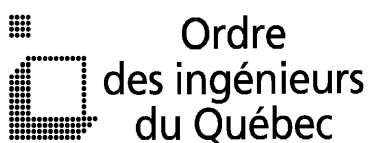


**Mémoire présenté à
la Commission de l'aménagement du territoire**

PROJET DE LOI N° 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**



www.oiq.qc.ca

8 mai 2019

SOMMAIRE

L'Ordre des ingénieurs du Québec a pour mission la protection du public. Un nombre important de ses membres exercent leurs activités professionnelles dans le domaine de la construction, au sein d'entreprises fournissant des services professionnels ou pour le compte d'entrepreneurs en construction. Ces ingénieurs jouent un rôle de premier plan pour favoriser la qualité des bâtiments construits au Québec.

L'Ordre accueille favorablement plusieurs éléments du projet de loi, notamment l'intention d'ajouter, parmi les objectifs de la *Loi sur le bâtiment*, celui d'assurer la qualité des bâtiments, de même que l'introduction de mesures visant à mieux encadrer les inspections en bâtiment.

Pour que les bâtiments soient sécuritaires et durables, à la lumière des données, des faits et des personnes rencontrées, l'Ordre est d'avis qu'il est nécessaire que le législateur intervienne pour obliger les constructeurs-propriétaires et les entrepreneurs à construire selon des plans et devis préparés par des professionnels compétents et à confier à ces derniers la surveillance des travaux. Celle-ci permet de s'assurer de la conformité du bâtiment aux exigences du client ainsi qu'aux normes de construction.

Les inspecteurs en bâtiment doivent avoir un rôle clairement défini, et ce, afin d'assurer la cohérence des différentes lois en matière de construction. Ils doivent également détenir une assurance responsabilité professionnelle et répondre à certaines normes sur leurs compétences.

Le carnet d'entretien d'un immeuble est un document essentiel pour assurer l'intégrité et la sécurité d'un immeuble. Afin que ce document soit fiable et crédible, il doit être préparé par un professionnel compétent.

Le syndicat de copropriété doit détenir les plans et devis utilisés par le promoteur lors de la construction ou de la rénovation de l'immeuble. Un délai doit toutefois être prévu pour éviter que le professionnel les ayant préparés soit tenu de les conserver perpétuellement.

Table des matières

SOMMAIRE	1
RECOMMANDATIONS	3
L'ORDRE DES INGÉNIEURS DU QUÉBEC	4
Rôle des ingénieurs	4
Quelques actions prises par l'Ordre	4
QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION	5
Construction selon des plans et devis	5
Surveillance des travaux de construction	6
Considérations financières	8
INSPECTEURS EN BÂTIMENT	9
Définition de la fonction d'inspecteur en bâtiment	9
Conditions et modalités de délivrance du certificat	10
COPROPRIÉTÉ	11
Carnet d'entretien de l'immeuble	11
Plans et devis de l'immeuble	12
CONCLUSION	13

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1

Imposer au constructeur-propriétaire ou à l'entrepreneur l'obligation d'obtenir des plans et devis d'un professionnel habilité avant la construction, ainsi que des plans et devis finaux après la construction.

Recommandation n° 2

Imposer au constructeur-propriétaire ou à l'entrepreneur l'obligation de confier la surveillance des travaux de construction à un professionnel habilité et d'obtenir, à la fin des travaux, une attestation de conformité de ceux-ci aux plans et devis, au Code de construction ainsi qu'aux normes de construction édictées par la municipalité.

Recommandation n° 3

Définir, au début du chapitre V.1 de la *Loi sur le bâtiment*, l'inspection de bâtiment comme étant un examen visuel des composantes visibles d'un bâtiment visant à en déceler les défauts apparents qui l'affectent ou en diminuent l'usage et la valeur.

Recommandation n° 4

Obliger les inspecteurs en bâtiment à fournir et maintenir une garantie d'assurance contre leur responsabilité professionnelle, couvrant notamment toute réclamation présentée dans les 5 ans suivant l'échéance de la garantie, selon les conditions prévues par règlement pris par la Régie du bâtiment du Québec.

Recommandation n° 5

Prévoir qu'un membre d'un ordre professionnel radié, dont le permis a été révoqué ou dont le droit d'exercer des activités professionnelles en inspection de bâtiment est limité ou suspendu ne peut obtenir de certificat d'inspecteur en bâtiment.

Recommandation n° 6

Modifier le projet d'article 1070.2 CcQ pour y indiquer expressément que le carnet d'entretien d'un immeuble en copropriété doit être établi par un architecte, un ingénieur ou un technologue professionnel.

Recommandation n° 7

Modifier l'article 1106.1 CcQ pour obliger le promoteur à fournir au syndicat de copropriété les plans et devis utilisés par le promoteur ou l'entrepreneur dont il a retenu les services pour la construction ou la rénovation de l'immeuble ainsi que les plans et devis finaux.

Recommandation n° 8

Modifier le projet d'article 1083.1 CcQ pour y préciser que le droit du syndicat de copropriété d'obtenir une copie des plans et devis de l'immeuble doit s'exercer dans les 10 ans suivant la fin des travaux.

L'ORDRE DES INGÉNIEURS DU QUÉBEC

L'Ordre des ingénieurs du Québec a pour principale mission d'assurer la protection du public, notamment en contrôlant l'exercice de la profession d'ingénieur. Ses quelque 62 000 membres s'assurent que les ordinateurs, les routes, les bâtiments, les procédés de fabrication, les véhicules, les appareils biomédicaux, les systèmes de télécommunication et tant d'autres ouvrages sont sécuritaires, durables et fiables.

Rôle des ingénieurs

Au Québec, près de 9000 ingénieurs travaillent dans le domaine de la construction, soit pour des sociétés offrant des services professionnels, soit pour des entrepreneurs en construction. D'autres exercent leur profession au sein de ministères, de municipalités et d'organismes publics. Peu importe leur contexte d'exercice professionnel, les ingénieurs en construction visent à assurer la sécurité du public.

Entre autres, les ingénieurs qui pratiquent dans le secteur du bâtiment déterminent les paramètres de conception des éléments structuraux et des systèmes mécaniques et électriques des bâtiments et des stationnements, préparent les plans et devis, effectuent l'estimation des coûts des travaux, en plus de contrôler les travaux pour s'assurer de la qualité du bâtiment construit.

Dans le domaine de la copropriété, les ingénieurs sont appelés à inspecter les parties communes pour s'assurer que les structures et les systèmes des bâtiments sont bien construits. Aussi, plusieurs ingénieurs agissent à titre d'inspecteurs en bâtiment.

Quelques actions prises par l'Ordre

L'Ordre s'assure que les ingénieurs ont la compétence requise pour l'exercice de leur profession. À cette fin, l'Ordre peut compter sur un minimum de 20 ingénieurs ayant au moins 10 ans d'expérience qui exercent à temps plein la fonction d'inspecteur.

Pour 2019-2020, l'Ordre portera, entre autres, une attention particulière aux ingénieurs qui exercent en structure, en mécanique, en électricité et en protection incendie des bâtiments¹.

De plus, afin de soutenir ses membres dans leur exercice professionnel, l'Ordre a publié un Guide de surveillance des travaux répertoriant de bonnes pratiques dans ce domaine. L'Ordre offre également une formation de 7 heures à ses membres qui surveillent des travaux.

Aussi, l'Ordre a collaboré activement au site www.lacopropriete.info, lequel a pour objet de fournir une information de qualité sur la copropriété au Québec.

1. Ordre des ingénieurs du Québec, Programme de surveillance de l'exercice de la profession 2019-2020.
[oiq.qc.ca/Documents/DAP/Inspection_professionnelle/programme_surveillance_generale.pdf]

QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION

L'Ordre est favorable à toute mesure visant à rehausser la qualité de la construction des bâtiments et des équipements destinés à l'usage du public. En ce sens, il est tout à fait d'accord avec le fait que l'objet de la *Loi sur le bâtiment* fasse référence à cet objectif.

L'Ordre constate que le projet de loi pourrait contenir des mesures plus efficaces pour améliorer la qualité de la construction.

En effet, bien que le projet de loi reprenne sensiblement le contenu du projet de loi n° 401², déposé lors de la législature précédente, on n'y retrouve pas les principales mesures qui visaient à assurer la qualité de la construction, notamment en s'assurant que le constructeur-propriétaire ou l'entrepreneur obtienne, pour la réalisation de l'ouvrage, des plans et devis préparés par des professionnels et qu'il produise une attestation de conformité de l'ouvrage aux normes de construction³.

Cette omission est regrettable, puisque ces mesures avaient été favorablement accueillies par plusieurs parties prenantes⁴.

Construction selon des plans et devis

La conception des bâtiments, particulièrement en ce qui concerne leurs éléments structuraux et leurs systèmes électriques et mécaniques, est un exercice complexe qui requiert des connaissances particulières relevant du génie, notamment au Québec, où les conditions climatiques présentent des enjeux particuliers, et ce, dans un contexte de bouleversements climatiques.

C'est en ce sens que le législateur a également confié à des professionnels, les ingénieurs, la responsabilité de concevoir pour autrui les éléments structuraux et les systèmes mécaniques et électriques des bâtiments et d'assurer la surveillance des travaux qui portent sur ces derniers⁵.

Sous réserve d'exceptions se justifiant en fonction de la nature des travaux, le constructeur-propriétaire et l'entrepreneur devraient avoir l'obligation d'obtenir des plans et devis préparés par un architecte ou un ingénieur, selon le cas, ainsi que des plans et devis finaux après la construction⁶.

Les plans et devis pour la construction sont nécessaires pour s'assurer que le bâtiment est construit selon les normes et la qualité exigées, tandis que les plans et devis finaux

2. *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement*, projet de loi n° 401 (présentation le 12 juin 2018), 1^{re} session, 41^e législature (Québec), ci-après « projet de loi n° 401 ».

3. Projet de loi n° 401, précité, art. 6 à 8.

4. On peut notamment mentionner l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, Garantie de construction résidentielle, l'Ordre des architectes du Québec et l'Ordre des ingénieurs du Québec.

5. *Loi sur les ingénieurs*, RLRQ, c. I-9, art. 2 e) et 3 b) et c).

6. Par plan, l'Ordre désigne toute forme de représentation graphique de l'ouvrage projeté ou existant, qu'elle soit en deux ou en trois dimensions.

permettent au propriétaire et aux futurs acquéreurs d'avoir un portrait juste du bâtiment une fois construit.

Une conception adéquate du bâtiment permet d'ailleurs d'en réduire les coûts de construction et d'exploitation, tout en minimisant les impacts environnementaux et la consommation énergétique de l'ouvrage.

Les conséquences d'une construction de bâtiment sans plans et devis préparés par un ingénieur peuvent s'avérer coûteuses et même dangereuses à long terme. Par exemple, en mars 2016, un bâtiment en construction s'est effondré à Rougemont, blessant grièvement un travailleur. La Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) a déterminé que l'absence de plans d'ingénieur était l'une des causes de l'accident⁷.

En ce sens, il est nécessaire que la conception des bâtiments soit confiée à des professionnels compétents et intègres.

Recommandation n° 1

Imposer au constructeur-propriétaire ou à l'entrepreneur l'obligation d'obtenir des plans et devis d'un professionnel habilité avant la construction, ainsi que des plans et devis finaux après la construction.

Surveillance des travaux de construction

La surveillance des travaux de construction par un ingénieur permet d'assurer que le bâtiment est construit adéquatement et que le client obtient réellement ce qui était convenu.

De plus, la surveillance des travaux par un ingénieur permet de s'assurer que les imprévus rencontrés en cours de construction, malheureusement inévitables, ainsi que les modifications décidées en cours de construction ne mettent pas en péril la qualité du bâtiment construit.

Présentement, la surveillance des travaux de génie est une activité réservée aux ingénieurs⁸. Par contre, la surveillance n'est pas en soi obligatoire. Il s'ensuit naturellement que certains promoteurs décident de s'en passer, ce qui a parfois des conséquences dramatiques.

Par exemple, à Montréal en 2009, une femme est morte, écrasée par un panneau de béton préfabriqué de 320 kg qui s'est détaché de la façade d'un immeuble. Le coroner avait établi que l'une des causes de l'accident était l'absence de surveillance lors des travaux de construction. Il avait d'ailleurs formulé une recommandation en ce sens à l'Office des professions du Québec (OPQ) et au ministre de la Justice⁹.

7. Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail, *Rapport d'intervention RAP1041993*, 22 mars 2016.

8. *Loi sur les ingénieurs*, L.R.Q., c. I-9, art. 3 c).

9. *Rapport du coroner Jacques Ramsay*, 2 novembre 2010, numéro 145532.

Au-delà des menaces immédiates à la vie, la santé des occupants d'un bâtiment peut aussi être compromise en raison de travaux qui ne sont pas conformes aux plans ou aux normes. L'installation inadéquate de systèmes de ventilation ou des défauts dans la construction des fondations, provoquant des infiltrations d'eau, peuvent générer des problèmes de moisissures qui affectent de façon importante la santé des occupants.

Pour toutes ces raisons, au fil des années, plusieurs organismes ont formulé des recommandations allant dans le sens d'une surveillance obligatoire des travaux, notamment :

- le Groupe expert sur la révision de la Loi sur les ingénieurs (GERLI), chapeauté par l'OPQ, en 2007¹⁰;
- le Comité consultatif sur la copropriété, lequel faisait état du consensus des citoyens et des organismes sur le principe d'une surveillance obligatoire des chantiers¹¹;
- les ordres professionnels liés au domaine de la construction¹²;
- des regroupements de consommateurs, y compris le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ)¹³ et l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC)¹⁴.

L'Ordre constate à regret que, comme l'indiquait un intervenant dans le domaine de la copropriété, « le Québec fait figure de parent pauvre au chapitre de la qualité de la construction » en comparaison aux autres provinces¹⁵. Par exemple, la Colombie-Britannique et l'Ontario imposent toutes deux l'obligation qu'un ingénieur procède à un examen de conformité général du bâtiment¹⁶, ce qui revient dans les faits à imposer la surveillance des travaux par un ingénieur.

Cet écart par rapport aux autres provinces n'est pas sans conséquences : les plaintes pour vices de construction sont, au minimum, trois fois plus nombreuses au Québec qu'en Ontario, touchant plus de 7 % des unités d'habitation chez nous¹⁷.

10. Office des professions du Québec, *Rapport du Groupe expert sur la révision de la Loi sur les ingénieurs*, Gouvernement du Québec, février 2007, p. 57-58.

11. Comité consultatif sur la copropriété, *Rapport présenté au ministre de la Justice et à la Chambre des notaires du Québec*, novembre 2012, p. 10.

12. Le 17 décembre 2015, l'Ordre des architectes du Québec, l'Ordre des ingénieurs du Québec et l'Ordre des technologues professionnels du Québec ont transmis une position conjointe à la Régie du bâtiment du Québec, dans le cadre d'une consultation sur la possibilité d'obliger les constructeurs-propriétaires et les entrepreneurs à fournir une attestation de conformité.

13. Yves Joli-Coeur, « Un vent de changement qui souffle fort » *Condolaison*, vol. 17, n° 1, hiver 2016, p. 3.

14. Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC), « L'ACQC en faveur du projet de loi 401 », communiqué de presse, 13 juin 2018.

15. Claudine Hébert, « Les chantiers résidentiels mal surveillés », *Les Affaires*, 19 janvier 2013. [www.lesaffaires.com/archives/les-affaires/les-chantiers-residentiels-mal-surveilles/553240].

16. *Building Code*, division C, partie 2, art. 2.2.7 (Colombie-Britannique) et *Building Code*, division C, art. 1.2.1.1 (Ontario).

17. « Acheter une maison neuve sans jouer à la roulette russe », *TVA Nouvelles*, 31 octobre 2013. [www.tvanouvelles.ca/2013/10/31/acheter-une-maison-neuve-sans-jouer-a-la-roulette-russe].

Dans certains cas, le gouvernement du Québec impose des pratiques de surveillance plus sévères. Prenons l'exemple du programme de soutien financier qui aide les résidences privées pour personnes âgées à se doter de systèmes de gicleurs, lancé à la suite de la tragédie de la Résidence du Havre (L'Isle-Verte). Le programme impose aux propriétaires l'obligation de faire produire une attestation de conformité par un ingénieur qui couvre la conception, la construction, l'installation et la mise à l'essai du système¹⁸.

Les grands travaux du gouvernement font aussi l'objet d'une surveillance de chantier assidue. La surveillance des travaux est donc un élément qui contribue à la sécurité du public, qui serait mieux protégé si la surveillance était systématique et obligatoire, plutôt que d'être pratiquée à la pièce comme c'est le cas à l'heure actuelle.

Recommandation n° 2

Imposer au constructeur-propriétaire ou à l'entrepreneur l'obligation de confier la surveillance des travaux de construction à un professionnel habilité et d'obtenir, à la fin des travaux, une attestation de conformité de ceux-ci aux plans et devis, au Code de construction ainsi qu'aux normes de construction édictées par la municipalité.

Considérations financières

Il convient de préciser que l'ensemble des services professionnels en ingénierie représente bien moins de 10 % du coût total de construction d'un bâtiment, et ce, même lorsqu'un mandat de surveillance des travaux est confié à un ingénieur.

Dans le cas des bâtiments gouvernementaux, souvent plus complexes que les bâtiments résidentiels, les honoraires pour la surveillance représentent moins de 2,5 % du coût total de construction¹⁹.

Par contre, reprendre des travaux non conformes aux normes ou aux règles de l'art est très onéreux : il est de 8 à 15 fois plus coûteux de reprendre des travaux mal exécutés que de bien les faire dès le départ²⁰.

Derrière les chiffres, il y a aussi des gens qui subissent des impacts importants sur leurs finances personnelles, sans compter le coût humain du stress vécu²¹. Le plus souvent, l'habitation est le principal actif des ménages, sans compter la valeur émotionnelle qui peut s'y rattacher. La découverte de vices importants peut forcer des investissements additionnels de plusieurs dizaines de milliers de dollars. Ces dépenses peuvent être

18. Ministère de la Santé et des Services sociaux, *Règles et normes – Programme d'aide financière pour l'installation d'un système de gicleurs dans les résidences privées (sic) pour aînés existantes et certifiées (Révision)*, 2018, p. 9.

19. Conseil du Trésor, *Grille des pourcentages applicables au tarif d'honoraires pour services professionnels fournis au gouvernement par des ingénieurs*. Les honoraires totaux des ingénieurs représentent de moins de 9 % d'un projet de construction d'un bâtiment gouvernemental. Le quart (25 %) de ces honoraires est relié aux activités de surveillance.

20. Garantie de construction résidentielle, « Les défauts de construction en baisse, mais il reste encore beaucoup à faire », communiqué de presse, 17 janvier 2019.

21. Yvon Laprade, « Cauchemar de copropriété : propriétaires sous pression », *La Presse Plus*, 20 octobre 2018; François Bourque, « La face cachée d'un condo », *Le Soleil*, 27 juin 2017; Daniel Germain, « Condo : les citrons inondent le marché! », *Les Affaires*, 6 juin 2017.

difficiles à assumer pour les particuliers, en plus de réduire la valeur de leur investissement. La revente de leur propriété peut aussi être rendue difficile lorsque les problèmes deviennent de notoriété publique.

Tout cela ne prend pas en compte le temps et l'énergie requis pour trouver des solutions à ces problèmes épineux. Alors que plusieurs Québécois optent pour les constructions neuves en copropriété en croyant avoir moins de responsabilités que pour une maison unifamiliale, la réalité est parfois tout autre. Les efforts déployés par les copropriétaires pour corriger les défauts et les vices de construction sont souvent considérables.

Finalement, les plans de garantie des bâtiments neufs, aussi attrayants soient-ils, ne peuvent se substituer à la surveillance des travaux par un professionnel. En effet, ils visent à indemniser un acheteur lésé par un vice de construction, tandis que la surveillance des travaux a pour objet de prévenir l'apparition de ce vice. Par ailleurs, le plan de garantie pour les projets résidentiels neufs de quatre unités ou moins exclut les projets plus imposants, qui sont maintenant très courants, et les projets de rénovation majeurs, comme la conversion d'anciennes usines en copropriétés. Bref, les plans de garantie et la surveillance se complètent davantage qu'ils ne s'opposent.

Dans tous les cas, l'absence de surveillance se traduit par le versement plus fréquent d'indemnités par les plans de garantie, lesquels sont financés indirectement par les consommateurs. Il est donc peu probable qu'une meilleure qualité de construction requière une hausse substantielle des coûts d'achat des immeubles.

INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Le projet de loi prévoit l'introduction d'un mécanisme de qualification professionnelle des inspecteurs en bâtiment.

L'encadrement des inspections préachat de bâtiments est souhaitable, voire essentiel dans le domaine résidentiel. En effet, la plupart des personnes n'ont pas les connaissances nécessaires pour évaluer, même sommairement, l'état du bâtiment résidentiel qu'elles désirent acheter.

Afin d'atteindre l'objectif de bien encadrer les inspections en bâtiment, l'Ordre estime toutefois que certaines clarifications et améliorations sont nécessaires.

Définition de la fonction d'inspecteur en bâtiment

L'inspection des éléments structuraux et des systèmes électriques et mécaniques des édifices dont le coût excède 100 000 \$ est une activité réservée aux ingénieurs²². L'inspection visée par la *Loi sur les ingénieurs* est celle par laquelle l'ingénieur s'assure

22. Art. 2 e), 3 c) et 22 (1) de la *Loi sur les ingénieurs* (chapitre I-9).

qu'un ouvrage « répond aux normes généralement reconnues ou aux caractéristiques attendues²³ ».

L'inspection préachat, qui, selon la compréhension de l'Ordre, est celle visée par le projet de loi, a une finalité différente, soit de procéder à un examen visuel des composantes visibles d'un bâtiment afin d'en déceler les défauts apparents qui l'affectent ou en diminuent l'usage et la valeur²⁴.

Il serait préférable que la fonction d'inspecteur en bâtiment soit définie dans la *Loi sur le bâtiment*. D'une part, cela permettrait de bien délimiter les rôles respectifs de l'ingénieur et de l'inspecteur en bâtiment, lorsque ce dernier n'est pas ingénieur. D'autre part, cela assurerait que le public a une compréhension adéquate du rôle de l'inspecteur en bâtiment et que ce dernier ne se voit pas imputer une responsabilité qu'il ne devrait pas autrement assumer.

Recommandation n° 3

Définir, au début du chapitre V.1 de la *Loi sur le bâtiment*, l'inspection de bâtiment comme étant un examen visuel des composantes visibles d'un bâtiment visant à en déceler les défauts apparents qui l'affectent ou en diminuent l'usage et la valeur.

Conditions et modalités de délivrance du certificat

L'Ordre soutient que deux conditions supplémentaires pour l'obtention et le maintien du certificat d'inspecteur en bâtiment devraient être ajoutées au projet de loi.

Premièrement, afin d'assurer que tout acheteur lésé par une faute commise par un inspecteur en bâtiment soit indemnisé, il est nécessaire d'obliger tout détenteur de certificat à protéger à long terme sa responsabilité professionnelle en fournissant une garantie d'assurance contre toute réclamation présentée dans les 5 ans suivant l'échéance de cette garantie. Une telle obligation existe déjà pour les membres d'ordres professionnels²⁵ et trouverait pleinement application dans le domaine de l'inspection de bâtiment, où la découverte de vices apparents ou cachés peut survenir quelques mois ou années après l'achat.

Il reviendrait à la Régie du bâtiment du Québec de déterminer, par règlement, le montant minimal de cette garantie, de même que les autres conditions qui doivent y être incluses.

Recommandation n° 4

Obliger les inspecteurs en bâtiment à fournir et maintenir une garantie d'assurance contre leur responsabilité professionnelle, couvrant notamment toute réclamation présentée dans les 5 ans suivant l'échéance de la garantie, selon les conditions prévues par règlement pris par la Régie du bâtiment du Québec.

23. Office des professions du Québec, *Rapport du Groupe expert pour la révision de la Loi sur les ingénieurs*, Gouvernement du Québec, 2007, p. 124.

24. Mélanie Hébert, « L'inspecteur préachat : sa responsabilité professionnelle a-t-elle des limites? » *Développements récents en droit immobilier* (2002), Barreau du Québec, 2002, p. 30.

25. Art. 60.7 et 93 d) du *Code des professions*.

Deuxièmement, l'Ordre estime qu'il serait regrettable que des ingénieurs radiés pour avoir contrevenu aux normes et aux standards applicables à leur profession, notamment le *Code de déontologie des ingénieurs*, ou dont la compétence professionnelle dans le domaine du bâtiment souffre de lacunes sérieuses puissent obtenir un certificat d'inspecteur en bâtiment.

Il serait opportun de s'inspirer de l'article 102 de la *Loi sur la justice administrative*, lequel interdit au professionnel radié, déclaré inhabile à exercer sa profession ou dont le droit d'exercice est limité ou suspendu d'agir comme représentant devant la section des affaires sociales du Tribunal administratif du Québec.

Une telle disposition permettrait d'éviter que des professionnels dont la compétence ou l'intégrité sont douteuses puissent poursuivre leur carrière à titre d'inspecteurs en bâtiment.

Recommandation n° 5

Prévoir qu'un membre d'un ordre professionnel radié, dont le permis a été révoqué ou dont le droit d'exercer des activités professionnelles en inspection de bâtiment est limité ou suspendu ne peut obtenir de certificat d'inspecteur en bâtiment.

COPROPRIÉTÉ

L'Ordre estime qu'un meilleur encadrement des règles portant sur la copropriété est effectivement nécessaire pour assurer la protection du public. En modernisant les dispositions sur la copropriété du *Code civil du Québec*²⁶, le projet de loi répond, sur ce point, à un réel besoin, particulièrement lorsqu'on tient compte du fait que les administrateurs des syndicats de copropriété sont généralement des personnes dévouées, mais qui n'ont pas nécessairement de connaissances poussées dans le domaine de la construction.

Carnet d'entretien de l'immeuble

L'Ordre approuve l'obligation d'établir, pour chaque immeuble en copropriété, un carnet d'entretien. Celui-ci permet au syndicat de copropriété de planifier adéquatement les travaux visant à maintenir l'immeuble en bon état et d'avoir un portrait clair des ressources qui seront requises à cette fin pour, ainsi, fixer les cotisations en conséquence.

Afin d'assurer sa fiabilité et sa crédibilité, le carnet d'entretien ne devrait pas être établi par le promoteur ou par un entrepreneur, puisque ces personnes sont susceptibles de privilégier leurs intérêts commerciaux au détriment des réels besoins du syndicat de copropriété, ce qui entraînera une situation de conflit d'intérêts réel ou apparent. L'Ordre suggère, à cette fin, de remplacer le projet d'article 1070.2 CcQ par le suivant :

26. Ci-après, « CcQ ».

1070.2. Le syndicat fait établir par un architecte, un ingénieur ou un technologue professionnel le 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 sont déterminés par règlement du gouvernement.

Recommandation n° 6

Modifier le projet d'article 1070.2 CcQ pour y indiquer expressément que le carnet d'entretien d'un immeuble en copropriété doit être établi par un architecte, un ingénieur ou un technologue professionnel.

Plans et devis de l'immeuble

Le projet de loi prévoit que le promoteur doit fournir au syndicat de copropriété une copie des plans et devis de l'immeuble, mais uniquement dans le cas où celui-ci est neuf.

Or, plusieurs immeubles existants font l'objet d'importants travaux de rénovation qui modifient considérablement leur conception originale, auquel cas des plans et devis d'architectes ou d'ingénieurs peuvent être requis. Dans une telle situation, on voit mal pourquoi le promoteur ne serait pas tenu de fournir les plans et devis relatifs aux travaux effectués dans l'immeuble. En conséquence, l'Ordre croit que le paragraphe 2° du projet d'article 1106.1 CcQ devrait être remplacé par le suivant :

2° les plans et devis utilisés pour la construction ou la rénovation de l'immeuble ainsi que les plans et devis finaux;

Recommandation n° 7

Modifier l'article 1106.1 CcQ pour obliger le promoteur à fournir au syndicat de copropriété les plans et devis utilisés par le promoteur ou l'entrepreneur dont il a retenu les services pour la construction ou la rénovation de l'immeuble ainsi que les plans et devis finaux.

En outre, le projet de loi prévoit que le syndicat de copropriété peut, à ses frais, obtenir de l'architecte ou de l'ingénieur une copie des plans et devis de l'immeuble.

Sans remettre en cause ce principe, l'Ordre est d'avis qu'il pourrait susciter certaines difficultés d'application.

En effet, le syndicat de copropriété ne peut requérir les plans et devis s'il ignore l'identité du professionnel qui les a préparés. Or, le projet de loi ne comporte aucune obligation du promoteur de fournir cette information. Il est possible qu'il n'y ait aucun document d'ingénierie, par exemple dans le cas où l'immeuble existe depuis longtemps et a été converti en copropriété, plusieurs décennies après sa construction.

Par ailleurs, dans le cas d'un immeuble neuf, le syndicat de copropriété recevra les plans et devis du promoteur et n'aura donc pas besoin de s'adresser au professionnel pour en obtenir copie.

Finalement, le nouvel article 1083.1 CcQ peut être interprété comme imposant à l'architecte et à l'ingénieur une obligation de conservation perpétuelle des plans et devis. L'Ordre estime qu'il ne revient pas aux professionnels d'assumer cette responsabilité.

Présentement, les architectes doivent conserver les plans et devis d'architecture 5 ans après la fin des travaux, sauf s'ils apprennent l'existence d'un vice de construction, auquel cas ils doivent les conserver 5 ans de plus²⁷. Les ingénieurs doivent, quant à eux, conserver les documents d'ingénierie 10 ans après la fin des travaux²⁸.

Il est donc nécessaire de limiter temporellement l'exercice du droit du syndicat de copropriété à 10 ans après la fin des travaux.

Recommandation n° 8

Modifier le projet d'article 1083.1 CcQ pour y préciser que le droit du syndicat de copropriété d'obtenir une copie des plans et devis de l'immeuble doit s'exercer dans les 10 ans suivant la fin des travaux.

CONCLUSION

Plusieurs des éléments mis de l'avant dans le projet de loi n° 16 permettront d'améliorer les inspections en bâtiment et le fonctionnement des immeubles en copropriété.

L'Ordre estime cependant que certains ajouts amélioreraient sensiblement la sécurité du public et des travailleurs. En effet, un bâtiment doit être bien conçu, bien construit et bien entretenu afin qu'il soit sécuritaire pour le public. Afin que cet objectif soit atteint, il est nécessaire que le bâtiment soit conçu par des professionnels compétents et construit selon les paramètres fixés par ces derniers. La surveillance des travaux permet justement de s'assurer que le bâtiment construit est conforme à ce qui avait été prévu, tandis que la préparation du carnet d'entretien par un professionnel assure que les copropriétaires auront un portrait juste de leur immeuble et pourront planifier adéquatement les travaux d'entretien.

En ce sens, le recours à des professionnels n'est pas une dépense frivole, mais le meilleur moyen de s'assurer que le bâtiment construit soit sécuritaire pour le public et qu'il réponde aux besoins réels du donneur d'ouvrage.

Par ailleurs, l'inspection de bâtiments aux fins d'en déceler les vices apparents doit être encadrée, notamment pour assurer que les personnes qui exerceront cette fonction soient assurées et compétentes.

Finalement, l'Ordre est d'avis que les modifications qu'il propose permettront au Québec de combler l'écart qui le sépare des autres provinces canadiennes en matière de qualité de construction.

27. *Règlement sur la tenue des dossiers, du registre et des bureaux des architectes*, RLRQ, c. A-21, r. 15, art. 2.04.

28. *Règlement sur la tenue des dossiers et des cabinets de consultation des ingénieurs*, RLRQ, c. I-9, r. 13, art. 2.04.