



ACQC
ASSOCIATION
DES CONSOMMATEURS
POUR LA QUALITÉ DANS
LA CONSTRUCTION

LOI 16

Mémoire portant sur
Les inspecteurs en bâtiment et la copropriété divisée

9 mai 2019

Association des Consommateurs pour la qualité dans la construction

SOMMAIRE

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) a été fondée en 1994 par un groupe de consommateurs préoccupés par la question de la qualité des travaux de construction résidentielle. Organisme sans but lucratif incorporé sous la 3^e partie de la Loi des compagnies du Québec, l'ACQC est dirigée par un conseil d'administration élu par les membres de l'association. Sa mission est de guider les consommateurs et promouvoir leurs intérêts dans les domaines de l'immobilier et de la construction résidentielle. Nous nous soucions de la qualité de l'inspection depuis 20 ans.

Actuellement, lorsqu'il y a un encadrement des inspecteurs en bâtiment il est assuré soit par les associations soit par certains ordres professionnels. Cet encadrement est fait par un contrôle de la formation et des certifications, ainsi que par l'obligation de suivre un code de déontologie et une norme de pratique. L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) pose aussi des exigences concernant les inspecteurs en bâtiments recommandés par les courtiers immobiliers. Ceux-ci doivent être membres d'une association reconnue par l'OACIQ, employer une norme et une entente-type préparées conjointement par l'OACIQ et l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) et détenir une assurance erreurs et omissions (E&O).

Le projet de Loi 16 devrait définir ce qu'est un inspecteur en bâtiment et fournir un encadrement de la pratique pour tous les inspecteurs en bâtiment qui ne sont pas déjà certifiés par un organisme reconnu par voie législative. En plus des inspecteurs en préachat et prévente, il y a des inspecteurs qui font de la préreception, du résidentiel et du commercial, des systèmes du bâtiment, etc.

Le projet de loi devrait permettre à la Régie de désigner un seul organisme ou personne pour procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment, et ce, pour éviter toute iniquité dans l'application des exigences de la certification. Nous craignons aussi que si plus d'un organisme accréditait les inspecteurs en bâtiment, il puisse exister une compétition malsaine entre ceux-ci pour attirer des inspecteurs potentiels, ce qui serait au détriment de la qualité de service à laquelle le consommateur est en droit de s'attendre. De plus, nous croyons que les consommateurs seraient mieux servis si le même organisme faisait la certification et l'encadrement des inspecteurs.

L'article 86.13 du projet de loi contient la seule obligation de la Régie concernant l'encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiment, celle de tenir un registre. L'article 112 lui donne le pouvoir d'examiner les livres, registres et dossiers d'un inspecteur en bâtiment et l'article 185 lui donne le pouvoir de réglementer les conditions et modalités à respecter pour obtenir un certificat, de même que les règles relatives à la formation continue et aux normes techniques. Si la loi 16 était adoptée telle quelle, les seuls changements apportés à la situation actuelle seraient que (1) tous les inspecteurs en bâtiment devraient maintenant être certifiés pour pouvoir pratiquer; (2) la Régie devrait tenir un registre des inspecteurs certifiés; (3) une formation minimale serait maintenant obligatoire pour obtenir la certification; et (4) il serait maintenant possible d'obtenir des données réelles sur le secteur d'activité.

Toutefois, le projet de loi ne prévoit pas de mécanismes de plaintes et de sanctions ni de fonds d'assurance des inspecteurs pour leur protection et celle de leurs clients-consommateurs. Nous souhaitons que la réglementation prévoie des ententes standardisées, prescrive des formats de rapport selon les domaines d'inspection et exige des formations continues.

Concernant la copropriété divise, nous prévoyons que le fardeau de maintenir un carnet d'entretien et son adéquation avec le fonds de prévoyance va mettre plus de pression sur les petites copropriétés et ses gestionnaires, le plus souvent des copropriétaires. Cependant, le délai d'implantation prévu de 3 ans devrait permettre au marché de s'ajuster.

L'exigence de fournir les plans et devis devrait s'appliquer aussi dans le cas des bâtiments transformés en unités de copropriété et lors de rénovations importantes d'un bâtiment en copropriété ou visant à le transformer en unités de copropriété.

Nous appuyons les organismes qui pensent que le projet de loi devrait être plus ambitieux et prévoir l'encadrement des gestionnaires de copropriétés. La protection des consommateurs demande que l'État s'assure que les personnes qui gèrent ou administrent les copropriétés ont des connaissances suffisantes et à jour. Divers intervenants ont à maintes reprises fait part de cette nécessité, et il est décevant que cette question soit complètement absente du projet de loi. La compétence des gestionnaires de copropriétés est un moteur essentiel à l'atteinte des objectifs visés dans ce secteur.

Table des matières

Sommaire	2
1. Présentation de l'organisme	6
2. l'inspecteur en bâtiment : Certification et encadrement de la pratique	7
2.1. Portrait de l'inspection préachat au Québec	7
Pourquoi une inspection préachat.....	7
Les mécanismes actuels de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment.....	8
Recours possibles pour le consommateur	9
2.2. Arguments en faveur de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment	10
2.3. Historique des démarches effectuées en vue de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment .	10
2.4. Le projet de loi 16	11
Qu'est-ce qu'un inspecteur en bâtiment?	11
La certification.....	12
L'organisme de certification et d'encadrement	12
2.5. Commentaires sur des articles spécifiques de la Loi 16.....	13
3. La copropriété divise	16
3.1. Commentaires sur des articles spécifiques de la Loi 16.....	16
Annexe.....	18

Liste des abréviations

ACAIQ	Association des courtiers et agents immobiliers du Québec, maintenant l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
ACEF	Association coopérative d'économie familiale
ACQC	Association des Consommateurs pour la qualité dans la construction
AIBQ	Association des inspecteurs en bâtiments du Québec
ASHI	American Society of Home Inspectors
OACIQ	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
OAQ	Ordre des Architectes du Québec
OEAQ	Ordre des évaluateurs agréés du Québec
OIQ	Ordre des Ingénieurs du Québec
OTPQ	Ordre des technologues professionnels du Québec
RBQ	Régie du bâtiment du Québec

1. PRÉSENTATION DE L'ORGANISME

L'organisme

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) a été fondée en 1994 par un groupe de consommateurs préoccupés par la question de la qualité des travaux de construction résidentielle et réunis autour de l'Association coopérative d'économie familiale (ACEF) de l'Est de Montréal.

Organisme sans but lucratif incorporé sous la 3e partie de la Loi des compagnies du Québec, l'ACQC est dirigée par un conseil d'administration élu par les membres de l'association. Le directeur général est assisté d'employés réguliers ou contractuels et de bénévoles.

Sa mission

Guider les consommateurs et promouvoir leurs intérêts dans les domaines de l'immobilier et de la construction résidentielle.

Le service au consommateur

Depuis sa fondation, l'ACQC consacre son énergie à guider les consommateurs dans le monde complexe de la construction. Elle leur fournit conseils et informations concernant leurs droits, obligations et responsabilités, notamment grâce à ses publications et à son site Web. L'organisme répond aux questions des consommateurs par téléphone et par courriel, et au besoin réfère aux organismes, associations professionnelles ou spécialistes qui sauront le mieux renseigner ou aider le consommateur. Par ses travaux de recherches, l'ACQC contribue à l'évolution des connaissances dans le domaine de l'immobilier et de la défense des consommateurs.

À l'écoute des plaintes et informations reçues, elle peut favoriser le regroupement des consommateurs aux prises avec un problème similaire afin de défendre et promouvoir leurs intérêts.

L'ACQC encourage toute action susceptible d'améliorer la qualité de la construction. Des employés et des bénévoles représentent l'ACQC sur différents comités normatifs ou consultatifs dans le but d'y représenter les intérêts des consommateurs.

Le présent mémoire a été préparé par Madeleine Bélisle et Albanie Morin, avec la participation du conseil d'administration de l'ACQC et son Directeur général, Marc-André Harnois.

2. L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT : CERTIFICATION ET ENCADREMENT DE LA PRATIQUE

2.1. Portrait de l'inspection préachat au Québec

L'acquisition d'une propriété constitue un enjeu financier important pour les consommateurs. Pour favoriser une transaction équitable, il est recommandé aux acheteurs de procéder à une inspection de la propriété convoitée en retenant les services d'un inspecteur, qui veillera à déceler les défauts apparents et à donner un aperçu des déboursés de réparation et d'entretien que l'acheteur devra envisager après l'achat. L'acheteur aura ainsi une idée plus précise du montant qu'il devra investir dans la propriété avant de finaliser la vente et, le cas échéant, pourra demander une révision à la baisse du prix ou même, retirer son offre d'achat. De même, certains vendeurs font faire une inspection de leur propriété avant de la mettre sur le marché, pour en faciliter la vente et en guise de protection contre une éventuelle poursuite pour vices cachés de la part des acheteurs.

Au Canada, sauf en Colombie-Britannique et en Alberta, il n'existe pas d'encadrement de la profession d'inspecteur en bâtiment. Il est à noter que la réglementation de l'inspection préachat en Colombie-Britannique est faite via le Homeowner Protection Office, et en Alberta via Service Alberta, l'équivalent de l'Office de la protection du consommateur au Québec. En Ontario, il n'y a pas encore d'encadrement comme tel des inspecteurs¹, malgré le passage de la Loi 59² en 2017.

Pourquoi une inspection préachat

La raison de l'inspection préachat est d'identifier tous les vices apparents pouvant en affecter la valeur ou l'usage pour permettre à l'acheteur de prendre une décision éclairée. Cette inspection n'a pas la portée d'une expertise, mais l'inspecteur doit quand même relever tous les indices pouvant laisser présager de l'existence de défauts plus importants. Dans ce cas, il a le devoir de recommander une expertise plus approfondie. Avoir fait effectuer une inspection sert aussi à démontrer que les acheteurs ont rempli leur devoir de prudence et de diligence, surtout dans le cas d'une maison plus âgée.

En cas de recours, le rapport d'inspection peut servir de preuve quant à l'état de la propriété lors de l'achat, et ainsi démontrer que le vice était caché, ou pour prouver que l'inspecteur n'a pas respecté les « règles de l'art ». Le rapport d'inspection peut aussi servir de base de négociation en identifiant les travaux à faire et ainsi obtenir une diminution du prix ou demander des réparations. Finalement, en cas de travaux trop importants, il peut permettre à l'acheteur de se retirer de la vente.

Une bonne inspection préachat est difficile à définir. Idéalement, les acheteurs voudraient qu'elle détecte tous les défauts d'une propriété. Mais l'inspection a des limites, définies par les normes de pratiques. Une bonne inspection peut faire la différence entre un bon achat et une catastrophe dans le cas de vices majeurs, souvent difficiles à détecter. Elle peut simplement faire aboutir une transaction à un juste prix et permettre à l'acheteur de devenir un heureux propriétaire, avec un budget réaliste pour les réparations et l'entretien.

1 Consumer Protection Ontario. What to know before buying a home, <https://www.ontario.ca/page/what-know-before-buying-home#section-5>, consulté 3 mai 2019.

2 An Act to enact a new Act with respect to home inspections and to amend various Acts with respect to financial services and consumer protection.

Les mécanismes actuels de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment

Actuellement, l'encadrement des inspecteurs en bâtiment par les associations ou ordres professionnels est fait par un contrôle de la formation et des certifications, ainsi que par l'obligation de suivre un code de déontologie et une norme de pratique.

Selon un rapport de l'ACQC publié en 2012³, les certifications accordées par les associations d'inspecteurs, dont l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) sont basées sur une formation formelle, un examen, des inspections supervisées, et une expérience de 200 à 250 inspections. L'importance de la formation est cruciale comme démontré dans ce rapport où on relève que les fautes les plus fréquentes des inspecteurs sont reliées à la négligence ou à l'incompétence. Une formation déficiente est donc un facteur de risque inhérent à la profession.

Le code de déontologie sert à vérifier si la plainte d'un consommateur est recevable, mais ne donne droit à aucune compensation monétaire. Cependant, sauf pour les ordres professionnels, le processus d'examen des plaintes est opaque, et le consommateur n'est pas nécessairement informé de son déroulement. De plus, les sanctions dont peuvent user les associations d'inspecteurs n'ont pas beaucoup d'impact puisqu'un inspecteur sanctionné peut continuer à pratiquer sans même voir son nom publié.

Les normes de pratique spécifient généralement les limites et les exclusions de l'inspection, ainsi que le contenu minimum du rapport écrit avec photos, l'obligation de recommander les services d'un spécialiste en présence d'indices permettant de conclure à un défaut potentiellement important, et l'obligation pour l'inspecteur de prendre connaissance de la déclaration du vendeur ou de demander à celui-ci de la compléter. L'inspecteur ayant une obligation de moyens, la norme de pratique servira à établir s'il a rempli ses obligations avec prudence et diligence, dans les intérêts de son client.

Les inspecteurs ont aussi l'obligation d'utiliser une entente de service-type et un document d'attestation d'inspection, et détenir une assurance erreurs et omissions (E&O). Ces obligations ne s'appliquent qu'aux inspecteurs membres d'une association. Les inspecteurs membres d'un ordre professionnel possèdent une assurance E&O.

Aucune association d'inspecteurs n'utilise de rapport standardisé et il existe de nombreux logiciels pour leur préparation. Certains types de rapports sont cependant plus faciles à comprendre que d'autres. Un rapport trop vague ou rempli de généralités n'est pas très utile en cas de problème. Les tribunaux se prononcent à l'occasion sur l'inutilité des rapports d'inspection trop vagues, volumineux et remplis de généralités.⁴ Les rapports de type narratif sont habituellement plus faciles à comprendre par l'acheteur, comparés aux rapports de type « checklist ». La norme de pratique des ordres professionnels du Québec exige la production d'un rapport narratif.

Une étude qualitative de décisions rendues dans le contexte de l'inspection préachat est présentée dans notre rapport sur l'inspection préachat de 2012. Cette étude confirme que l'inspecteur en bâtiment a une obligation de moyen et un devoir de conseil envers son client. De plus, les tribunaux considèrent le contrat d'inspection comme un contrat de service et confirment que l'embauche d'un inspecteur est un moyen pour l'acheteur de s'acquitter de son devoir de prudence et de diligence. Par

3 ACQC, L'inspection préachat dans le domaine immobilier – Pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs, 2012. Disponible sur le site web de l'ACQC à <https://acqc.ca/fr/rapports>.

4 Voir [Tremblay c. Langlois \(Succession de\)](#) (2010 QCCS 1265, 2010-04-07), paragraphe [4]; [Laperrière c. Lahaie](#) (2007 QCCS 405, 2007-02-05), paragraphe [74]; [Pilon c. Daigle](#) (2006 QCCQ 3917, 2006-04-13), paragraphe [84].

ailleurs, l'inspection préachat n'est pas une expertise, et son principal intérêt est d'identifier les vices apparents et des situations possiblement problématiques demandant une expertise supplémentaire, ainsi que les réparations nécessaires.

Quand il est fait mention d'assurance pour un inspecteur en bâtiment, il devrait s'agir de l'assurance erreurs et omissions (E&O). Depuis la mise en place du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage en 2010, les courtiers immobiliers ont l'obligation de recommander à l'acheteur de faire effectuer une inspection par un inspecteur détenant ce type d'assurance. Étant donnée la nature des événements pouvant mener à une perte financière pour l'acheteur d'une maison, il n'est pas rare que la période entre la production du rapport d'inspection et la réclamation soit souvent de plus d'une année. Dans un but de protection du consommateur, il est important que l'assurance E&O ne prenne pas fin dès que l'inspecteur change de compagnie d'assurance, fasse faillite ou prenne sa retraite. Cela aura sans aucun doute un impact sur la prime à payer. Dans notre rapport de 2012 et suite à des discussions avec des parties prenantes de l'industrie, il appert que le montant demandé pour une assurance E&O avec une bonne couverture est très élevé, ce qui est un réel problème pour les inspecteurs qui ne font pas un volume important d'inspections. Nous pensons que la création d'un Fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle pour les inspecteurs en bâtiment pourrait contribuer à atténuer ce problème.

Recours possibles pour le consommateur

Les recours pour un consommateur qui n'est pas satisfait des services de l'inspecteur en bâtiment ne sont pas si nombreux. Il y a les services de plaintes des associations d'inspecteurs ou des ordres professionnels, ou encore le processus judiciaire.

Le consommateur lésé par une inspection défailante peut porter plainte auprès des associations d'inspecteurs ou de l'ordre professionnel auquel appartient l'inspecteur. Dans notre rapport de 2012, nous avons démontré que le processus de plaintes auprès des associations d'inspecteurs est opaque et que les sanctions, s'il y en a, ne sont pas divulguées. Le processus de plainte ne peut cependant pas fournir un dédommagement monétaire au consommateur. La seule possibilité est d'intenter un recours pour responsabilité professionnelle ou non-respect des « règles de l'art » contre l'inspecteur s'il s'agit d'un défaut apparent que l'inspecteur n'a pas vu, ou contre le vendeur dans le cas d'un vice caché.

Certaines stratégies sont utilisées au détriment des consommateurs par des inspecteurs en bâtiment pour diminuer le risque de poursuites, notamment l'utilisation de clauses limitant leur responsabilité au montant de l'inspection dans l'entente de service, ou encore la production de rapports d'inspection volumineux qui conseillent des expertises supplémentaires pour tous les défauts détectés, même les plus mineurs toujours dans le but de se dégager de toute responsabilité.

2.2. Arguments en faveur de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment

Lors de la mise en place de la réglementation sur l'inspection préachat en Colombie-Britannique, les arguments en faveur de cette mesure étaient:

- Implanter une norme de pratique et un code de déontologie uniforme;
- Imposer une qualification minimum à l'entrée dans la profession;
- Faciliter les recours pour le consommateur;
- Faciliter l'obtention d'une assurance E&O pour les inspecteurs;
- Regrouper les inspecteurs de maisons neuves.

Ces arguments sont encore d'actualité au Québec. On peut d'ailleurs en ajouter plusieurs autres qui plaident en faveur d'une réglementation de ce secteur d'activité:

- Encadrer la pratique de tous les inspecteurs en bâtiment, contrairement à la situation actuelle;
- S'assurer que l'assurance E&O offre une couverture en cas d'arrêt de l'activité;
- Garantir des primes d'assurances E&O raisonnables aux inspecteurs par une gestion du risque à l'avantage des inspecteurs et des consommateurs;
- Centraliser le processus de plainte envers les inspecteurs, augmenter la transparence dans leur traitement et publier les sanctions;
- Dispenser la formation théorique via des institutions d'enseignement reconnues;
- Améliorer la formation des inspecteurs en bâtiment, sur tous les points qui sont des facteurs de risque pour une poursuite;
- S'assurer que les inspecteurs font une mise à jour régulière de leurs connaissances, pour suivre l'évolution des techniques de construction, et la connaissance des problèmes reliés;
- Obtenir des données réelles sur ce secteur d'activité.

2.3. Historique des démarches effectuées en vue de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment

Les démarches en vue d'un encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiment ne sont pas récentes, et dès 2000 l'ACQC se préoccupait du dossier comme le montre le tableau suivant.

Année	Évènement
2000	En février, l'OTPDQ (Ordre des technologues professionnels du Québec) et l'ACQC rendent public le « Guide d'inspection préachat – Inspection de petits bâtiments », de même qu'un contrat-type et un formulaire de déclaration du propriétaire vendeur. Après révision, le guide est endossé par l'Ordre des Architectes du Québec (OAQ), l'Ordre des Ingénieurs du Québec (OIQ) et l'OTPDQ en septembre.
2001	L'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) publie une norme de pratique inspirée de celle de l'American Society of Home Inspectors (ASHI). L'OTPDQ demande à ses membres d'utiliser le guide publié en 2000 pour faire des inspections préachat.
2002	L'ACQC en collaboration avec l'OTPDQ, publie le « Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat » pour mieux informer les acheteurs.
2003	L'AIBQ publie une nouvelle version de sa norme professionnelle, en collaboration avec l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), ainsi qu'un contrat-type et un formulaire de Déclaration du vendeur.

2004	L'ACQC met sur pied une table de concertation dans le but de créer une norme sur l'inspection des maisons usagées. Les organismes suivants y sont représentés: l'AIBQ, le Campus Notre-Dame-de-Foy, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), OIQ, l'Office de la protection du consommateur, l'OTPDQ, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), la Société canadienne d'hypothèque et de logement, et un courtier en assurances.
2008	L'OTPDQ, l'OEAQ et l'OEAQ révisent le « Guide d'inspection de maisons usagées », pour en faire une norme de pratique professionnelle. Un site web dédié à l'inspection préachat soutenu par ces ordres professionnels est lancé: inspectionpreachat.org.
2009	L'AIBQ publie une nouvelle version (remplaçant la version 2003) de sa norme professionnelle pour l'inspection en bâtiment, toujours en collaboration avec l'ACAIQ (maintenant l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec). Cette norme est par la suite mise à jour régulièrement, la dernière révision date d'avril 2011.
2010	<i>Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage</i> , art 81 : Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à l'acheteur d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment.
2011	Tentative de l'OTPDQ d'intégrer les inspecteurs membres de l'AIBQ refusée par l'Office des professions du Québec à cause de la trop grande disparité des formations de ces inspecteurs.
2012	Publication d'un rapport de l'ACQC intitulé « L'inspection préachat dans le domaine immobilier – Pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs »
2017	Pétition de l'ACQC à l'Assemblée nationale demandant l'encadrement de l'inspection préachat (voir le texte en Annexe).

2.4. Le projet de loi 16

Il va sans dire que l'ACQC se réjouit de voir un projet de loi dont le but est d'encadrer la pratique des inspecteurs en bâtiment. Comme montré précédemment, cet encadrement est souhaité par l'ACQC depuis presque 20 ans. Voici comment nous espérons voir fonctionner l'encadrement des inspecteurs en bâtiment.

Qu'est-ce qu'un inspecteur en bâtiment?

Il existe plusieurs domaines d'activités pour les inspecteurs en bâtiment. Pour une meilleure protection des consommateurs, le projet de loi devrait fournir une définition de ce qu'est un inspecteur en bâtiment et un encadrement de la pratique de tous les inspecteurs en bâtiment qui ne sont pas déjà certifiés par un organisme reconnu par voie législative, notamment :

- Inspection préachat et prévente du petit et grand bâtiment résidentiel;
- Inspection préachat et prévente du bâtiment commercial;
- Inspection préreception des bâtiments neufs;
- Inspection des différents systèmes du bâtiment (cheminée, drain français, fosse septique, etc.);
- Inspection avec utilisation de matériel spécialisé comme les caméras thermiques;
- Inspection par prélèvements d'échantillons testés en laboratoire (pyrite, moisissures, amiante, radon, etc.).

La certification

Nous aimerions voir dans le projet de loi et le règlement qui en découlera les exigences suivantes préalables à la certification des inspecteurs en bâtiment :

- L'exigence d'une formation applicable au domaine d'activité de l'inspecteur;
- La réussite d'un examen théorique portant sur le domaine d'activité de l'inspecteur;
- La réussite d'un examen pratique : inspections supervisées portant sur le domaine d'activité de l'inspecteur avec la production des rapports écrits correspondants;
- Un minimum d'expérience dans l'exercice de la profession à titre d'apprenti;
- La preuve de l'admissibilité de l'inspecteur pour obtenir une couverture acceptable d'une assurance E&O pouvant prendre effet à l'émission de la certification.

Pour le renouvellement du certificat, les exigences suivantes seraient souhaitables :

- Un nombre minimal d'heures de formation continue pour maintenir ses connaissances à jour;
- La preuve de la performance d'un nombre minimal d'inspections annuellement;
- La preuve d'une continuité dans la couverture d'assurance E&O.

L'organisme de certification et d'encadrement

De façon pratique, il ne devrait y avoir qu'un seul organisme de certification et celui-ci devrait également faire l'encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiments. Ceci permettra de réaligner sans délai les exigences de certifications pour les ajuster aux défaillances perçues dans la pratique de l'inspecteur en bâtiment. Ainsi, les données obtenues du processus de plainte pourraient être utilisées pour améliorer la formation de base des inspecteurs. La collecte des facteurs de risques de poursuite serait utile pour la formation continue. Un organisme unique de certification et d'encadrement permettra aussi une meilleure protection des consommateurs par l'application d'un code de déontologie, une norme de pratique unique, une entente-type unique, la transparence du processus de plaintes et la publication des noms des inspecteurs sanctionnés.

Cet organisme unique de certification et d'encadrement des inspecteurs en bâtiment serait un organisme sans but lucratif dont le conseil d'administration serait composé en partie de représentants des ordres professionnels actifs dans le bâtiment fournissant ainsi un corpus d'expérience pour cette nouvelle entité.

Le rôle de l'organisme de certification et d'encadrement des inspecteurs en bâtiment serait de :

- Déterminer les exigences de formation;
- Surveiller l'administration des examens préalables à la certification;
- Obtenir les informations nécessaires à la certification;
- Émettre les certificats;
- Maintenir et publier un registre des inspecteurs certifiés avec leurs coordonnées, le domaine d'expertise et les sanctions reçues, s'il y a lieu;
- Créer et appliquer un Code de déontologie;
- Mettre en place un processus de plaintes et de sanctions transparent;
- Déterminer quelles normes de pratiques doivent être observées selon le type d'inspection;
- Préparer et réviser au besoin une entente-type obligatoire;
- Déterminer le contenu minimum et le format du rapport d'inspection, indiquant les problèmes sérieux par priorité;
- Mettre en place un mécanisme d'inspection des livres, dossiers et registres des inspecteurs en bâtiment certifiés;

- Gérer éventuellement un fonds d'indemnisation professionnelle ainsi qu'un fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle.

2.5. Commentaires sur des articles spécifiques de la Loi 16

Chap. 1, art. 6

Loi sur le bâtiment chap. V.1

86.8. Une personne physique doit, dans les cas, aux conditions et selon les modalités déterminées par règlement de la Régie, obtenir de celle-ci un certificat afin d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment.

Le présent article ne s'applique pas à une personne qui inspecte un bâtiment en vertu des pouvoirs de vérification, d'inspection, de contrôle ou d'enquête qui lui sont attribués par une loi, ou à une catégorie de personnes prévue par règlement de la Régie.

Commentaire : Le projet de loi devrait fournir un encadrement de la pratique de tous les inspecteurs en bâtiment qui ne sont pas déjà certifiés par un organisme reconnu par voie législative, notamment :

- Inspection préachat et prévente petit et grand bâtiment résidentiel;
- Inspection préachat et prévente bâtiment commercial;
- Inspection préreception des bâtiments neufs;
- Inspection des différents systèmes du bâtiment (cheminée, drain français, fosse septique, etc.);
- Inspection avec utilisation de matériel spécialisé comme les caméras thermiques;
- Inspection par prélèvements d'échantillons testés en laboratoire (pyrite, moisissures, amiante, radon, etc.);
- Tout autre type d'inspection en bâtiment qui pourrait être faite pour les consommateurs.

L'encadrement de la pratique de tous ces types d'inspecteurs en bâtiment permettra de mieux protéger les consommateurs. La certification d'un nombre élevé de personnes devrait permettre à l'organisme de certification et d'encadrement de la pratique une meilleure santé financière.

86.12. La Régie peut reconnaître des personnes ou des organismes pour procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment.

Commentaire : De façon pratique et pour éviter toute iniquité dans l'application des exigences de la certification, il ne devrait y avoir qu'un seul organisme responsable de la certification des inspecteurs en bâtiments. Nous craignons aussi que si plus d'un organisme pouvait accréditer les inspecteurs en bâtiment, il puisse exister une compétition malsaine entre ceux-ci pour attirer des inspecteurs potentiels et qui serait au détriment de la qualité de service à laquelle le consommateur est en droit de s'attendre. Il est de plus préférable de détacher la certification des inspecteurs en bâtiments, des associations d'inspecteurs pour favoriser une plus grande standardisation de celle-ci. Finalement, l'organisme de certification devrait également faire l'encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiments.

L'article 86.12 pourrait se lire ainsi « La Régie peut reconnaître une personne ou un organisme pour procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment. La Régie peut déléguer à cette personne ou organisme tous les pouvoirs relatifs à l'encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiment. »

Les avantages d'un organisme unique pour la certification et l'encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiment sont nombreux :

- Permettre de réaligner sans délai les exigences de certifications pour les ajuster aux défaillances perçues dans la pratique de l'inspecteur en bâtiment;
- Utiliser les données obtenues par le processus de plainte pour améliorer la formation de base des inspecteurs;
- Colliger les facteurs de risques de poursuite et les intégrer à la formation continue;
- Permettra une meilleure protection des consommateurs par l'application d'un code de déontologie, la transparence du processus de plaintes et la publication des noms des inspecteurs sanctionnés.

86.13. La Régie doit tenir un registre public où sont inscrits les noms et les coordonnées des titulaires de certificat ainsi que les numéros des certificats.

Commentaire : De façon pratique, la Régie devrait avoir la possibilité de déléguer à l'organisme de certification toutes les fonctions relevant de l'encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiments, incluant la tenue du registre public.

Pour une meilleure protection des consommateurs, nous suggérons de relier ce registre public avec les décisions et sanctions relatives à des plaintes.

L'article 86.13 contient la seule obligation de la Régie concernant l'encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiment. Une modification à l'article 112 lui donne le pouvoir d'examiner les livres, registres et dossiers d'un inspecteur en bâtiment. Une modification de l'article 185 lui donne le pouvoir de réglementer les conditions et modalités à respecter pour se certifier, de même que les règles relatives à la formation continue et aux normes techniques.

Si la loi 16 était adoptée telle quelle, les seuls changements apportés à la situation actuelle seraient les suivants :

- Tous les inspecteurs en bâtiment devraient être certifiés pour pouvoir pratiquer. Actuellement, seuls les inspecteurs membres d'une association ou d'un ordre professionnel ont une obligation de formation;
- Il y aurait un registre des inspecteurs certifiés, permettant ainsi au consommateur de vérifier si l'inspecteur choisi a rempli ses obligations de certification;
- Une formation minimale serait obligatoire pour obtenir la certification, et selon ce qui sera choisi cela pourrait améliorer la situation actuelle;
- Possibilité d'obtenir des données réelles sur ce secteur d'activité.

Par contre il n'y aurait nécessairement pas de changements concernant les éléments suivants :

- Entente-type et norme de pratique obligatoires. Actuellement, seuls les inspecteurs en bâtiments recommandés par les membres de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) doivent utiliser l'entente-type et la norme de pratique développées conjointement par l'OACIQ et l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ). Cela ne s'applique donc pas dans le cas de transactions immobilières effectuées sans la participation d'un courtier immobilier, une proportion quand même importante au Québec (20% selon DuProprio ou si le consommateur choisit d'embaucher un inspecteur non recommandé par l'OACIQ).
- Assurance de type E&O obligatoire. Actuellement, seuls les inspecteurs en bâtiments recommandés par les membres de l'OACIQ doivent posséder ce type d'assurance. Les membres des ordres professionnels possèdent obligatoirement ce type d'assurance. Notons que l'obtention d'une couverture d'assurance acceptable est un problème pour les inspecteurs, car elle est très coûteuse.

- Code de déontologie obligatoire seulement pour les inspecteurs en bâtiment membres d'une association ou d'un ordre professionnel.
- Processus de plaintes / sanction transparent. Dans notre rapport de 2012, nous avons démontré que le processus de plaintes auprès des associations d'inspecteurs est opaque et que les sanctions, s'il y en a, ne sont pas divulguées. Le processus de plaintes des associations professionnelles fonctionne mieux. Il n'y a pas moyen de faire une plainte pour un inspecteur qui n'est pas membre d'une association, sauf auprès de l'Office de la protection du consommateur (OPC). Cependant aucun de ces moyens d'actions ne permet d'obtenir une compensation financière pour le dommage subi.
- Obligation de format pour le rapport d'inspection et de priorisation des défauts constatés. Les rapports d'inspection préachat sont souvent volumineux et de lecture difficile. Il est rare que les défauts constatés y soient priorisés par ordre d'importance. De plus, on constate souvent que pour dégager sa responsabilité, l'inspecteur recommande souvent de faire faire une expertise, même dans le cas de défauts mineurs. De tels rapports sont d'une utilité réduite pour le consommateur s'il devait se présenter en cours pour un vice caché ou une négligence de l'inspecteur.
- La formation continue pourrait être exigée par voie de règlement, mais il n'y a pas d'obligation de la Régie de statuer en ce sens. Pourtant, les techniques de construction évoluent, et l'inspection de vieille maison est une expertise tout à fait différente de celle d'une maison neuve, et celle d'un immeuble en hauteur diffère d'une maison résidentielle.
- L'inspection des livres, registres et dossiers de l'inspecteur en bâtiment pourrait être faite par la Régie, mais les circonstances menant à cette action ne sont pas claires puisqu'il n'y aurait pas de système de plaintes concernant les inspecteurs en bâtiment.

Chap. 1, art. 8

8. L'article 111 de cette loi est modifié :

- 1° par le remplacement, dans le paragraphe 2°, de « et des constructeurs propriétaires » par « des constructeurs-propriétaires et des inspecteurs en bâtiment »;
- 2° par l'insertion, après le paragraphe 2.1°, du suivant :
« 2.2° assurer la qualité des bâtiments, notamment en encadrant les inspections en bâtiment; ».

Commentaire : L'article 111 de la Loi sur le bâtiment énumère certaines fonctions de la Régie.

Nous notons que les inspections en bâtiment sont sans conteste un moyen d'améliorer la qualité des bâtiments et que les inspections en cours de construction ou de rénovation sont celles qui sont le plus susceptibles d'avoir le plus grand impact.

Nous devons malheureusement conclure que l'adoption de la loi 16 telle que présentée ne constitue pas une avancée majeure pour l'encadrement de la pratique de l'inspection en bâtiment, et qu'elle n'améliore la protection des consommateurs que dans la mesure où une formation minimale sera exigée pour la certification.

3. LA COPROPRIÉTÉ DIVISE

La copropriété divise est un autre des dossiers que suit l'ACQC. Un « Guide d'achat des maisons et condos neufs » est d'ailleurs en préparation.

Divers intervenants ont à maintes reprises fait part de la nécessité d'encadrer les gestionnaires de copropriétés et il est décevant que cette question soit complètement absente du projet de loi. La compétence des gestionnaires de copropriétés est un moteur essentiel à l'atteinte des objectifs visés dans ce secteur. Ainsi, nous appuyons les organismes qui pensent que le projet de loi devrait être plus ambitieux et que la protection des consommateurs demande que l'État s'assure que les personnes qui gèrent ou administrent les copropriétés ont des connaissances suffisantes et à jour.

3.1. Commentaires sur des articles spécifiques de la Loi 16

Chap. II, art. 32

Code Civil du Québec

32. Ce code est modifié par l'insertion, après l'article 1070, des suivants :

« **1070.1.** La consultation du registre et des documents tenus à la disposition des copropriétaires doit pouvoir se faire en présence d'un administrateur ou d'une personne désignée à cette fin par le conseil d'administration, à des heures raisonnables et selon les modalités prévues par le règlement de l'immeuble. Tout copropriétaire a le droit, moyennant des frais raisonnables, d'obtenir copie du contenu du registre et de ces documents.

Un règlement du gouvernement peut prévoir d'autres documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires, ainsi que d'autres conditions, modalités ou limitations relatives à la consultation du registre, des documents devant être tenus à la disposition des copropriétaires et des renseignements qu'ils contiennent.

« **1070.2.** Le syndicat fait établir un carnet d'entretien de l'immeuble, lequel décrit notamment les entretiens faits et à faire. Il tient ce carnet à jour et le fait réviser périodiquement.

La forme, le contenu et les modalités de tenue et de révision du carnet d'entretien, de même que les personnes qui peuvent l'établir, sont déterminés par règlement du gouvernement. »

Commentaire : L'ajout du nouvel article 1070.2 au Code Civil du Québec va alourdir les tâches des petites copropriétés (12 unités et moins), car pour celles-ci il est peu rentable d'engager un gestionnaire externe, et toutes les tâches administratives y sont habituellement accomplies par le conseil d'administration du syndicat de copropriété. De plus, si le syndicat de copropriété ne peut remplir les fonctions décrites au 2^e paragraphe de l'article 1070.2, des coûts supplémentaires sont à prévoir. Par ailleurs, cette nouvelle exigence devrait permettre une meilleure coordination de l'entretien des bâtiments.

Une période d'implantation de 3 ans pour cette nouvelle exigence devrait permettre au marché de s'ajuster.

33. L'article **1071** de ce code est modifié :

- 1° par la suppression de « , liquide et disponible à court terme, »;
- 2° par le remplacement de la dernière phrase par les suivantes : « Ce fonds doit être en partie liquide, disponible à court terme et son capital doit être garanti. Il est la propriété du syndicat et son utilisation est déterminée par le conseil d'administration. »;
- 3° par l'ajout, à la fin, des alinéas suivants :
« Tous les cinq ans, le syndicat obtient une étude du fonds de prévoyance établissant les sommes nécessaires pour que ce fonds soit suffisant pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes. Cette étude est réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. Ce règlement peut aussi déterminer le contenu et les modalités de l'étude.

Les sommes à verser au fonds de prévoyance sont fixées sur la base des recommandations formulées à l'étude du fonds de prévoyance et en tenant compte de l'évolution de la copropriété, notamment des montants disponibles au fonds de prévoyance ».

Commentaire : La modification de l'article 1071 va bouleverser les pratiques de nombre de copropriétés qui ne conservent encore que le minimum dans le fonds de prévoyance. Il rétablit cependant l'équité entre les propriétaires successifs d'une unité en copropriété. Cependant, ici encore, l'impact sera sans doute plus important sur les petites copropriétés.

Une période d'implantation de 3 ans pour cette nouvelle exigence devrait permettre au marché de s'ajuster.

54. L'article **1106.1** de ce code est remplacé par le suivant :

- « **1106.1.** Dans les 30 jours de l'assemblée extraordinaire, le promoteur doit fournir au syndicat :
- 1° le carnet d'entretien de l'immeuble et l'étude du fonds de prévoyance;
 - 2° si l'immeuble bâti est neuf, les plans et devis indiquant, le cas échéant, les modifications substantielles qui y ont été apportées pendant la construction par rapport aux plans et devis d'origine;
 - 3° la description des parties privatives prévue à l'article 1070;
 - 4° tout autre document ou tout autre renseignement prévu par règlement du gouvernement.

Le promoteur est responsable du préjudice résultant de son défaut de fournir ces documents et ces renseignements ».

Commentaire : L'exigence de fournir les plans et devis devrait s'appliquer aussi dans le cas des bâtiments transformés en unités de copropriété et lors de rénovations importantes d'un bâtiment en copropriété ou visant à le transformer en unités de copropriété.

ANNEXE

Texte de la pétition à l'Assemblée nationale

Mise en place d'un encadrement législatif du travail des inspecteurs en bâtiment

ATTENDU QUE l'acquisition d'une propriété constitue un enjeu financier important, que l'acheteur a un devoir légal de prudence et de diligence et que les tribunaux considèrent que les acheteurs peuvent s'acquitter de ce devoir en embauchant un inspecteur en bâtiment;

ATTENDU QUE n'importe qui peut offrir ses services comme inspecteur en bâtiment puisqu'il n'existe aucune formation minimum requise;

ATTENDU QUE les assurances erreurs et omissions des inspecteurs ne protègent pas adéquatement les consommateurs;

ATTENDU QUE l'absence d'une norme d'inspection obligatoire complique le choix d'un inspecteur et alourdit le fardeau du consommateur en cas de procédure judiciaire contre un inspecteur;

ATTENDU QU'une entente de service standardisée obligatoire pour tous les inspecteurs protégerait le consommateur des clauses abusives;

ATTENDU QUE l'encadrement de la profession est soumis à la bonne volonté et aux moyens limités des administrateurs des associations d'inspecteurs;

ATTENDU QUE les inspecteurs qui ne sont membres ni d'une association, ni d'un ordre professionnel ne sont soumis à aucun encadrement;

Nous, soussignés, demandons au gouvernement du Québec de mettre en place un encadrement législatif du travail des inspecteurs en bâtiment pour favoriser une meilleure protection des consommateurs.

Que cet encadrement détermine :

- Un organisme de contrôle responsable de tenir un registre des personnes habilitées à faire de l'inspection préachat;
- Les compétences et la formation requises à la pratique;
- Une couverture d'assurance des actes professionnels protégeant le consommateur même lorsque l'inspecteur cesse de pratiquer;
- Une norme de pratique obligatoire;
- Une entente de service standardisée et obligatoire.

Date limite pour signer : 2 juin 2017

Nombre de signataires : 723