coexister, mais la convention collective a ses propres délais, souvent plus courts.

9. Ce que ton employeur risque, lui

Rappelle-toi — et rappelle-le calmement si nécessaire — que l'employeur qui force l'illégal s'expose lui-même :

- amendes de personne morale : 15 000 $ à 75 000 $ (métiers exclusifs, M-3 art. 21 et M-4 art. 20), jusqu'à 207 339 $ sans licence (B-1.1, art. 197.1);
- sanctions administratives pécuniaires de la RBQ : 7 500 $ pour agir sans la bonne catégorie ou utiliser un entrepreneur sans la bonne catégorie (art. 159.5), 10 000 $ pour agir sans aucune licence (art. 159.6) — pour une personne morale;
- ordonnances de la RBQ, jusqu'à la fermeture ou l'évacuation du bâtiment (B-1.1, art. 123 et 124);

- sanctions pour pratique interdite (LNT) et pour représailles après un droit de refus (LSST, art. 30);
- responsabilité civile et, en cas d'accident grave, des conséquences bien plus lourdes.

Un employeur informé de ces risques choisit presque toujours l'entrepreneur licencié. C'est pour ça que ta réponse écrite, avec l'article de loi cité, est si efficace : elle transforme un « refus d'obéir » en **protection pour l'organisation elle-même**.

Conclusion

Tu n'as pas à choisir entre ta job et la loi. La loi a prévu ce conflit et elle tranche en ta faveur : droit de refuser le travail dangereux, interdiction des représailles, protection des signalements, recours rapides devant la CNESST et le Tribunal administratif du travail.

Ce qui fait la différence entre l'employé protégé et l'employé congédié, ce n'est presque jamais le courage. C'est la **trace écrite** : l'ordre noté, la réponse avec l'article de loi, le signalement daté, la plainte déposée dans les délais.

> **Règle d'or :** « On ne peut pas te congédier pour avoir refusé l'illégal. Mais on peut te congédier si tu ne peux pas le prouver. Écris tout. »

Ce livre est un outil d'information générale fondé sur les lois du Québec en vigueur au moment de sa rédaction. Il ne constitue pas un avis juridique. Pour une situation concrète, consulte un avocat, ton syndicat ou la CNESST.

CHAPITRE 15



La sécurité du technicien : espaces clos, cadenassage, hauteur, amiante et hivernisation

Introduction

Les chapitres précédents ont tracé les lignes légales : ce que tu as le droit de faire, ce qui est réservé aux licenciés. Ce chapitre-ci parle de l'autre ligne, celle qui te protège **toi** : les risques qui blessent et qui tuent dans le métier d'entretien, et les règles écrites qui existent pour les contrôler.

Quatre risques reviennent sans cesse dans les accidents d'entretien : les **espaces clos** (réservoirs, regards, vides sanitaires, fosses), le **cadenassage** (une machine qui redémarre pendant que tu es dedans), les **chutes** (toits, échelles, plateformes) et l'**amiante** (invisible, mais présent dans des milliers de bâtiments). S'ajoute, chaque hiver, le travail saisonnier : déneigement, glace, tuyaux gelés.

Ces risques ne sont pas laissés au bon jugement de chacun. Ils sont encadrés par la **Loi sur la santé et la sécurité du travail (LSST, S-2.1)** et le **Règlement sur la santé et la sécurité du travail (RSST, S-2.1, r. 13)**, appliqués par la CNESST. Ce chapitre te donne les articles, les obligations de ton employeur, et les phrases à dire quand on te demande de travailler sans les protections prévues.

1. Le cadre : qui doit te protéger, et comment

> ⚖ **Article de loi — Loi sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1), article 51** L'employeur doit « prendre les mesures nécessaires pour protéger la santé et assurer la sécurité et le bien-être physique et mental du travailleur ». L'article énumère 16 obligations, dont : superviser l'entretien du lieu de travail (par. 4°), prendre les mesures de prévention des incendies prescrites par règlement (par. 6°), fournir l'équipement de sécurité et le maintenir en bon état (par. 7°), informer et former le travailleur (par. 9°), et fournir **gratuitement** l'équipement de protection (par. 11°). Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1
>
> ⚖ **Article de loi — Loi sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1), article 49** Le travailleur doit prendre les mesures nécessaires pour protéger sa santé et sa sécurité, ne pas mettre en danger les autres, et participer à l'identifier et à éliminer les risques. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1
>
> ⚖ **Article de loi — Loi sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1), article 56** Le **propriétaire d'un bâtiment** utilisé par au moins un employeur doit veiller à ce que les mesures nécessaires soient prises dans les parties du bâtiment qui ne sont pas sous l'autorité d'un employeur. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/S-2.1

Retiens la logique : **l'employeur fournit, forme et supervise ; le travailleur applique et signale.** Un employeur qui te demande d'entrer dans un espace clos sans procédure, de travailler sur une machine sans cadenassage ou de monter sur un toit sans protection ne te demande pas un « petit effort » : il manque à ses obligations écrites. Et toi, tu as le droit de refus (voir le chapitre 14).

2. Les espaces clos : ne jamais entrer à l'aveugle

Un espace clos, c'est un endroit fermé ou partiellement fermé où un travailleur peut entrer, mais qui n'est pas conçu pour y travailler en permanence : réservoir, cuve, regard d'égout, fosse de pompage, vide sanitaire, silo, chambre de vannes profonde. Le danger est invisible : manque d'oxygène, gaz toxiques (sulfure d'hydrogène, monoxyde de carbone), ensevelissement, noyade.

La section XXVI du RSST, entièrement refondue et en vigueur depuis le **25 juillet 2023** (D. 43-2023), encadre ces travaux :

> ⚖ **Article de loi — Règlement sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1, r. 13), section XXVI Art. 297.1** : aménagement des espaces clos (accès, identification). **Art. 298** : seuls les travailleurs de **18 ans et plus** peuvent y travailler. **Art. 300** : **cueillette d'information avant les travaux** — l'employeur doit identifier les risques de l'espace clos avant d'y envoyer quelqu'un. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-2.1,%20r.%2013

Concrètement, avant toute entrée dans un espace clos, il doit y avoir : une identification des risques, une évaluation de l'atmosphère (oxygène et gaz), une procédure d'entrée, une surveillance à l'extérieur et un plan de sauvetage. **On ne descend jamais seul dans un regard ou une fosse « juste pour regarder ».** La majorité des morts en espace clos surviennent quand un deuxième travailleur entre secourir le premier, sans protection.

> ⚠ **Attention — Le « juste deux minutes » tue** La phrase la plus dangereuse du métier : « Descends juste deux minutes, c'est pas profond. » En espace clos, deux minutes sans oxygène suffisent. Si on te demande d'entrer sans évaluation de l'atmosphère, sans surveillant à l'extérieur et sans plan de sauvetage, la réponse est non — et ce refus est protégé par la loi (droit de refus, LSST, art. 12 à 31; chapitre 14).

3. Le cadenassage : ton cadenas, ta vie

Le cadenassage, c'est le contrôle des énergies : avant de travailler dans la zone dangereuse d'une machine (ventilateur, pompe, compresseur, chaudière, ascenseur), on coupe toutes les sources d'énergie et on pose un cadenas personnel qui empêche le redémarrage.

> ⚖ **Article de loi — Règlement sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1, r. 13), art. 188.1 à 189.1 Art. 188.2** : le cadenassage s'applique avant tout travail dans la zone dangereuse d'une machine. **Art. 188.3** : **chaque personne** ayant accès à la zone dangereuse pose son propre cadenas. **Art. 188.5** : obligations de l'employeur pour chaque machine. **Art. 188.6** : contenu obligatoire de la procédure de contrôle des énergies. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-2.1,%20r.%2013

Les règles qui ne se négocient pas :

- **Ton cadenas, ta clé** : personne d'autre ne peut retirer ton cadenas. Si ton cadenas est sur la machine, la machine ne repart pas.
- **Toutes les énergies** : électrique, mécanique, hydraulique, pneumatique, thermique, gravité. Fermer un interrupteur ne suffit pas toujours : il faut dissiper l'énergie emmagasinée (pression, ressort, pièce suspendue).
- **La procédure écrite** : l'employeur doit avoir une procédure de contrôle des énergies pour chaque machine (art. 188.6) et te former dessus.
- **Vérifier avant de toucher** : après le cadenassage, on essaie le démarrage pour confirmer que tout est bien à zéro.

> ⚠ **Attention — « Je te surveille, vas-y » n'est pas du cadenassage** Un collègue qui « tient l'interrupteur » ou qui promet de ne pas redémarrer ne remplace pas un cadenas. Les accidents de cadenassage arrivent précisément quand quelqu'un, de bonne foi, redémarre une machine en croyant le travail terminé. Sans cadenas personnel, tu n'entres pas dans la zone dangereuse. Point.

4. Les chutes et les travaux en hauteur

Toits, échelles, échafaudages, plateformes, balcons : la chute est la première cause de blessures graves en entretien.

> ⚖ **Article de loi — Règlement sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1, r. 13), art. 33.2** L'employeur doit éliminer le risque de chute ou le contrôler, par ordre de priorité : changer la position de travail, installer des garde-corps ou limiter les déplacements, utiliser des filets de sécurité (art. 354), un harnais et un dispositif antichute (art. 347), ou un autre moyen équivalent. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-2.1,%20r.%2013

Ce que ça veut dire sur le terrain :

- **Le harnais n'est pas un accessoire de confort** : dès qu'il y a un risque de chute et qu'aucun garde-corps ne protège, le harnais avec dispositif antichute est obligatoire — fourni gratuitement par l'employeur (LSST, art. 51, par. 11°), inspecté avant chaque usage.
- **L'échelle n'est pas un poste de travail** : elle sert à monter et descendre. Travailler longtemps sur une échelle, les deux mains occupées, c'est un risque que la loi demande d'éliminer autrement (plateforme, échafaudage).

- **Le toit en hiver** : glace, neige, vent. Le risque de chute se combine au froid. Si la surface n'est pas sécuritaire, le travail attend — aucun déneigement de toit ne vaut une chute.

5. L'amiante : le danger invisible des vieux bâtiments

L'amiante a été utilisé partout : flocages d'isolation, calorifugeages de tuyaux, tuiles de plancher, mastics, ciments. Quand on le dérange, ses fibres deviennent respirables — et les maladies (amiantose, mésothéliome) apparaissent des décennies plus tard.

> ⚖ **Article de loi — Règlement sur la santé et la sécurité du travail (S-2.1, r. 13), section IX.I Art. 69.3 et 69.8** : inspections obligatoires des **flocages** dans les bâtiments construits avant le **15 février 1990** et des **calorifugeages** dans ceux construits avant le **20 mai 1999**. **Art. 69.16** : le propriétaire doit tenir un **registre des matériaux contenant de l'amiante**. **Art. 69.17** : divulgation des renseignements aux travailleurs et aux entrepreneurs. Texte officiel : https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-2.1,%20r.%2013

Pour le technicien d'entretien, les règles pratiques :

- **Consulte le registre avant de toucher** : avant de percer, couper, arracher ou sabler dans un bâtiment visé, vérifie le registre d'amiante (art. 69.16). C'est ton droit : l'information doit t'être divulguée (art. 69.17).
- **Matériau suspect = on arrête** : un calorifugeage qui s'effrite, un flocage endommagé, des tuiles de plancher anciennes qu'on te demande d'arracher sans analyse : tu signales, tu n'y touches pas. Les travaux émettant des poussières d'amiante sont encadrés par le Code de sécurité pour les travaux de construction (S-2.1, r. 4, art. 3.23) et exigent des méthodes et des protections spécifiques.
- **Signale les dommages** : un matériau contenant de l'amiante endommagé doit être signalé au propriétaire — c'est lui qui doit le faire inspecter et, au besoin, encapsuler ou retirer par des gens qualifiés.

6. L'hivernisation et le déneigement : le travail saisonnier encadré

L'hiver québécois fait partie du métier : entrées et escaliers sécuritaires, toits, glace, tuyaux qui gèlent. Quelques repères légaux :

- **Dégeler un tuyau : permis sans licence.** La liste officielle de la RBQ pour la sous-catégorie 15.5 précise qu'aucune licence n'est requise pour le **dégel de tuyaux**, le nettoyage de drains et la purge/antigel (voir le chapitre 4). Mais la méthode compte : jamais de flamme nue sur un tuyau dans un mur (risque d'incendie), jamais de chalumeau près de matériaux combustibles. Le dégel se fait prudemment — air chaud, ruban chauffant — en surveillant la fuite qui peut apparaître au dégel.
- **Les surfaces de circulation** : l'employeur doit superviser l'entretien du lieu de travail (LSST, art. 51, par. 4°) et le propriétaire doit entretenir son bâtiment (Loi sur le bâtiment, art. 32). Une entrée glacée non entretenue engage la responsabilité du propriétaire et de l'employeur si quelqu'un — locataire, visiteur, employé — se blesse.
- **La glace sur les toits et les corniches** : les chutes de glace blessent des passants chaque hiver. Le propriétaire doit entretenir son bâtiment de façon sécuritaire (art. 32); plusieurs municipalités ont aussi des règlements sur la neige et la glace. Vérifie le règlement de ta municipalité.
- **Le déneigement de toit** combine les risques de chute (section 4) et le froid : harnais, surface évaluée, jamais seul sur un toit glacé. Si les conditions ne sont pas sécuritaires, on sécurise le périmètre au sol et on attend.

7. Tableau récapitulatif : le risque, la règle, ta réponse

Risque	Règle écrite	Ta réponse si on te demande sans protection
Espace clos (regard, fosse, réservoir)	RSST, section XXVI (refonte 2023) : identification des risques, évaluation de l'atmosphère, surveillance, plan de sauvetage; 18 ans et plus	« Pas d'évaluation, pas d'entrée. » Refus protégé (LSST, art. 12)
Machine sans cadenassage	RSST, art. 188.2 et 188.3 : cadenassage par chaque personne exposée, procédure écrite (art. 188.6)	« Mon cadenas d'abord. » Sans cadenas personnel, pas d'entrée en zone dangereuse
Travail en hauteur (toit, plateforme)	RSST, art. 33.2 : garde-corps, limitation, filets, harnais antichute (art. 347)	« Le harnais et le point d'ancrage, sinon ça attend. » Équipement gratuit (LSST, art. 51, par. 11°)
Matériau suspect d'amiante	RSST, art. 69.16 (registre) et 69.17 (divulgation); inspections art. 69.3 et 69.8	« Montrez-moi le registre. » Matériau suspect = on arrête et on signale

Risque	Règle écrite	Ta réponse si on te demande sans protection
Tuyau gelé	RBQ 15.5 : dégel sans licence permis; méthodes sécuritaires (pas de flamme nue dans les murs)	« Je dégèle, mais sans chalumeau dans le mur — et je surveille la fuite au dégel. »
Toit glacé à déneiger	RSST, art. 33.2 (chutes) + LSST, art. 51 (obligations de l'employeur)	« Surface évaluée et harnais, ou on sécurise au sol et on attend. »

Conclusion

Les lignes de ce chapitre ont un point commun avec celles des chapitres précédents : elles sont **écrites**. L'employeur qui te demande d'entrer dans un espace clos sans évaluation, de travailler sans cadenassage ou de monter sans harnais ne te demande pas d'être « débrouillard » : il te demande de porter, avec ton corps, un risque que la loi lui impose de contrôler.

Ta protection tient en trois réflexes : **connaître la règle** (les articles de ce chapitre), **demander l'équipement et la procédure** (c'est l'obligation de l'employeur, pas une faveur), et **écrire** ce qu'on t'a demandé et ce que tu as répondu (chapitre 14). Un technicien qui rentre chez lui en santé chaque soir, c'est d'abord un technicien qui sait où sont les lignes — et qui ne les traverse pas pour accommoder un horaire.