

**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**



ORDRE DES
TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS
DU QUÉBEC

www.otpq.qc.ca

8 mai 2019

L'Ordre des technologues professionnels du Québec

L'Ordre des technologues professionnels du Québec (OT PQ) est un ordre professionnel dont la mission est la protection du public et qui compte plus de 3 600 membres. Plusieurs des technologues professionnels œuvrent dans les technologies du bâtiment incluant l'architecture, le génie civil, la mécanique du bâtiment, l'estimation en construction et l'évaluation immobilière. Aussi, certains des objets traités par le projet de loi 16, la *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* (PL16), interpellent-ils directement l'OT PQ et ses membres, d'où le présent mémoire.

Introduction

L'Ordre des technologues professionnels du Québec applaudit les mesures destinées à encadrer l'inspection en bâtiment ainsi que la préparation du carnet d'entretien et l'élaboration de l'étude du fonds de prévoyance en copropriété divise : les dispositions du PL16 concernant ces trois objets sont positives, nécessaires et étaient attendues.

L'une des mesures d'encadrement phare du PL16 prévoit l'identification des personnes pouvant préparer ces documents.

Ainsi, l'étude du fonds de prévoyance en copropriété divise devra être réalisée par un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernementⁱ. Les personnes qui pourront être certifiées comme inspecteurs en bâtiments ou celles qui pourront établir des carnets d'entretien seront, elles aussi, déterminées ultérieurement par règlementⁱⁱ. L'OT PQ se réjouit de l'initiative du gouvernement quant aux études de fonds de prévoyance et souhaite que les membres des ordres professionnels du Québec compétents en la matière soient des incontournables au moment de rédiger les règlements d'application ou de l'entrée en vigueur du PL16.

En effet, la propriété immobilière est, pour une majorité de la population, le plus important investissement effectué au cours d'une existence. Aussi, cet investissement se doit-il d'être fait dans les meilleures conditions possibles. La gravité du préjudice pouvant être subi par les propriétaires qui se fient aux documents que sont les inspections en bâtiment, les carnets de prévoyance et les études du fonds de prévoyance justifient que l'on s'assure de la qualification professionnelle et technique, de la probité et de la solvabilité de leurs auteurs.

Nos propos porteront uniquement sur ces objets et dispositions du PL16, soit: la certification des praticiens en inspection de bâtiment pour assurer les consommateurs de leurs services, de leurs compétences et de leur intégrité, ainsi que l'encadrement des pratiques de carnet d'entretien et de fonds de prévoyance des copropriétés en regard des personnes habilitées à les préparer.

L'inspection en bâtiment, le carnet d'entretien et le fonds de prévoyance : des activités nécessitant des connaissances multiples

Force est de constater que les activités concernées par les trois objets visés par nos commentaires sont des activités complexes qui requièrent des compétences spécifiques acquises par de solides formations dans des domaines particuliers.

Les technologues professionnels œuvrant dans le domaine du bâtiment maîtrisent plusieurs de ces connaissances et compétences qui impliquent de nombreux éléments comme :

1. les sciences et les technologies se rapportant aux composantes, matériaux et systèmes de construction des bâtiments, les connaissances relatives à leur comportement, leur fonctionnement et leur performance attendue et normale ou anormale, leur vieillissement et cycle de vie, la détection de signes de défaillance ou d'anomalies, les moyens et méthodes d'inspection, d'investigation et de corrections, leur rétablissement en bon état, leur mise aux normes des codes et également l'évaluation, l'estimation, l'établissement des coûts des interventions et des budgets provisionnels pour le maintien en état du bâtiment;
2. le droit immobilier de la copropriété, des syndicats de copropriétaires, des connaissances relatives aux dispositions pertinentes des conventions de copropriétés et aux règles et pratiques de leur bonne gouvernance, à la mise en place et à la gestion, l'utilisation et la protection des fonds de prévoyance ;
3. l'évaluation immobilière, les connaissances relatives à l'établissement de la valeur immobilière, au maintien et aux paramètres affectant l'évolution de la valeur immobilière;
4. la gestion financière et organisationnelle et les règles comptables, des connaissances relatives à la bonne gouvernance, la tenue des finances et états financiers des fonds des copropriétés, du placement protégé et de la destination de l'utilisation des fonds de prévoyance.

Les activités relatives aux inspections techniques, aux carnets d'entretien, aux fonds de prévoyance sont aussi, par leur nature, exposées à des pressions potentielles de demandeurs de services sur les praticiens pour favoriser certains de leurs intérêts, ceci pouvant être au détriment d'autres parties concernées ou de tiers.

Le maintien d'une objectivité, d'une intégrité, d'une absence de conflits d'intérêts dans la réalisation de leurs mandats et dans l'établissement de leurs rapports, conclusions, recommandations sont nécessaires et impératifs pour assurer une bonne gouvernance et la protection de toutes les personnes concernées par ces activités. Les règles déontologiques imposées aux titulaires de permis et des mécanismes en place des ordres professionnels supportent concrètement et efficacement ces impératifs de confiance.

L'encadrement et la réalisation des divers volets de la bonne gouvernance des copropriétés commandent donc la participation de diverses expertises, expertises relevant de champs de compétences multidisciplinaires qui sont déjà bien maîtrisés et encadrés par plusieurs ordres professionnels et par leurs membres.

Les ordres professionnels « du bâtiment » et leurs membres

Au Québec, la principale fonction des ordres professionnels est d'assurer la protection du public.

À cette fin, les ordres mettent en place les mécanismes visant à assurer cette protection par, entre autres, l'encadrement de la compétence initiale et continue nécessaires à certaines activités et l'intégrité de leurs membres ou encore, par l'imposition de l'obligation de détenir une assurance responsabilité-professionnelle. Les ordres ont en place des instances et des outils bien établis dont les codes de déontologie, l'inspection professionnelle, le traitement des plaintes et les enquêtes de syndic ainsi que le conseil de discipline, pour ne nommer que ceux-là.

Plusieurs ordres professionnels partagent, aux conditions des lois professionnelles actuelles, des actes réservés et ont des praticiens établis et expérimentés dans les activités reliées aux trois objets précités dans le présent mémoire : nous avons décrit plus haut les connaissances et compétences requises pour ces activités.

Les principaux ordres professionnels pouvant être identifiés ici sont, pour les aspects techniques et scientifiques, **l'Ordre des architectes du Québec, l'Ordre des ingénieurs du Québec et l'OTPD lui-même**. Pour les autres aspects impliqués dans la préparation de certains des documents visés par le PL16, on peut référer, notamment, à l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, à la Chambre des notaires du Québec, à l'Ordre des comptables professionnels agréés du Québec et à l'Ordre des administrateurs agréés du Québec.

La protection du bâtiment et la protection du public

Tel que mentionné plus haut, des impacts économiques et des implications majeurs peuvent découler des activités que le PL16 se propose d'encadrer. C'est là que la « protection du bâtiment » rejoint la protection du public, mission première des ordres professionnels.

En copropriété

1. Des diagnostics erronés de l'état d'éléments d'une propriété menant à une sous-évaluation des besoins de fonds de prévoyance qui entraîne un financement supplémentaire imprévu et à court délai pour des travaux mettant en difficulté financière des propriétaires et leurs familles;
2. Une valeur faussée de transaction pour un acheteur par un bâtiment en mauvais état de maintien non déclaré et un fonds de prévoyance accumulé insuffisant, ce qui mène à un transfert de passif éventuel du vendeur à l'acheteur;
3. De potentiels conflits d'intérêt, de pressions sur les conclusions, signalés dans le domaine de l'inspection technique, se retrouvent aussi lors de la préparation de carnets de maintien et d'étude de fonds de prévoyance.

Il y a donc de véritables enjeux de préjudice sérieux à des groupes de personnes (le syndicat de copropriétaires) et à des personnes (les copropriétaires actuels ou futurs) dans les objets et pratiques visés par le PL 16 et traités dans les considérations que nous vous soumettons.

Lors de l'achat d'une propriété en général

Notre compréhension des intentions du PL 16, et plus particulièrement des nouveaux articles 86.8 à 86.12 de la *Loi sur le bâtiment* concernant l'inspection des bâtiments, nous porte à croire qu'il vise de près la pratique de l'inspection préachat dans le secteur résidentiel.

Ce domaine de pratique est à risque de préjudice important pour les consommateurs de ces services et pour les diverses autres parties impliquées directement ou indirectement comme les vendeurs, courtiers immobiliers et institutions prêteuses.

Les problèmes sont bien connus et signalés depuis des années par plusieurs intervenants, dont des journalistes de reportages d'émissions vouées à la protection du consommateur. Par exemple :

1. Le nombre élevé de litiges;
2. L'augmentation fulgurante des tarifs d'assurance responsabilité des praticiens (pour ceux qui détiennent une assurance protégeant correctement le consommateur du service, comme cela est le cas pour les titulaires de permis des ordres professionnels);
3. Les mauvaises surprises résultant de vices de construction coûteux non détectés ou non signalés par des inspecteurs aux compétences insuffisantes ou aux pratiques laxistes (par exemple, la préparation de rapports de complaisance).

Toujours en matière d'inspection de bâtiments, nous croyons nécessaire de rappeler ici la mort au feuillet du projet de loi 401, la *Loi visant principalement à améliorer la qualité des bâtiments, l'encadrement de la copropriété divise et le fonctionnement de la Régie du logement*. Cette loi prévoyait l'inspection obligatoire des travaux de construction de certaines catégories de bâtiments. Elle obligeait aussi les propriétaires de ces bâtiments à obtenir des attestations de conformité à la fin des travaux.

Ce défunt projet de loi concernait également la modernisation des lois professionnelles de l'architecture et de l'ingénierie et imposait aux ordres concernés de règlementer le partage d'actes avec les technologues professionnels.

L'OTPD considère que ce projet de loi, qui s'inscrivait dans la même logique que les objets du PL16 commentés ici, devrait être priorisé à l'ordre du jour des travaux du gouvernement et mis en vigueur, nous l'espérons, dans un avenir très rapproché.

Conclusion

L'OTPD réitère sa satisfaction face à l'encadrement mis de l'avant par le PL16, encadrement qui permettra d'améliorer la qualité des inspections en bâtiment et la protection des propriétaires d'immeubles en copropriété.

Vu la complexité des connaissances nécessaires à l'inspection en bâtiment mais aussi les risques encourus par la population en regard de cette activité, l'OTPD est d'avis que les membres des ordres professionnels dont les champs d'exercice et les actes réservés ou partagés couvrent déjà cette activité soient reconnus d'office pour obtenir les certificats

permettant d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment en vertu des nouveaux articles 86.8 et suivants de la *Loi sur le bâtiment*, tels qu'introduits par le PL16ⁱⁱⁱ. L'OTPD demande aussi que les ordres professionnels dont les champs d'exercice et les actes réservés ou partagés couvrent déjà cette activité, soient « reconnus » de facto comme « organismes » pour procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment" en vertu du nouvel article 86.12 de la *Loi sur le bâtiment*, tel qu'introduit par le PL16.

Enfin, nous soulignons aussi la nécessité d'assurer une équité entre les praticiens de ces activités, afin qu'il n'y ait pas de standards différents ou à « rabais » portant sur la certification de classes de praticiens, d'exigences sur les compétences minimales requises, les conditions de pratique (couverture d'assurances responsabilité, par exemple), les règles d'encadrement pratiquées sur ces praticiens, les recours des usagers des services (plaintes, etc.).

Quant aux activités propres à la copropriété, si l'étude du fonds de prévoyance devra nécessairement être réalisée par un membre d'un ordre professionnel en vertu du PL16, nous croyons que cette garantie devrait également être donnée en regard de la préparation du carnet d'entretien de l'immeuble.

La mission et les mécanismes des ordres professionnels sont adaptés et peuvent assurer la protection des usagers de services d'inspection en bâtiment, notamment lors du préachat, mais aussi celle des copropriétaires d'immeubles. D'ailleurs, dans la foulée du PL16, l'OTPD prévoit mettre en place un encadrement particulier des domaines de pratique concernés.

Nous vous soumettons ces quelques observations et commentaires et nous vous prions de bien vouloir les prendre en considération lors de votre étude du PL16 et de l'élaboration des règlements qui en découleront.

ⁱ Article 33 du PL16 modifiant l'article 1071 CCQ.

ⁱⁱ Article 6 du PL16 ajoutant le chapitre V.1 « Inspection d'un bâtiment » à la Loi sur le bâtiment et Article 32 du PL16 ajoutant l'article 1072.2 CCQ.

ⁱⁱⁱ La reconnaissance d'office des membres des ordres professionnels, à certaines conditions et modalités, est déjà prévue à l'article 20 (1) du PL16 pour la préparation d'attestations et évaluations imposées par la *Loi sur les bâtiments*.