

Projet de loi no 16 - Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

Mémoire de
l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)



13 mai 2019

Commission de l'aménagement du territoire
Assemblée nationale du Québec

À propos de l'AIBQ

L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ) est la plus importante et la plus ancienne association provinciale d'inspecteurs* au Canada. Constituée en 1992, elle regroupe aujourd'hui plus de 500 membres répartis sur tout le territoire québécois. Sa mission principale est d'assurer la protection du public par l'encadrement et la surveillance des activités de ses membres grâce à un rigoureux processus d'admission, des obligations en formation continue et d'un comité de discipline.

Pour être membre de l'AIBQ, un inspecteur doit avoir préalablement complété avec succès les examens sur les connaissances techniques du bâtiment élaborés par l'Association, respecter scrupuleusement un code de déontologie, suivre une formation continue chaque année, détenir une couverture d'assurance responsabilité professionnelle ainsi que réussir la vérification de rapports et d'inspections sur les sites. De plus, toute formation doit être reconnue par le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur du Québec.

L'Association a élaboré la première Norme de pratique professionnelle d'inspection au Québec, mise à jour à plusieurs reprises et reconnue par les professionnels de l'industrie du bâtiment. Elle a d'ailleurs servi à maintes reprises de référence par les tribunaux, afin d'établir la règle de l'art au Québec en matière d'inspection préachat. Cette Norme de pratique informe les consommateurs sur la nature et la portée d'une inspection avant l'achat d'une propriété. Elle fournit les lignes directrices en matière d'inspection tant lors de l'inspection que lors de la rédaction du rapport. La Norme définit certains termes relatifs à l'inspection de bâtiment afin d'assurer une compréhension uniforme.

De plus, l'Association met à la disposition des inspecteurs une série de documents juridiques (convention de service, annexes) afin d'assurer un encadrement uniformisé du lien contractuel unissant les inspecteurs à leurs clients, et afin d'assurer une meilleure compréhension des services offerts avant une acquisition immobilière, pour le public.

L'AIBQ participe sur une base régulière, avec divers organismes du domaine de l'immobilier et de la construction, à promouvoir le professionnalisme et la compétence des inspecteurs en bâtiments. Elle collabore à l'élaboration du programme de formation « techniques d'inspection en bâtiment et en biens immobiliers » au Collège CEI, menant à une Attestation d'études collégiales (AEC).

Ainsi, similaire dans son fonctionnement à celui d'un ordre professionnel, l'AIBQ s'est dotée de tous les outils permettant de mieux protéger le public, en veillant au développement des meilleures pratiques en matière d'inspection de bâtiments au Québec et en se donnant les moyens d'en assurer le respect.

Mais cet encadrement, pourtant rigoureux et strict, n'existe que sur une base volontaire au Québec. Il n'y a aucune obligation légale ou réglementaire entourant la profession d'inspecteur.

* Le sens masculin a été retenu tout au long du document simplement pour en faciliter la lecture.

C'est au cours des années 1970 que s'est développé le champ de pratique d'inspection de bâtiments. Ce service nouveau répondait à la demande croissante des acheteurs souhaitant connaître le véritable état du bâtiment convoité, en particulier la condition de divers systèmes ainsi que de ses composantes.

Dans le but de professionnaliser le métier, des inspecteurs se sont regroupés au sein d'une association, en 1992, sous le nom de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ), la première de la sorte au pays. Une organisation sœur a vu le jour plus tard, l'Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiments (ANIEB), qui a par la suite rejoint l'AIBQ lors d'un processus d'intégration qui s'est échelonné au cours de 2017 et 2018.

Dès sa création il y a 27 ans, l'AIBQ a agi en pionnière en développant les premières normes d'inspections au Canada et, en collaboration avec le ministère de l'Éducation du Québec, contribué à implanter les premiers cours collégiaux en inspections de bâtiments.

Une longue marche en faveur d'une nécessaire obligation

L'AIBQ a ensuite amorcé le plus important de ses défis : tenter de convaincre le gouvernement québécois d'encadrer la pratique, puisque qu'il n'existe aucune forme d'obligation à ce chapitre. Toute personne, même celle ne possédant ni connaissance, ni assurance, ni éthique pour inspecter la sécurité des bâtiments, peut devenir inspecteur. Les acheteurs québécois sont ainsi exposés, lors de l'acquisition probablement le plus important de leur vie, à un risque énorme en faisant affaire avec un inspecteur en bâtiment non-qualifié.

Du fait de cette absence de règles obligatoires, les nombreux cas de poursuites judiciaires ont d'ailleurs amené les normes de l'AIBQ à être citées comme références dans la jurisprudence québécoise. Mais rien dans les textes de loi ou de règlement au Québec n'astreint les inspecteurs à devenir membre d'une organisation, ni à détenir une assurance ou une formation pertinente.

Conséquemment, c'est par centaines que l'on retrouve, chaque année devant les tribunaux, des acheteurs de maison face à des gens sans qualification qui se sont improvisés inspecteurs.

La démarche de l'AIBQ auprès du gouvernement, pour laquelle elle a été seule à assumer temps et énergie au cours des 15 dernières années, s'est buté à d'innombrables obstacles : absence de volonté politique, chevauchement de compétences entre ministères, changements de gouvernements, remaniements ministériels, déplacement de personnel de cabinet, et combien d'autres difficultés.

Pendant ce temps, la plupart des provinces se sont dotés d'instances similaires à l'AIBQ, alors que les gouvernements de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et de l'Ontario ont même littéralement devancé le Québec en légiférant en la matière. Ces provinces, qui regroupent plus de 60% de la population du pays, ont mis en place différentes approches législatives pour réglementer la profession.

Premiers jalons d'un éventuel encadrement

Finalement, à la fin du printemps 2018, un projet de loi (PL 401) établissant les premiers jalons d'un encadrement de l'inspection a été déposé à l'Assemblée nationale par la ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur, Lise Thériault. Mais ce projet est mort au feuillet après les élections du 1^{er} octobre 2018.

Heureusement aujourd'hui, le nouveau projet de loi 16 de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, reprend les mêmes principaux jalons du défunt PL 401 afin d'envisager l'encadrement tant demandé.

Le projet de loi 16

Le projet de loi 16 – à l'instar du projet de 401 - prévoit que l'inspecteur, pour pratiquer son travail, reçoive désormais un certificat à cette fin, décerné par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) ou par un organisme reconnu par celle-ci. Les conditions et les modalités resteraient à être déterminées par voie de règlement.

Tel que mentionné publiquement par l'AIBQ lors du dépôt du projet de loi, cette approche nous paraît judicieuse. L'inspection de bâtiments résidentiels est et doit être formellement reconnue comme une discipline unique et distincte de la construction, de l'ingénierie, de l'architecture, de l'évaluation immobilière et de l'inspection municipale. La première étape législative allait de soi : d'abord donner la capacité légale à une entité du gouvernement de pouvoir réglementer cette responsabilité nouvelle.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a déjà pour mission de veiller à la qualité et à la sécurité des bâtiments et des installations. Elle est entre autres responsable de la qualification des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires. Cette mission lui revient à juste titre.

Un chapitre nouveau dans la Loi sur le bâtiment

Ainsi, l'article 6 prévoit l'insertion d'un nouveau chapitre dans la Loi sur le bâtiment - V.1 INSPECTION D'UN BÂTIMENT indiquant les modalités d'encadrement. À l'article 86.8 proposé, on lit « 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 ».

Nous sommes en faveur de cette proposition qui établit la création d'un certificat.

Tout comme nous sommes favorables à l'article suivant (86.9) à l'effet que désormais, seul un titulaire de ce certificat pourra exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment.

L'article 86.10 confirme que la Régie agira par voie réglementaire afin de « déterminer les conditions et les modalités de délivrance, de modification ou de renouvellement du certificat, sa durée ainsi que les conditions et les modalités que le titulaire d'un tel certificat doit respecter ». Cette voie donne, à notre avis, la flexibilité nécessaire à la RBQ afin d'ajuster et d'affiner les modalités d'encadrement selon l'évolution de la profession.

L'article 86.11 clarifie les nombreuses conditions selon lesquelles la Régie pourra refuser de délivrer, de modifier ou de renouveler un certificat, ou le suspendre ou l'annuler. L'AIBQ est favorable à ces conditions.

C'est à l'article 86.12 que l'AIBQ souhaite attirer l'attention des parlementaires, car il est précisé que « La Régie peut reconnaître des personnes ou des organismes pour procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment ».

Aucun détail n'est précisé sur les critères de qualification des personnes ou organismes qui pourraient être reconnus par la Régie afin de procéder à la certification des inspecteurs. Pour l'AIBQ, il est essentiel que l'encadrement découlant du processus actuel atteigne un niveau de qualité aussi élevé pour la profession que celui qu'assure présentement l'AIBQ auprès de ses propres membres, au bénéfice d'une protection adéquate des consommateurs québécois.

Les nombreux impératifs liés à l'adhésion des membres de l'AIBQ doivent servir de références à la Régie : exigences en formation de base et en formation continue; respect d'une norme de pratique reconnue; obligations déontologiques; couverture d'assurance responsabilité professionnelle; surveillance par un syndic.

Pour nous, c'est l'esprit de ce projet de loi, et nous voulons qu'il soit ainsi compris par les législateurs dans le cadre des travaux parlementaires actuels.

C'est pourquoi 350 inspecteurs membres de l'AIBQ avaient adopté, lors d'une assemblée générale annuelle le 27 avril 2018, une résolution en ce sens, réitérant l'intention de l'AIBQ « *de collaborer aux travaux qu'effectue le gouvernement du Québec ayant pour but d'encadrer le rôle des inspecteurs en bâtiments, afin d'assurer un niveau aussi élevé d'encadrement qu'offre présentement l'AIBQ auprès de ses membres, garantissant ainsi des services d'inspection de qualité et une protection adéquate des consommateurs québécois* ».

À titre indicatif, l'AIBQ voit d'un bon œil le mode d'encadrement déjà assuré par la Régie auprès de la Corporation des maîtres électriciens (CMEQ) et la Corporations des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ).

Une série de règlements en ce sens a d'ailleurs été rédigée par l'AIBQ lesquels, advenant l'adoption de ce projet de loi, seront soumis pour réflexion à la RBQ, le cas échéant.

Recommandation

Tel qu'indiqué précédemment et suivant nos commentaires sur notre compréhension de l'esprit de cette loi, l'AIBQ se positionne globalement en faveur du projet de loi 16 et de ses propositions visant l'encadrement de la profession d'inspecteur. Elle souhaite son adoption par les parlementaires.

Nous sommes d'avis que cette étape est essentielle afin d'en arriver un jour à la seconde phase qui permettra une protection plus complète du public : l'obligation d'inspection.

L'AIBQ milite depuis trop longtemps en faveur d'un encadrement obligatoire de l'inspection et ne souhaite absolument pas échapper l'opportunité offerte par le projet de loi 16. Il en va de la sécurité financière des consommateurs et de la sécurité physique des bâtiments. Pour les consommateurs québécois, il est urgent d'agir.