



Lila Beddar
Directrice de la souscription

Bâtiments patrimoniaux : ce que vous devez savoir

Les municipalités sont de plus en plus sollicitées pour se porter acquéreuses de bâtiments patrimoniaux présents sur leur territoire. Bien qu'il puisse s'agir d'une occasion d'acheter une église ou une maison centenaire afin de la convertir en musée ou en centre communautaire, il est important de ne pas agir impulsivement. Ces bâtiments n'ont pas tous été bien entretenus, et il faut faire preuve de prudence avant de procéder à une transaction de ce type.

En plus d'entraîner des dépenses considérables pour son nouveau propriétaire, qui doit effectuer les travaux urgents, un bâtiment mal entretenu représente également un risque important de poursuite en responsabilité civile. Par exemple, une municipalité pourrait faire l'objet d'une poursuite d'un citoyen qui se serait blessé en chutant dans un escalier en mauvais état ou qui aurait reçu des pierres ou des briques s'étant détachées de l'édifice.

Pour éviter ces désagréments, il est primordial de bien connaître les signes de détérioration des églises, surtout si votre municipalité songe à devenir prochainement propriétaire de l'une d'elles.

1- Les effondrements

Il arrive que les églises perdent leur clocher ou un autre morceau à cause d'un effondrement de la structure. Pour éviter un tel sinistre, il faut porter une attention particulière à ces manifestations : inclinaison du clocher, fissures dans la maçonnerie, déformation des murs extérieurs et bris dans les poutres. Toutefois, certains signes sont difficiles à évaluer ou à interpréter. Parfois, la structure semble solide de l'extérieur, mais se dégrade à l'intérieur. Pour cette raison, il est recommandé de faire inspecter le bâtiment par un ingénieur en structure, qu'il y ait présence ou non de signes visibles d'affaiblissement du bâtiment.

2- Les incendies

Le chauffage dans les églises est principalement assuré par des chaudières utilisant du mazout ou du gaz naturel. Il arrive que ces équipements soient désuets, ce qui peut représenter un risque d'incendie. Il est donc pertinent de les faire évaluer par un professionnel et de prévoir leur remplacement avant la fin de leur vie utile.

Également, avec le temps et les intempéries, plusieurs églises ont perdu leur paratonnerre ou possèdent un appareil endommagé. Dans les deux cas, il est préférable d'en faire installer un nouveau pour diminuer les risques d'incendie par la foudre.

Les vieilles installations électriques comportent par ailleurs un risque d'incendie dans certaines circonstances. Il est donc important de mettre à niveau le système électrique d'un bâtiment patrimonial, particulièrement si son usage est modifié.

3- Les dommages par l'eau

Avec le temps, l'eau peut s'infiltrer un peu partout dans les bâtiments et causer des dommages graduels majeurs à la structure. Il est important de porter une attention particulière aux signes d'infiltration d'eau dans la toiture, le clocher, le parement extérieur et les fenêtres.

Une conduite d'eau ou un équipement qui fuit constitue également un risque de dommage par l'eau. Le signe le plus courant de ce type de risque de sinistre est la présence de moisissure, de peinture écaillée, de papier peint décollé des murs et d'humidité excessive.

Évaluation rigoureuse requise

Avant de vous porter acquéreur d'un bâtiment patrimonial, veuillez à le faire inspecter rigoureusement par des professionnels spécialisés dans ce domaine. De cette façon, vous éviterez les mauvaises surprises!

De même, communiquez avec votre courtier d'assurance en prévision de l'acquisition d'un bâtiment de cette nature pour connaître les règles de souscription de votre assureur. Si vous êtes assuré avec le **Fonds d'assurance des municipalités du Québec**, notre équipe de prévention des sinistres peut vous accompagner pour l'analyse préliminaire de votre bâtiment.