



Déposé le : 2019-05-29

N° : CAT-031

Secrétaire : P. Garant

Le 28 mai 2019

Aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire  
Par courriel : [cat@assnat.qc.ca](mailto:cat@assnat.qc.ca)

**Objet :** Projet de loi n° 16 sur 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

Chers membres de la Commission,

Comme plusieurs intervenants et en qualité d'organisme mandaté pour assurer la protection du public, l'Ordre des architectes du Québec (OAQ) attendait depuis longtemps un projet de loi pour encadrer le grand secteur de la copropriété divise et l'inspection des bâtiments.

Les commentaires exprimés dans la présente invitent le législateur à compléter ce projet de loi par un meilleur encadrement de la qualité de construction des bâtiments qui passe en outre par l'obligation de surveillance des travaux et par la révision des règles concernant la responsabilité civile des promoteurs constructeurs.

### Intention générale

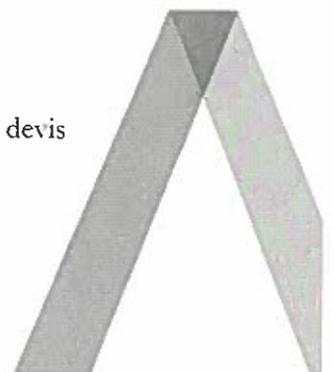
L'OAQ reconnaît l'avancée que représenterait l'adoption de ce projet de loi à plusieurs points de vue et s'en réjouit. Nous appuyons d'emblée :

- l'introduction pour la première fois dans la législation québécoise de normes pour encadrer la fonction d'inspecteur en bâtiment;
- la mise en œuvre d'un ensemble d'obligations pour assurer au syndicat des copropriétaires l'accès à des documents et à des renseignements de nature à permettre l'entretien de l'immeuble sur une base pérenne. On parle ici notamment du carnet d'entretien de l'immeuble, de l'étude du fonds de prévoyance, des plans et devis.

### Inquiétudes

Cela dit, il est inquiétant de constater que le Projet de loi n° 16 :

- n'oblige en rien le promoteur-constructeur ou l'entrepreneur à obtenir des plans et devis d'architecte et d'ingénieur avant la construction;





- ne contient aucune disposition pour obliger le promoteur à confier la surveillance des travaux de construction à un architecte et à un ingénieur pour assurer la conformité du bâtiment au Code de construction et aux plans et devis;
- ne contient aucune obligation de délivrer au syndicat des copropriétaires une attestation de conformité au Code de construction et aux plans et devis préparée par le professionnel habilité à surveiller les travaux.

Ces éléments manquants font en sorte de rendre le Projet de loi n° 16 sur l'encadrement de la copropriété incomplet au regard d'un aspect fondamental, soit la qualité des constructions. Cela est pour le moins ironique, l'objectif visé étant de mieux encadrer les pratiques au bénéfice du public, dont les copropriétaires qui sont placés dans une position particulièrement vulnérable par rapport au promoteur-constructeur, et ce, à toutes les étapes du développement d'un projet.

Enfin, il nous apparaît également opportun de souligner l'iniquité qui prévaut entre le régime de responsabilité des promoteurs-constructeurs et celui des professionnels du bâtiment.

Aussi longtemps que les règles d'incorporation des promoteurs et des entrepreneurs de construction permettront à ceux-ci de faire faillite ou de fermer leur entreprise au terme d'un projet, ou lorsque des problèmes surviennent, il restera toujours un pan de protection du public mal desservi. Sachant que les professionnels demeurent responsables personnellement de leurs fautes peu importe la structure juridique qu'ils se sont donnés pour exercer, nous croyons que l'application de telles normes aux promoteurs serait porteuse d'amélioration dans la qualité des projets et dans la résolution des différends qui surviennent inévitablement dans les projets de construction.

Quant aux inspecteurs en bâtiment, nous invitons le législateur et, dans ce cas-ci la Régie du bâtiment, à prendre acte de l'encadrement déjà proposé par les ordres professionnels qui réglementent leurs membres exerçant dans ce secteur d'activité, dont celui des architectes, des évaluateurs agréés, des ingénieurs et des technologues professionnels. Les inspecteurs certifiés par la Régie devraient au minimum être assujettis à des règles analogues de compétence et d'assurance responsabilité professionnelle. Des discussions avec les ordres concernés devraient être menées.

Nous vous remercions de l'attention accordée à nos commentaires et vous prions d'agréer, chers membres de la Commission, l'expression de nos sentiments distingués.

La présidente,

Nathalie Dion, architecte

