

ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES ET VÉRIFICATION DILIGENTE

Les préoccupations des institutions financières concernant d'éventuelles responsabilités environnementales rendent les évaluations environnementales de site de Phase I (ÉES Phase I) obligatoires dans la plupart des transactions de propriétés immobilières, commerciales et industrielles.

Ainsi, dans de nombreuses transactions, l'acheteur potentiel et ses conseillers immobiliers et juridiques se voient remettre un rapport de Phase I rédigé antérieurement, que le vendeur peut vouloir utiliser pour éviter les frais d'une nouvelle évaluation environnementale. Dès lors, il devient impératif d'évaluer soigneusement l'ÉES existante et de la faire réviser par un consultant en environnement pour la valider.



QUALITÉ TECHNIQUE DES RAPPORTS EXISTANTS

Depuis 1994, une norme de la CSA existe pour encadrer la réalisation des ÉES Phase I (norme CSA Z768-F01). Il est donc prévisible que de nombreux rapports d'ÉES Phase I rédigés antérieurement ne contiennent pas certaines informations essentielles. Par ailleurs, et aussi surprenant que cela puisse paraître aux yeux des gestionnaires immobiliers, aucun organisme indépendant ne révisé la qualité, l'exhaustivité et la conformité des rapports d'ÉES Phase I. Il n'existe donc aucune garantie !

ÉES Phase I : vise essentiellement à évaluer les indices de contamination réelle ou potentielle sur une propriété. Elle comprend une revue de l'information historique et actuelle ainsi qu'une visite du site.

ÉES Phase II : vise à confirmer ou à infirmer la présence de contamination sur un site. Elle fait souvent suite à des recommandations émises au cours de l'ÉES Phase I et comprend l'échantillonnage et l'analyse des sols et des eaux souterraines.

La qualité des évaluations environnementales de site de Phase II (ÉES Phase II) est quant à elle encore plus variable, puisque la norme CSA Z769-F00 n'a pas défini de modèle normalisé. Un rapport d'ÉES Phase II nécessite généralement l'expertise d'ingénieurs, mais aussi de chimistes, d'hydrogéologues et de géologues pour arriver à tirer des conclusions appropriées sur la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines d'une propriété. De plus, les travaux nécessaires diffèrent grandement selon les sites et exigent des consultants ayant exécuté les travaux de Phase II une bonne interprétation des résultats.

CONSIDÉRATIONS JURIDIQUES ET D'ASSURANCE

Aujourd'hui, les rapports d'ÉES incluent presque toujours des clauses d'exonération de responsabilité et des limitations. Généralement, celles-ci limitent l'utilisation du rapport à des fins déterminées ou déclarent que seules les parties mentionnées dans le rapport peuvent s'y fier. D'autres limitations peuvent inclure une limite de temps, de sorte que si des changements interviennent sur le site ou si le locataire change, le rapport ne peut être utilisé. Ces limitations ont été intégrées à juste titre afin de restreindre la responsabilité de l'entreprise qui a produit le rapport.

En revanche, la crédibilité des consultants ayant effectué l'ÉES devrait être vérifiée avant de se fier à leur rapport, même si ce dernier ne comporte pas de clause d'exonération de responsabilité.

SOLUTIONS POSSIBLES AU DILEMME

L'une d'elles est de s'assurer que le propriétaire fournisse tous les rapports environnementaux antérieurs concernant la propriété et de les faire réviser par une firme de consultants compétente afin de déterminer si ces documents sont conformes aux normes en vigueur. Le coût de révision d'un rapport d'ÉES Phase I ou II excède rarement quelques centaines de dollars. Dans le cas où le rapport serait considéré comme acceptable, mais contiendrait une clause d'exonération de responsabilité concernant son utilisation, une demande devrait être effectuée auprès de la firme qui a rédigé le rapport afin de permettre à l'acheteur ou à l'institution financière de s'en servir.

Une visite de la propriété peut aussi s'avérer nécessaire afin de valider le contenu et les conclusions de l'étude antérieure. Il suffit généralement de quelques recherches supplémentaires pour que le rapport soit acceptable et fiable. Advenant un refus de la firme d'utiliser son rapport ou des lacunes importantes constatées dans ce dernier, une nouvelle ÉES Phase I ou II pourrait être envisagée, exécutée par d'autres consultants en environnement afin de prévenir tout litige.

Les délais associés aux transactions bancaires sont généralement serrés. Soyez donc préparés si vos activités incluent des transactions industrielles, commerciales ou résidentielles nécessitant une ÉES Phase I ou II. Communiquez avec une firme de consultants dans le but de déterminer à l'avance les coûts et l'échéancier de la révision. Pour votre sécurité et afin de vous assurer que l'institution bancaire est satisfaite du rapport, vous devriez par ailleurs vérifier que la firme de consultants en environnement responsable de la révision du rapport répond à certaines normes minimales :

- Expérience dans les ÉES Phase I et II;
- Bonne réputation et bonnes références (de plus de cinq ans) dans ce domaine;

- Antécédents financiers satisfaisants et assurance (comprenant une clause Responsabilités professionnelles couvrant les cas de pollution);
- Inscription complète auprès de l'institution financière qui fournira l'avance de fonds pour l'hypothèque ou son acceptation.

En suivant ce cheminement, il est possible de s'assurer du succès d'une transaction immobilière, de protéger les intérêts des parties impliquées et de réduire les coûts de diligence raisonnable en matière d'environnement.



Rédigé par : F. Michel, ing.; S. Nefil, B. ing., M. Sc. Env.; et F. C. Montgrain, ing., M. Sc. A., M.B.A.

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Le Groupe Gesfor peut vous assister et vous tenir informés sur des sujets d'actualité comme l'environnement, les sciences du bâtiment, les matières dangereuses, l'amiante, les moisissures, la qualité de l'air, l'hygiène industrielle ainsi que la santé et la sécurité du travail. Pour de plus amples informations sur nos expertises ou pour une évaluation en fonction de vos besoins, vous pouvez communiquer avec nous au 514 251-1313.