



ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-DEUXIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

**de la Commission permanente
de l'aménagement du territoire**

Le jeudi 9 mai 2019 — Vol. 45 N° 9

Consultations particulières sur le 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 (3)

**Président de l'Assemblée nationale :
M. François Paradis**

2019

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats de toutes les commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission parlementaire en particulier	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec
Direction de la gestion immobilière et des ressources matérielles
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec (Québec)
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:
www.assnat.qc.ca

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le jeudi 9 mai 2019 — Vol. 45 N° 9

Table des matières

Auditions (suite)	1
Garantie de construction résidentielle (GCR)	1
Association de la construction du Québec (ACQ)	10
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)	18
Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC)	25

Intervenants

Mme Suzanne Dansereau, vice-présidente

Mme Andrée Laforest
Mme Lise Thériault
M. Andrés Fontecilla
M. Harold LeBel
Mme Chantale Jeannotte
M. Éric Girard
Mme Nancy Guillemette
M. Luc Provençal
M. Jean-François Simard

- * M. Daniel Laplante, GCR
- * M. Jean-Pascal Labrosse, idem
- * M. François-William Simard, idem
- * M. Francis Roy, ACQ
- * M. Pierre Hamel, idem
- * Mme Nadine Lindsay, OACIQ
- * Mme Claudie Tremblay, idem
- * M. Patrick Hiriart, idem
- * Mme Madeleine Bélisle, ACQC
- * Mme Albanie Morin, idem

- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 9 mai 2019 — Vol. 45 N° 9

Consultations particulières sur le 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 (3)

(Douze heures quinze minutes)

La Présidente (Mme Dansereau) : À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de poursuivre les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de 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.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

Le Secrétaire : Oui, Mme la Présidente. Mme Lessard-Therrien (Rouyn-Noranda—Témiscamingue) est remplacée par M. Fontecilla (Laurier-Dorion); Mme Perry Mélançon (Gaspé) est remplacée par M. LeBel (Rimouski).

Auditions (suite)

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Nous entendrons, cet avant-midi, Garantie de construction résidentielle. Donc, en premier lieu, je veux souhaiter la bienvenue à tous les députés présents ainsi que les fonctionnaires et distingués invités.

Je souhaite la bienvenue tout particulièrement à Garantie de construction résidentielle. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé. Monsieur.

Garantie de construction résidentielle (GCR)

M. Laplante (Daniel) : Mme la Présidente, merci. Mme la ministre des Affaires municipales, Mmes, MM. les parlementaires, j'aimerais d'abord présenter les gens qui m'accompagnent : à ma droite, M. Jean-Pascal Labrosse, vice-président, Service aux entrepreneurs, responsable du service d'inspection chez GCR, et, à ma gauche, François-William Simard, vice-président, Communications, Relations partenaires.

J'aimerais commencer par vous remercier de nous permettre de participer aux discussions entourant cet important projet de loi qui aura un impact très positif sur la protection des consommateurs. Comme le titre de notre mémoire l'indique, il s'agit d'un premier grand pas qu'a posé le gouvernement en présentant le projet de loi n° 16. Les mesures proposées sont pertinentes et répondent efficacement à des problématiques constatées depuis plusieurs années. Mme la Présidente, nous croyons néanmoins qu'il y a toujours place à l'amélioration, et c'est dans cette optique que nous formulons quelques recommandations aujourd'hui.

Vous me permettez de prendre quelques instants pour présenter GCR ainsi que l'expertise que nous possédons. C'est un organisme à but non lucratif, neutre et indépendant, qui a le mandat d'administrer le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour l'ensemble du territoire québécois. En termes clairs, notre mission est de protéger les acheteurs d'une habitation neuve et de favoriser l'amélioration de la qualité de la construction sur tout le territoire québécois.

Nous existons depuis le 1er janvier 2015 et nous sommes le seul plan de garantie obligatoire en activité et autorisé par le gouvernement du Québec. C'est d'ailleurs à cette date, le 1er janvier 2015, que sont entrés en vigueur d'importants changements législatifs et réglementaires. En effet, alors que les plans de garantie étaient auparavant gérés par les associations d'entrepreneurs en construction, le gouvernement et la Régie du bâtiment souhaitaient désormais assurer la neutralité et l'absence de conflits d'intérêts dans la gestion des plans, la protection des consommateurs devenant ainsi prioritaire. C'est précisément pour cela que GCR a été créée.

Mme la Présidente, l'approche que nous préconisons chez GCR repose d'abord et avant tout sur la prévention des défauts de construction et la surveillance des chantiers, bien entendu. C'est ainsi que tous les entrepreneurs accrédités chez GCR sont évalués pour leurs volets technique, financier et de satisfaction de la clientèle, et qu'ils se voient attribuer une cote qualité GCR. Cette cote est très importante car elle détermine notamment le taux d'inspection des unités de chaque entrepreneur. Par exemple, un entrepreneur coté C verra davantage ses unités être inspectées comparativement à un entrepreneur coté AA.

Alors, Mme la Présidente, nous avons aussi mis en place différents outils visant à aider les entrepreneurs à mieux construire, dont des fiches techniques, l'analyse de plans de tous les bâtiments de condos assujettis au plan de garantie, des pratiques d'excellence visant à inciter les entrepreneurs à mieux construire et les différentes formations, notamment celle créée en collaboration avec les associations d'entrepreneurs.

Mme la Présidente, les activités d'inspection sont au coeur des opérations et de la stratégie de gestion de risque de GCR. En effet, en quatre ans, c'est près de 25 000 inspections que nous avons réalisées sur les chantiers partout au Québec. En 2019, nous prévoyons en réaliser environ 8 000. Depuis nos débuts, nous avons détecté plus de 35 000 non-conformités pour lesquelles nous avons exigé des correctifs. Concrètement, c'est beaucoup de stress inutile évité pour les consommateurs.

• (12 h 20) •

Notre approche, qui repose sur la surveillance des chantiers, donne des résultats. En effet, selon une étude rendue publique en janvier dernier, les défauts de construction ont chuté de 54 % partout au Québec. Dans certaines régions, les baisses approchent ou dépassent même 70 %, ce qui est extrêmement important. Cela démontre bien à quel point les activités d'inspection sont pertinentes pour bien protéger les consommateurs. Voilà pourquoi, Mme la Présidente, nous saluons l'intention du gouvernement d'encadrer les activités d'inspection préachat au Québec, alors que les acheteurs n'ont généralement pas des compétences pour détecter des problématiques sur les bâtiments, pas plus d'ailleurs qu'une personne qui s'improvise inspecteur en bâtiment. Et ça, on en voit malheureusement trop souvent.

Nous sommes donc entièrement favorables à ce que la qualification des inspecteurs en bâtiment soit prévue à l'intérieur d'un processus rigoureux de certification. À titre d'exemple, les inspecteurs de GCR sont tous membres d'un ordre professionnel et sont soumis à un programme étoffé de formation continue tout au long de l'année. Selon nous, il serait essentiel de s'assurer que la formation des inspecteurs en bâtiment soit bien au rendez-vous, et ce, en continu. D'ailleurs, dans l'optique d'assurer le succès de la démarche de certification des inspecteurs en bâtiment, nous suggérons à la Régie du bâtiment du Québec de créer un groupe de travail composé des parties prenantes, qui aurait le mandat d'aider le gouvernement à déterminer les bonnes modalités d'application de la certification, y compris en ce qui a trait à la possibilité qu'un organisme externe soit responsable de la certification. GCR serait heureuse de partager son expertise en inspection pour guider le gouvernement vers les meilleures prises de décision possible.

De plus, nous proposons dans notre mémoire la création d'un registre des non-conformités les plus souvent détectées, à l'image du registre que nous avons créé chez GCR. Un tel registre permettrait de bâtir les connaissances sur les défauts qui reviennent le plus souvent afin notamment de mieux cibler les interventions en inspection et déterminer quelles stratégies doivent être mises de l'avant pour prévenir ces défauts.

Toujours en ce qui a trait aux inspections, un autre élément est extrêmement important pour assurer la protection des consommateurs. À l'heure actuelle, lorsqu'un bâtiment résidentiel neuf est livré à un acheteur, une inspection préreception est obligatoire. L'acheteur doit donc faire le tour du bâtiment livré en compagnie de l'entrepreneur afin d'évaluer si des malfaçons ou des vices sont présents. Selon une enquête que nous avons rendue publique il y a quelques semaines, trois acheteurs sur quatre ne remplissent pas cette obligation en compagnie d'un inspecteur en bâtiment. Or, l'acheteur n'a généralement pas les compétences techniques pour réaliser une telle inspection. Dans ce contexte, afin de prévenir des problématiques, nous recommandons au gouvernement que l'inspection préreception du bâtiment demeure obligatoire, mais qu'elle doive se faire en compagnie d'un professionnel du bâtiment qui détiendrait la certification éventuelle d'inspecteur en bâtiment.

Mme la Présidente, nous avons été heureux de constater que le gouvernement a prévu des mesures dans son projet de loi pour protéger les acomptes des acheteurs d'une habitation neuve. Il faut savoir qu'en ce moment les seules protections obligatoires des acomptes sont ceux prévus dans le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. C'est ainsi que les acheteurs de bâtiments couverts par GCR voient leur acompte être protégé jusqu'à un maximum de 50 000 \$. Or, ce ne sont pas tous les acheteurs d'une habitation neuve qui sont couverts par les plans de garantie obligatoires. Il y a donc plusieurs acheteurs qui sont à risque de perdre leur acompte qui représente souvent toutes leurs économies. Par ailleurs, pour GCR, la protection des acomptes est une opération qui doit s'appuyer sur une gestion de risque rigoureuse. À titre d'exemple, toutes les entreprises accréditées chez GCR sont évaluées, notamment, pour l'aspect financier, et des garanties financières, en conséquence, sont exigées.

Si le gouvernement devait autoriser plusieurs organisations à protéger les acomptes, nous lui recommandons de s'assurer qu'elles aient une mécanique similaire en place et ces organisations devraient être vouées exclusivement à la protection des consommateurs et éviter éventuellement les conflits d'intérêts. Nous sommes convaincus que la dernière chose souhaitée par le gouvernement est que se produisent des histoires où des consommateurs n'arrivent pas à se faire payer. GCR a développé une expertise sur la protection des acomptes. Il nous fait plaisir d'offrir notre entière collaboration au gouvernement et à la Régie du bâtiment pour assurer le succès de la démarche.

En terminant, Mme la Présidente, nous saluons les mesures visant à assurer la santé financière et l'avenir du parc de condos au Québec. D'ailleurs, celles-ci sont directement en lien avec notre mission de protéger les consommateurs et de s'assurer de leur quiétude. Nous vous remercions de nous avoir entendus et sommes disponibles pour répondre à vos questions. Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposerez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : D'accord. Alors, bonjour, M. Laplante. M. Jean-Pascal Labrosse, bonjour, et M. François-William Simard, bonjour également. Je suis très heureuse de vous rencontrer aujourd'hui, d'autant plus que... Bonjour à mes chers collègues. Merci pour la belle semaine. C'est notre dernière journée. Merci à vous tous, hein? Le jeudi est bien apprécié à ce moment-ci.

Alors, juste pour vous dire, juste une parenthèse et par respect aussi, parce que... si je peux nommer son nom, ou la députée de...

Une voix : ...

Mme Laforest : O.K., la députée d'Anjou—Louis-Riel tenait vraiment à ce que vous veniez nous rencontrer. Alors, moi, étant donné que je veux vraiment entendre toutes les parties, c'est important quand même, puis on a eu la chance de vous insérer par quelques groupes qui ne se sont pas présentés, puis je trouvais ça important de vous entendre de par ces convictions.

Alors, c'est certain que, moi, je vais poser des questions, à partir de 2015 que le groupe a commencé puis pourquoi GCR a commencé. Puis je veux quand même avoir l'historique de ça, parce que moi, c'est sûr qu'en 2015 je n'étais pas présente. Alors, j'aimerais quand même ça vous entendre. Puis après ça, bien, c'est sûr que la notion du code de construction... bien, de code unique, ça va être quand même dans mes plus grandes questions, si je peux dire, parce que je veux vous entendre là-dessus. C'est très, très intéressant. Ceci étant dit, considérant que, oui, je suis peut-être à plus de la moitié de la tournée des régions, de rencontrer les élus municipaux, c'est certain que, quand je fais la tournée des régions, le code unique, c'est un de mes sujets que j'aborde avec les maires, les mairesses, les MRC, les préfets, les préfètes, alors c'est certain que le code unique, ça va m'intéresser également de discuter avec vous.

Moi, je pense que je serais prête à y aller tout de suite pour vous entendre à ce moment-ci pour me dire justement tout, si je peux dire, l'historique puis, après ça, vous entendre également... On va vous entendre après ça sur le code unique pour la construction. Êtes-vous d'accord?

M. Laplante (Daniel) : On est d'accord, Mme la ministre.

Alors, merci beaucoup, encore une fois, pour nous avoir invités. Alors, l'historique des plans de garantie, en fait, il y a des plans de garantie au Québec depuis au moins une quarantaine d'années, peut-être même davantage. Les plans de garantie, à l'origine, ils étaient la propriété des associations d'entrepreneurs, et, de manière générale, le public se sentait un peu inconfortable avec la situation, et ça a fait souvent l'objet de reportages à *La facture*, ce genre d'émissions là.

Mme Laforest : Une petite parenthèse. Vous dites l'association des entrepreneurs... Est-ce qu'il y avait des associations particulières, des noms particuliers?

M. Laplante (Daniel) : Oui. Bien, il y avait l'APCHQ, l'ACQ et l'APECQ qui avaient des plans de garantie.

Alors, ce qui est arrivé, c'est que c'est des associations qui ont fait ça dans... En fait, il n'y en avait pas au début. Donc, ce n'était pas une mauvaise chose, avoir des plans de garantie, loin de là. Mais l'association est là pour défendre ses membres, défendre les entrepreneurs, et un plan de garantie est là pour défendre le consommateur jusqu'à un certain point. Donc, il y avait une apparence de conflits d'intérêts. Je ne vous dis pas qu'il y avait des conflits d'intérêts, mais il y avait une apparence.

Alors, ça a quand même fait l'objet de plusieurs reportages dans différents dossiers et ça paraissait plutôt mal. Et est arrivée par la suite la crise de la pyrrhotite, où là les plans de garantie ont subi... un plan de garantie en particulier a subi des conséquences financières assez importantes. Et là le gouvernement s'est dit à l'époque : Non seulement on a des problèmes d'image avec les plans de garantie, mais le modèle financier ne semble pas fonctionner non plus, parce que, dans un cas comme la pyrrhotite, le gouvernement risquait de se retrouver avec la facture. Donc, il y a eu toutes sortes d'histoires aussi sur la façon dont tous ces dossiers-là ont été gérés, et ça a fait en sorte que le gouvernement a mis les plans de garantie sous administration provisoire, et ils ont créé, à ce moment-là, GCR.

GCR avait pour mandat d'être un organisme neutre, donc GCR est constitué maintenant des parties prenantes. Donc, vous avez un conseil d'administration constitué des représentants du bâtiment, des professionnels du droit, professionnels de la finance, etc., et vous avez également trois représentants qui viennent du monde associatif des entrepreneurs et trois représentants qui viennent du monde associatif des consommateurs. Donc, c'est véritablement les parties prenantes qui gèrent un service public, en fait.

Et là notre objectif, nous, c'est de demeurer neutres, mais avec une neutralité qu'on appelle bienveillante, c'est-à-dire qu'on est conscients qu'un entrepreneur qui vend 400 maisons par année ou même un entrepreneur qui en vend seulement 10 par année a un avantage en termes de connaissances par rapport à un consommateur qui en achète une dans l'année. Alors, nous, au niveau du plan de garantie, on interprète le règlement, comme on dit en bon français, «by the book», mais on le fait d'une manière bienveillante, c'est-à-dire qu'on informe le consommateur de ses droits. Donc, contrairement aux anciens plans, qui ne faisaient pas la promotion, nécessairement, du plan de garantie auprès des consommateurs, parce que c'étaient des coûts éventuellement, des réclamations éventuellement, nous, on fait de la promotion directement auprès des consommateurs pour les inciter à bien connaître le plan et éventuellement faire des réclamations. Donc, en quelques minutes, ce serait un peu l'historique des plans de garantie, là, au Québec.

• (12 h 30) •

Mme Laforest : Là, vous êtes vraiment... Vous n'êtes pas dans les régions, si je comprends bien. Avez-vous des effectifs dans les régions à temps plein?

M. Laplante (Daniel) : En fait, on a des effectifs dans les régions... bien, on fait de l'inspection sur tout le territoire du Québec puis de la conciliation sur tout le territoire du Québec, mais on a un siège social qui est à Montréal et on a un satellite à Trois-Rivières, mais on est présents dans toutes les régions du Québec, l'Abitibi, la Côte-Nord, la Gaspésie.

Mme Laforest : À Trois-Rivières aussi?

M. Laplante (Daniel) : Oui, Trois-Rivières. On a fait une tournée, d'ailleurs, de tout le Québec en février. Donc, on a fait six régions en tout. On s'apprête à descendre en Abitibi dans les prochaines semaines. On fait tous les territoires, mais c'est sûr que le siège social est à Montréal.

Mme Laforest : O.K. Puis le code unique... c'était ça, ma deuxième question, en fait, le code unique. Puis, comme je le dis, le code unique, en fait, je ne trouve pas que c'est une mauvaise idée du tout, là. Je vous le dis tout de suite, puis d'ailleurs on a discuté beaucoup, beaucoup, beaucoup... On en a discuté beaucoup au ministère.

Ceci étant dit, de par le fait que, quand j'ai fait les tournées des régions, les... je ne peux pas dire tout de suite ici que les municipalités étaient contre, mais elles n'étaient pas tout à fait prêtes. Ça, je peux vous le dire, là. On s'entend qu'il y avait énormément de questions, les plus petites municipalités, tu sais, elles n'étaient pas du tout à l'aise avec le code unique. Puis c'est certain que, si on n'a pas toutes les plus petites également, si on soulève un problème avec les plus petites municipalités, c'est...

Comment vous voyez ça, vous, si... Admettons, il y a un code unique, et on travaille avec les plus petites municipalités, êtes-vous à l'aise avec ça? Comment vous allez vous y prendre?

M. Laplante (Daniel) : Oui. Bien là, je comprends tout à fait votre problème. Nous aussi, on a un problème avec le code unique. On est conscients que ça ne peut pas se faire du jour au lendemain. Les plus petites municipalités n'ont pas nécessairement les moyens d'avoir un inspecteur, souvent, donc c'est des coûts pour eux.

Par contre, nous, on fait face à une problématique assez particulière, c'est que les tribunaux rendent des jugements en fonction de ce qu'ils appellent les règles de l'art, et les règles de l'art comprennent le dernier code en vigueur. Donc, nous, on inspecte en fonction du code en vigueur dans la municipalité, mais on peut inspecter en fonction du code en vigueur tout en sachant que ce que l'on voit pourrait être non conforme par rapport au dernier code en vigueur. Un consommateur pourrait se virer de bord, on dit, et aller faire une réclamation en fonction du dernier code en vigueur, et un juge de la cour provinciale pourrait décider que c'est tout à fait valable comme réclamation. Donc, on a les mains liées.

On a réfléchi beaucoup à ça, on a rencontré beaucoup de municipalités puis on est tout à fait conscients de cette problématique-là, ils ne sont pas tous prêts. Nous, ce qu'on dit, c'est qu'à la limite on pourrait peut-être donner un coup de main à certaines municipalités. On est un organisme à but non lucratif. Notre objectif n'est pas de faire de l'argent, n'est pas de faire de profits. Donc, on pourrait développer des inspections à coût... au «cost», en fait, puis permettre à une municipalité, peut-être, de faire faire des inspections à 300 \$, 400 \$, au lieu de se payer un...

Mme Laforest : ...vous faites ça dans les plus petites municipalités, au «cost», on s'entend que les autres vont négocier. Ça ne sera pas la même équité, non?

M. Laplante (Daniel) : Vous voulez dire?

Mme Laforest : Qu'est-ce que vous avez dit : On est prêts à faire des inspections au «cost» ou...

M. Laplante (Daniel) : Oui, bien, en fait, on pourrait peut-être développer ce genre de service là pour certaines municipalités où on pourrait nous-mêmes faire certaines inspections. On a parlé avec quelques...

Mme Laforest : ...

M. Laplante (Daniel) : Oui, oui. Bien, on en a parlé avec quelques municipalités, parce qu'ils nous disaient : Nous, on fait des inspections, vous en faites. Ce qu'on inspecte... On devrait peut-être s'entendre sur ce que chacun devrait inspecter et faire des économies de coûts à ce moment-là. Puis on n'était pas fermés à ça. On ne sait pas, là, de quelle façon ça pourrait s'arrimer, mais c'est sûr qu'on pourrait... on en fait déjà 8 000, inspections, on pourrait en faire...

Mme Laforest : Comment ça se fait exactement? Comment vous procédez? Dites-moi, là, une inspection générale... Vous avez sûrement vos barèmes.

M. Laplante (Daniel) : Oui, on a notre spécialiste de l'inspection.

M. Labrosse (Jean-Pascal) : De quelle façon on procède pour réaliser une inspection, au niveau du processus?

Mme Laforest : Oui.

M. Labrosse (Jean-Pascal) : Bien, en fait, ça part au niveau de la cote qualité de l'entrepreneur. Donc, il doit enregistrer son bâtiment. Une fois qu'il a enregistré son bâtiment, on va évaluer à quelle fréquence il doit être inspecté. On a cinq états d'avancement où est-ce qu'on vise à faire une visite, donc ça passe de la fondation à la finition, par exemple, à l'étanchéité. Donc, il y a des étapes critiques de la construction où est-ce qu'on veut assurer une présence de la part d'un de nos inspecteurs.

Alors, à ce moment-là, on se rend sur place, on émet un rapport d'inspection dans un délai de 72 heures. On transmet à l'entrepreneur le rapport d'inspection. Il a un délai de 10 jours pour corriger les non-conformités qui sont présentes au rapport. Notre équipe s'assure que les correctifs ont été apportés, soit par une nouvelle visite en chantier, soit par des photos, soit par des attestations de professionnels. Alors, le rapport d'inspection aussi est disponible sous accès à l'information pour le consommateur. Donc, le consommateur peut prendre connaissance des éléments qui ont été relevés sur son bâtiment avant la prise de possession.

Mme Laforest : O.K. Parce que, là, c'est sûr qu'on me dit que... là, vous avez dit tantôt : On fait 8 000 inspections, puis, au niveau des certificats, il y en a au moins 14 000. On donne des... Est-ce qu'on donne... Il y a 15 000 certificats.

M. Labrosse (Jean-Pascal) : Oui.

Mme Laforest : Vous faites 8 000 inspections. C'est ce que vous venez de dire, peut-être que ce n'était pas juste, là, mais, sur 8 000 inspections, vous donnez plus de certificats. À ce moment-là, pouvez-vous m'expliquer?

M. Labrosse (Jean-Pascal) : C'est qu'en fait... en fonction de la proportion des entrepreneurs cotés, donc notre proportion d'entrepreneurs et les non-cotés, les entrepreneurs qui sont moins bien cotés sont inspectés à 100 %, tandis que les entrepreneurs qui sont bien cotés, les AA, les A, les B sont inspectés à des taux respectifs de 20 %, 30 % et 40 %. Donc, vous pouvez avoir un entrepreneur, exemple, qui est coté AA, qui va enregistrer 100 bâtiments, il va être inspecté 20 fois sur les 100 bâtiments. Donc, 80 bâtiments demeurent non inspectés.

Mme Laforest : Puis la cote, est-ce que les entrepreneurs voient ça positivement? C'est quoi, la réaction des entrepreneurs d'être cotés? On s'entend que... Est-ce que, des fois, ça crée de la colère ou est-ce que c'est bien accepté? La cote, parlez-moi-z-en, voir.

M. Labrosse (Jean-Pascal) : Je vous dirais que la cote, c'est sûr qu'un organisme qui évalue, à la base, il fallait prendre les mesures nécessaires pour bien expliquer, démystifier les paramètres de la cote. Une de nos valeurs, d'ailleurs, c'est la transparence, et on voulait assurément rendre disponible sur notre site Web, auprès des entrepreneurs, la méthodologie d'évaluation de la cote.

Donc, comme M. Laplante mentionnait précédemment, on a trois volets au niveau de la cote. On a la cote technique, qui est la somme des évaluations en chantier. Donc, à chaque année, à partir des nouvelles inspections, on établit une moyenne, donc un pointage des inspections qui sont évaluées et, par la suite, on a l'évaluation financière. Donc, à chaque année, l'entrepreneur doit nous transmettre ses états financiers, qu'on évalue les ratios financiers pour s'assurer que l'entreprise est encore solvable financièrement pour répondre à ses obligations légales et contractuelles. Et il y a également un pourcentage qui est relevé sur la satisfaction de la clientèle, donc est-ce qu'on a des réclamations sur les bâtiments qui ont été enregistrés ou, encore pire, est-ce que GCR a dû prendre en charge des travaux, puisque l'entrepreneur ne s'est pas conformé à une décision de GCR au niveau d'une réclamation.

Donc, il y a certains entrepreneurs qui, à l'occasion, peuvent être mécontents, dépendamment de leur classement. Par contre, on est toujours disponibles pour leur expliquer le classement, on les rencontre. Et il reste qu'en 2018 on a fait certains changements au niveau de la cote et, depuis 2018, depuis ces changements-là, on constate une nette amélioration au niveau de la satisfaction. Et aussi, lors de notre tournée, on a pu en parler avec eux. On constate que, globalement, l'évaluation de la cote est très, très, très satisfaisante pour les entreprises.

Mme Laforest : ...la cote, en fait, c'est rendu public? Ce n'est pas encore public?

M. Laplante (Daniel) : C'est volontaire...

Mme Laforest : Pour l'entrepreneur, j'imagine, pour ne pas que...

M. Laplante (Daniel) : On veut la rendre publique au niveau technique, parce que la cote financière, on ne peut pas la rendre publique pour des raisons d'accès...

Mme Laforest : La financière, je comprends, là. C'est évident, là.

M. Laplante (Daniel) : Oui, il y a de l'information confidentielle liée aux états financiers.

Mme Laforest : O.K. Mais tantôt, vous dites : On veut la rendre publique. Vous parliez justement que ce serait... Donc, à ce moment-là, on ne parle pas, du côté financier, que ce serait public?

M. Laplante (Daniel) : Ce serait une insatisfaction... Ce serait un outil intéressant pour le consommateur de connaître l'aspect technique et l'aspect satisfaction des consommateurs.

M. Simard (François-William) : Et d'ailleurs, si je peux me permettre, Mme la Présidente, juste pour votre information, quand on regarde la cote technique, à l'heure actuelle, on a 30 % des entrepreneurs qui sont cotés AA, et 38 % des entrepreneurs qui sont cotés A. Donc, on le voit, puis, si on regarde au fil des années d'ailleurs, il y a une évolution positive, justement, dans la cotation des entrepreneurs parce qu'on a mis en place des outils de prévention, et les entrepreneurs ont vraiment la volonté de pouvoir améliorer leur cotation. Donc, en tant que tel, il y a quelque chose de positif qui s'est passé dans les dernières années, effectivement.

M. Laplante (Daniel) : Puis il y a un travail qu'on peut faire avec les entrepreneurs aussi pour améliorer leur cote. Donc, un entrepreneur qui est C ou D, on l'appelle. Un D, ça, c'est sûr, il est appelé, puis on lui propose un plan de redressement.

Mme Laforest : Mais un C, vous l'appellez aussi, j'imagine. Il y a un accompagnement, là.

M. Laplante (Daniel) : Oui, oui, oui, puis il y a des plans de redressement. C'est la raison pour laquelle, de plus en plus, il y a de A, parce que, lorsque tu fais une malfaçon et que tu la corriges, tu ne reproduiras plus l'erreur par la suite. Donc, il va augmenter sa cote éventuellement. Donc, il y a... AA et A, ça, on est à environ 66 %, là, du...

Mme Laforest : Mais vous, vous faites juste des inspections de résidences neuves?

M. Laplante (Daniel) : Oui.

Mme Laforest : Puis l'usagé, vous ne pensez pas commencer faire ça, non?

M. Laplante (Daniel) : Bien, ce n'est pas notre mandat. Si le gouvernement...

Mme Laforest : Est-ce que vous prévoyez faire ça? Est-ce que c'est dans votre vision ou...

M. Laplante (Daniel) : Honnêtement, on n'a pas réfléchi à cet aspect-là. On a réfléchi à d'autres possibilités d'expansion, éventuellement, mais on s'est...

Mme Laforest : Comme?

M. Laplante (Daniel) : Bien, on s'est dit, si jamais que le gouvernement voulait un jour que l'ensemble des tours...

Mme Laforest : Les tours, oui.

M. Laplante (Daniel) : ...on n'a quand même pas pris de chance. On s'est fait une étude de faisabilité là-dessus parce qu'on ne voulait pas être pris au dépourvu, mais on n'en fait pas nécessairement la promotion. On serait capable de le faire, c'est sûr.

• (12 h 40) •

M. Simard (François-William) : Si je peux me permettre... Parce que, juste pour l'information des parlementaires, je pense que c'est important de le mentionner, à l'heure actuelle, ce qui est couvert par le plan de garantie obligatoire, ce sont les unités en condo, donc, superposées de quatre unités et moins. Donc, un bâtiment qui, par exemple, a cinq étages ou cinq unités superposées et plus n'est pas couvert par le plan de garantie obligatoire et on sait à l'heure actuelle que, veux veux pas, dans... prenons, par exemple, Griffintown, il y a différents endroits à Montréal, à Québec également, où est-ce que de plus en plus on veut avoir la densification du territoire. Donc, ça signifie qu'il va y avoir de plus en plus de tours à condos et ces gens-là ne sont pas couverts par un plan de garantie obligatoire à l'heure actuelle.

Mme Laforest : Il me reste-tu une minute?

La Présidente (Mme Dansereau) : Moins d'une minute.

Mme Laforest : Moins d'une minute? Je vais y aller tout simplement, je vais aller directement au résultat. Bref, est-ce que vous vous voyez comme un compétiteur à la RBQ au niveau des inspections? Comment vous vous situez par rapport aux autres inspections? Non?

M. Laplante (Daniel) : Non, pas du tout. On a un programme... d'ailleurs, le programme d'inspection est prévu dans le règlement et le programme d'inspection est approuvé par la RBQ... déposé à la RBQ, puis il est approuvé par la RBQ. Donc, il n'y a pas de danger de compétition.

Mme Laforest : O.K. Donc, vous êtes vraiment des partenaires, comme...

M. Laplante (Daniel) : Absolument.

Mme Laforest : Oui? C'est bon, O.K. Alors, je n'ai pas de question.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la ministre. Je cède maintenant la parole à la porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 11 minutes.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Bienvenue, MM. Labrosse, Laplante et M. Simard. Je trouvais ça difficile, de mon siège, de ne pas répondre, parce que je me souviens de la création de votre organisme, évidemment, parce que j'étais ministre responsable des dossiers de la construction à l'époque. Et c'est pour ça que j'ai insisté fortement pour que vous puissiez venir, parce que vous êtes uniques en votre genre et il y a des milliers d'inspections qui sont faites chez vous. Vous détenez une expertise que les autres n'ont pas sur le terrain.

Donc, évidemment, Mme la ministre, si jamais vous voulez prendre un café avec moi, je vous conterai toute la longue, longue, longue histoire de la création de cet organisme-là.

Mme Laforest : C'est le Parti québécois qui... Est-ce que...

Mme Thériault : Non, au départ...

Mme Laforest : Au départ, c'était le Parti québécois et vous, vous l'avez appliqué. C'est ça?

Mme Thériault : Non, c'est l'inverse. Au départ, nous avons regardé le fait d'aller de l'avant avec un plan de garantie unique, et c'était notre gouvernement, parce que je peux vous dire que la première nomination de votre président, c'est moi qui l'a faite aussi, puis les problèmes de pyrrhotite, c'est moi qui les a réglés quand j'étais ministre de la Construction... du Travail, pardon, en même temps qu'on a fait l'abolition du placement syndical.

Ça fait que c'est pour ça qu'il y a un long, long historique qui a créé à ça. Donc, évidemment, je pense qu'il y a une expertise qui est fort intéressante, de la part du groupe qui est devant nous, au niveau de l'inspection comme telle. Donc, c'est évident que votre témoignage, les recommandations que vous nous faites, ce n'est pas à négliger dans les options que la ministre aura devant elle.

Vous avez parlé du code de construction unique. C'est sûr qu'on voit, même dans votre mémoire, qu'il y a des municipalités qui n'appliquent même pas de code de construction, ce qui est un peu, pas mal ridicule quand on regarde la quantité de travail qu'on fait au niveau de la reconstruction présentement, notamment au niveau des inondations. Quand on regarde les 25 plus grandes municipalités, qu'il y a des gens qui appliquent le code de 1995 alors qu'on est en 2019, c'est un peu particulier, puis ça oblige aussi les inspecteurs en bâtiment de tenir compte des différents codes en vigueur, que ce soit au niveau de l'utilisation des matériaux et des techniques qui sont employées ou des normes par rapport à... quand on a un sous-sol, au niveau de la hauteur du plafond qui est requise, selon les codes, la hauteur est différente.

Donc, on comprend que le code de construction unique, c'est sûr, ça se peut qu'il y ait des municipalités qui ne veulent pas prendre la dernière version, parce que ça peut coûter un peu plus cher. Par contre, c'est le gage de qualité de la construction avec l'utilisation des matériaux récents. Donc, moi, je pense que... je comprends qu'il peut y avoir un dommage collatéral, ça coûte un peu plus cher, mais par contre tout le monde doit être au diapason. Puis, en bout de ligne, le consommateur qui va acheter sa maison, bien, lui, c'est bien évident qu'il va gagner, parce qu'il a des matériaux de qualité, parce qu'il a les dernières techniques de construction qui sont reconnues dans le code comme tel. Donc, évidemment, moi, je pense que c'est important.

Donc, j'entends la ministre qui dit toujours qu'elle a bien entendu. Je pense qu'elle va passer à l'action, là. À ce stade-ci, je n'ai pas vraiment de raisons de douter de sa bonne foi. Je pense qu'on a une ministre qui démontre beaucoup d'ouverture. Puis je voudrais vous dire, Mme la ministre, que ce groupe-ci, dans l'expertise qu'ils ont, ils sont uniques, profitez-en. Donc, à partir du moment où vous parlez de la création d'un groupe de travail... effectivement, hier, j'ai suggéré à la ministre, au niveau de la copropriété, de créer un organisme consultatif pour la ministre, parce que la copropriété, avec toutes les modifications qu'on fait au niveau des règles de copropriété qu'on n'a pas touchées depuis à peu près le début, c'est sûr qu'il va avoir d'autres phases. Puis on le disait, il y a les copropriétés... quand tu parles, exemple, du commercial mixte, avec la copropriété, il y a différents modèles qui ne sont pas touchés par ce qu'on est en train de faire présentement.

Donc, moi, je lui disais qu'il fallait avoir un organisme conseil pour s'assurer qu'il y a une phase 2, une phase 3, qu'on puisse continuer d'aller plus loin maintenant qu'il y a une ministre qui est dédiée à l'Habitation, et elle a quand même trois ans et demi devant elle pour être capable de faire les changements qui s'imposent. Ça fait que c'est sûr que quand on parle de l'inspection des bâtiments, quand on parle du code de construction, quand on parle de s'assurer que la qualité soit au rendez-vous, les demandes que vous faites par rapport aux condominiums en étages où le plan de garantie n'est pas couvert, ça fait une différence aussi.

Ça fait que c'est sûr que s'il y a un comité... puis je sais que la Régie du bâtiment a plein de comités, puis que le président va certainement vouloir travailler avec vous aussi. Je pense que c'est une bonne idée aussi que pour les inspections en bâtiment, étant donné qu'il y a différents codes puis étant donné qu'il va falloir suivre la formation auprès des inspecteurs, je pense que ça serait nécessaire d'avoir un comité, avec votre recommandation, mais par contre, ça serait peut-être bien de parler de l'expertise que vous avez...

Une voix : ...

Mme Thériault : Oui, bien, c'est ça, mais c'est parce que je fais un constat là j'arrivais vraiment de parler de l'expertise que vous avez, qui justifie la création d'un comité.

M. Laplante (Daniel) : L'expertise au niveau professionnel ou... L'expertise que nous avons... bien, je pense que Jean-Pascal, pour l'inspection, tu peux y aller, là.

M. Labrosse (Jean-Pascal) : Bien, en termes de ressources, chez GCR, on a 15 inspecteurs en bâtiment qui sont tous membres d'un ordre professionnel, soit architectes, technologues professionnels ou ingénieurs. On a également neuf inspecteurs conciliateurs qui gèrent les réclamations. On a également des chargés de projets aux travaux. Donc, on a plus de 35 à 40 ressources, là, au niveau technique, qu'ils soient architectes, ingénieurs ou technologues, autant en expertise technique qu'au niveau des opérations.

Donc, on considère qu'avec toutes ces ressources, tout ce bagage-là aussi de ces personnes-là qui sont assujetties aussi à une formation continue par leur ordre professionnel, mais aussi à l'interne... On impose souvent... De janvier à mars, c'est la période un peu plus tranquille au niveau des inspections, étant donné la période hivernale. Pour nous, c'est

une période clé justement où est-ce que, à partir des données qu'on recense... on recense les non-conformités récurrentes, on recense aussi les réclamations les plus récurrentes. On travaille sur des formations avec ces personnes-là pour s'assurer qu'ils gardent le niveau optimal au niveau de leurs compétences et au niveau, justement, des mises à jour au niveau du code, les règles de l'art, les nouvelles directives des manufacturiers, tous ces éléments-là qui doivent être pris en considération par nos inspecteurs.

Mme Thériault : O.K., puis une mise à niveau de la formation par rapport aux différents codes, ça prend quoi au juste quand il y a un nouveau code qui arrive ou bien que vos inspecteurs puissent être toujours à niveau, justement?

M. Labrosse (Jean-Pascal) : On l'a vécu justement en décembre 2016, lorsque le code 2010 est devenu obligatoire au Québec. On a vécu justement... on a travaillé avec des partenaires. D'ailleurs, la Régie du bâtiment, on leur a demandé aussi... ils nous offrent gracieusement une de leurs ressources au niveau de l'électricité, au niveau de la plomberie pour la mécanique du bâtiment.

Donc, la mise à niveau, on a aussi des personnes qui sont notre directeur technique, M. Robert Périnet, qui travaille sur des comités avec la RBQ lors de mises à jour au niveau du code. Donc, on est capable, justement, de prévoir c'est quoi, les modifications, c'est quoi, les ajouts, sur quoi on doit focaliser, là, qui est au niveau des modifications que nos inspecteurs doivent absolument prendre en considération. Donc, on appréhende le prochain code 2015 aux alentours de 2020, 2021. Donc, on se prépare justement éventuellement à des formations continues pour que ces personnes-là appliquent le nouveau code en vigueur, pour les municipalités qui vont appliquer ce nouveau code-là.

Mme Thériault : Parfait. Concernant l'inspection comme telle, d'un inspecteur évidemment qualifié, là, si on oblige l'inspection, habituellement, on va regarder toujours l'inspection avec... quand on achète, vous en convenez avec moi, quand on va acheter, pour ne pas se faire passer un citron, pour être sûr que tout est correct. Mais ne croyez-vous pas que le fait d'obliger une formation standard, d'encadrer les inspecteurs en bâtiment pourrait aussi créer une offre par rapport au marché des vendeurs? Que le vendeur qui décide qu'il va faire inspecter sa maison avant même de la mettre en vente, avec un sceau de garantie, maison inspectée, garantie, «foolproof», là, avec le rapport que vous faites, que le vendeur pourrait remettre ça et qu'éventuellement ça pourrait être même exigé dans une transaction ou au niveau d'une hypothèque ou avec les différents documents légaux? Qu'est-ce que vous en pensez?

• (12 h 50) •

M. Laplante (Daniel) : C'est sûr que ça améliorerait la protection des consommateurs. Il y a la question du volume, par contre, là. Il y a quoi, 125 000, 130 000, 140 000 transactions immobilières par année. C'est beaucoup de volume, là, je veux dire. Là, il y a le monde idéal puis il y a ce que le marché est capable de prendre aussi, là. Est-ce qu'on pourrait avoir un inspecteur pour chaque bâtiment qui est vendu, transigé? Ça, je ne suis pas spécialiste de cette question-là. Parce que déjà, nous, on a de la difficulté à recruter des inspecteurs. Il y a cet aspect-là à considérer, mais je crois que c'est effectivement... ce serait une amélioration au niveau des garanties pour le consommateur qui achète une maison qui serait déjà certifiée, mais...

Mme Thériault : Donc, ça veut dire qu'à partir du moment où on trouve le moyen de regrouper les inspecteurs puis qu'on arrête de faire en sorte qu'il y a du monde qui s'improvise inspecteur, parce qu'il y en a qui le font...

M. Laplante (Daniel) : Oui, ça, c'est sûr.

Mme Thériault : On voit des histoires d'horreur encore. Il y a certains standards de qualité. Vous avez marqué dans votre mémoire un registre pour les principaux vices ou problèmes que vous rencontrez. Est-ce que vous pouvez nous en parler un peu plus?

M. Laplante (Daniel) : On travaille avec ça déjà, nous, à la GCR, hein? C'est un peu comme ça qu'on établit des priorités. Au début, on a fait des inspections puis on a découvert un certain nombre de non-conformités. On s'est rendu compte qu'il y avait des non-conformités récurrentes puis il y avait des non-conformités qui étaient plus importantes aussi en termes de conséquences. Donc, on a ciblé ces non-conformités-là, on a travaillé vraiment autour de ces non-conformités-là avec les associations d'entrepreneurs, notamment pour faire des formations, des fiches techniques, etc. C'est ainsi qu'on a réussi à améliorer la qualité de la construction.

Donc, c'est vraiment avec quelques années d'inspection qu'on pourrait être en mesure de dire, par exemple, un bâtiment, en moyenne... tel type de bâtiment, en moyenne, après 10 ans, a tel type de problème. Donc là, nous, déjà, chez GCR, on pourrait savoir, dans 10 ans, quand on a ce type de construction là, on peut faire face à tel type de problème, on pourrait, nous, déjà intégrer ça dans notre gestion de risque, ces éléments-là, éventuellement. C'est sûr que, là, on serait vraiment dans une gestion de risques optimale.

Mme Thériault : Est-ce que vous pensez que la ministre, dans son projet de loi, étant donné qu'on parle d'inspection de bâtiments et de copropriétés, devrait en profiter pour assujettir, justement, les autres unités, les tours à condos qui sont plus de quatre étages en unités?

M. Laplante (Daniel) : Là, je n'ai pas de mandat de mon conseil d'administration à ce sujet-là, mais ce que je peux vous dire, c'est que nous, tout ce qui peut aider à mieux protéger les acheteurs de maisons neuves, on est favorable. Disons que c'est la meilleure réponse que je pourrais vous donner.

Mme Thériault : C'est correct, c'est une réponse qui est honnête. C'est sûr, moi, si je regarde ma réalité, à Anjou, que vous connaissez puisque votre bureau est là, il y a beaucoup d'édifices à condos qui sont supérieurs à quatre étages puis ils n'ont pas de garantie de maison neuve. Donc, c'est sûr qu'ailleurs, partout où ça construit en densité...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée.

Mme Thériault : ...la manière de s'enlever du fond, c'est de faire plus d'étages, c'est sûr.

La Présidente (Mme Dansereau) : Le temps est maintenant écoulé. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député Laurier-Dorion, vous disposez de 2 min 45 s.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Merci, monsieur. Ça fait plaisir de vous retrouver, on s'est déjà rencontré. Écoutez, je voudrais continuer sur la question de la garantie pour les quatre unités et plus parce que là... expliquez-nous pourquoi vous vous êtes concentrés sur les quatre unités de moins. Est-ce qu'il y a eu un mandat qui vous a été donné? Ça a été une décision, etc.? Parce qu'il y a quand même un grand nombre d'unités de condominiums qui sont dans des gros bâtiments et ça va s'accélérer avec la question de la densification. Mais j'aimerais ça que vous nous expliquiez pourquoi vous vous êtes spécialisés dans ce créneau-là.

M. Laplante (Daniel) : Bien, en fait, on a un peu de difficulté à retrouver l'historique de tout ça, mais ce qu'on comprend, nous, c'est qu'à l'origine, les tours à condos, ce n'était pas populaire non plus. Alors, la majorité des bâtiments se trouvaient dans les quatre unités superposées et moins. Alors, il n'y avait pas, à l'époque, une prise de conscience par rapport à ça, il n'y avait pas de problème, j'imagine, par rapport à ça. Mais aujourd'hui, alors qu'on les voit pousser une après l'autre, on se dit, s'il y avait vraiment un problème de structure dans une de ces tours-là, qu'est-ce qui arriverait? Puis on se rend compte qu'on n'a pas du tout les mêmes... Oui, effectivement, une chose importante, le règlement nous limite à ça aussi, le règlement sur des plans de garantie.

M. Simard (François-William) : Parce que nous, dans le fond, c'est un plan de garantie qui est obligatoire, donc les protections sont prévues par la loi. Par contre, quand on regarde dans le marché du condo, en hauteur justement, il y a des plans de garantie optionnels qui sont offerts à l'heure actuelle. Par contre, quand on regarde les couvertures, pour vous donner un exemple, si nous, on garantit un bâtiment de huit condos, par exemple, on va couvrir jusqu'à 3 millions pour les dommages totaux dans le bâtiment. Les tours à condos, vous pouvez avoir une tour à condo de 20 étages, par exemple, ça va être une couverture maximum de 1 million de dollars.

Donc, vous voyez tout de suite que, quelque part, il y a quelque chose qui ne fonctionne pas, puis la raison, elle est bien simple. Comme ces plans de garantie là, les protections ne sont pas prévues par la loi, et comme ils sont en compétition, bien, qu'est-ce qu'ils vont faire, c'est qu'ils vont essayer d'aller charger les primes qui vont être les plus basses possible pour attirer les gens, les entrepreneurs, évidemment, à aller chez eux. Donc, ça fait en sorte que ce n'est pas la protection des consommateurs, à notre avis, qui est la priorité numéro un comme ce que prévoit le plan de garantie sur les bâtiments résidentiels neufs, le règlement.

M. Fontecilla : Est-ce que vous pensez qu'il faudrait donc améliorer, changer la réglementation pour couvrir les tours à condos?

M. Laplante (Daniel) : Bien, en fait, nous, on défend notre plan de garantie. On estime que les protections sont quand même assez bonnes pour les consommateurs et on estime que tous les consommateurs devraient avoir les mêmes droits au Québec. Là, maintenant, comment ça peut se faire? Je ne peux pas...

M. Fontecilla : ...politique, en quelque sorte.

M. Laplante (Daniel) : Non. Bien, en fait, oui. On a une étude de préfaisabilité. On s'est dit : Si jamais on se retrouvait...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, monsieur. Le temps est écoulé. Je cède maintenant la parole au porte-parole du troisième groupe d'opposition. M. le député de Rimouski, vous disposez de 2 min 45 s.

M. LeBel : Merci, vous êtes trop généreuse. On va essayer de faire ça rapidement.

Bonjour, tout le monde. Spécial de te voir là. On a commencé notre carrière ensemble, il y a une trentaine d'années déjà, là, tu sais. Ça va vite.

Quand j'ai commencé comme député, un des premiers cas que j'ai eu, c'est quelque chose, un cas de mэрule pleureuse dans un bâtiment. Je ne connaissais pas ça, personne ne connaissait trop ça, puis les inspecteurs en bâtiment ne connaissent pas beaucoup ça non plus il y a cinq ans. Aujourd'hui, là, ça a évolué, là. Il y a une association, on travaille... Mais c'est là que j'ai appris un peu le travail des inspecteurs, et ça évolue tout le temps. Il y a des choses qu'il faut mettre à jour tout le temps.

Il y a des groupes hier qui sont venus nous voir puis ils nous disent que ce n'est pas nécessaire que les inspections soient obligatoires. Votre opinion là-dedans : est-ce que les inspections devraient être obligatoires pour la vente des

maisons, la vente des condos? Et, par rapport aux certifications des inspecteurs, comment... Quand vous parlez d'une certification, quel modèle que ça pourrait prendre?

M. Laplante (Daniel) : Écoutez, est-ce que les inspections devraient être obligatoires? Dans un monde idéal, je vous dirais oui, mais je me demande si le marché serait capable de prendre ça. Il y a vraiment... Si on regarde le nombre de transactions, là, il y aurait déjà un premier problème là, d'après moi. Mais c'est sûr qu'on évite bien des problèmes avec une inspection. Alors, c'est clair que le consommateur a tout avantage à y aller.

Nous, chez GCR, toutes les mesures de prévention qu'on met de l'avant, on dit toujours : Il faut s'assurer que l'augmentation de qualité entraîne une réduction de coûts à terme. Donc, une inspection, ça peut amener, pour le consommateur, une réduction de coûts à terme. La question est de savoir, est-ce que c'est raisonnable, dans le marché québécois actuel, de penser qu'on pourrait le faire. C'est juste ça, comme question.

M. LeBel : Vous pensez que ce n'est pas faisable?

M. Laplante (Daniel) : Je ne sais pas. C'est quand même un gros volume à absorber, hein? Parce que nous, on travaille fort à recruter des inspecteurs. C'est vrai que nous, on exige qu'ils soient membres d'un ordre professionnel, mais il demeure un fait, c'est qu'il n'y a quand même pas 300 C.V. disponibles actuellement, là.

Alors, ça pourrait peut-être se faire sur une période de quatre, cinq ans, là, mais disons, demain matin, le gouvernement prend cette décision-là, je ne sais pas si le marché est capable de prendre ça. Honnêtement, je ne crois pas que le marché pourrait prendre ça.

M. LeBel : O.K. Puis, comme je parlais de la méréule pleureuse, c'est quelque chose de nouveau qui est arrivé, les inspecteurs ont dû se mettre à jour. Par rapport à la formation continue, la formation des inspecteurs, comment vous évaluez ça? Est-ce qu'on a ce qu'il faut au Québec? Est-ce que les gens sont à jour sur les nouvelles problématiques qu'on peut vivre?

M. Laplante (Daniel) : Bien, je laisserais mon spécialiste en inspection.

M. Labrosse (Jean-Pascal) : Pour la méréule pleureuse, c'est quand même un nouveau phénomène, là. On en a parlé... La ministre Thériault, à l'époque, avait proposé des éléments par rapport à ce phénomène-là. Nos inspecteurs sont sensibilisés à cette problématique-là. Actuellement, GCR ne compte pas de...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie. Le temps est écoulé. Je vous remercie de votre contribution à nos travaux.

La commission suspend ses travaux jusqu'à 15 heures. Merci.

(Suspension de la séance à 12 h 58)

(Reprise à 15 h 2)

La Présidente (Mme Dansereau) : ...s'il vous plaît. La Commission de l'aménagement du territoire reprend ses travaux. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre sonnerie de leurs appareils électroniques.

Nous poursuivons les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16, principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la coopérative divise et 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.

Donc, bienvenue. Bienvenue, Mme la ministre. Bienvenue aux députés. Bienvenue à nos invités. Nous entendrons, cet après-midi, les organismes suivants : l'Association de la construction du Québec, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec et l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction.

Je souhaite la bienvenue à l'Association de la construction du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé.

Association de la construction du Québec (ACQ)

M. Roy (Francis) : Merci beaucoup, Mme la Présidente. Bonjour à tous, Mme la ministre, les membres de la commission. Je me nomme Francis Roy. Je suis entrepreneur en construction. Je suis président du Groupe Humaco et président de l'Association de la construction du Québec, l'ACQ. Je suis accompagné aujourd'hui par Claude Godbout, directeur général par intérim de l'ACQ; Me Pierre Hamel, directeur des affaires juridiques et gouvernementales de notre association et Marie-Mychel de Charette avocate à l'ACQ.

Je voudrais d'abord remercier la commission de nous donner l'opportunité de présenter nos commentaires et recommandations visant le projet de loi n° 16 à l'égard duquel l'ACQ est, à quelques exceptions près, favorable. Il s'agit pour nous d'un projet de loi important, qui était attendu et qui donne le ton en matière d'habitation et de construction

résidentielle, un secteur important de l'économie québécoise. Pour ceux qui ne le savent pas déjà, l'ACQ représente des entrepreneurs des secteurs institutionnel, commercial, industriel et résidentiel. On opère des plans de garantie depuis 1980. Aujourd'hui, le plan de garantie ACQ dessert un grand nombre de clients qui développent des projets d'immeubles en hauteur détenus en copropriété qu'on accompagne à toutes les phases de la construction. Bref, la réforme interpelle une grande partie de nos membres.

Je vais donc maintenant laisser à Me Hamel le soin de vous expliquer plus en détail les motifs qui entourent notre appui et nos réserves à l'égard de ce projet de loi. Me Hamel.

M. Hamel (Pierre) : Merci, Francis. Alors, Mme la Présidente, Mme la ministre, membres de la commission, le gouvernement entreprend une réforme importante et ambitieuse. Importante parce qu'elle était attendue par plusieurs intervenants depuis longtemps et ambitieuse parce qu'elle vise à la fois l'encadrement de l'inspection de bâtiment au Québec et réforme en pratique le régime de copropriété divise.

L'encadrement des inspections est, selon nous, l'élément clé du projet de loi. Cette initiative du gouvernement permet de protéger tous les intervenants de l'industrie, du concepteur à l'acquéreur, en amont des problèmes. L'inspection en cours de réalisation protège le concepteur et l'entrepreneur en prévenant des problématiques coûteuses causées par des erreurs de conception ou de réalisation. L'inspection préreception pour les acquéreurs de maison neuve et l'inspection préachat pour les acquéreurs dans le marché de la revente sont très importantes.

Il reste toutefois beaucoup de chemin à parcourir et beaucoup d'attentes à combler. La certification n'est pas une mince affaire et la rédaction de l'ensemble des règlements afférents au projet de loi, la mise en place de l'ensemble des processus de certification, la reconnaissance des organismes certificateurs, le cas échéant, les organismes formateurs, tout reste à faire. L'ACQ, à ce niveau, offre à la Régie du bâtiment du Québec tout le soutien et l'aide qu'elle souhaite pour mener ce projet à terme, mais surtout à bon port.

Pour ce qui est des modifications aux régimes de copropriété, on fait face également à un nouveau régime de protection, lui aussi attendu, protection pour les nouveaux acquéreurs et promettants acquéreurs, protection des acomptes, accès aux documents; protection des syndicats de copropriété, les nouvelles obligations du promoteur face au budget prévisionnel; protection des copropriétaires eux-mêmes, carnet d'entretien, fonds de prévoyance, entre autres. Donc, c'est un nouveau régime de protection qui est bien documenté par bon nombre de cas dans le secteur de l'habitation. Un nouveau régime qui va avoir un impact important sur les opérations et les responsabilités des syndicats de copropriété et, encore une fois, la Régie du bâtiment du Québec car, il faut le rappeler, le syndicat de copropriété, en vertu de la loi, est considéré comme un propriétaire au sens de la Loi sur le bâtiment, pour le respect des obligations qui lui incombent en vertu de la réforme. On appuie la démarche, avec quelques petits ajustements mineurs, mais on appuie la démarche.

Ceci étant dit, en utilisant le Code civil pour introduire les modifications, ce n'est pas uniquement le secteur résidentiel qu'on réforme, mais tout le régime de copropriété sans distinction, usage résidentiel, usage commercial, usage hôtelier. Et combien de copropriétés commerciales sont visées? Les changements entraîneront-ils des problématiques particulières, des coûts? On ne peut pas dire actuellement car l'étude d'impact réglementaire sont muettes à ce niveau-là. Les concepteurs de projets de développement d'importance ont recours, pour la construction d'un même immeuble, à l'utilisation de plusieurs régimes de copropriété, tels que condos à usage commercial et à usage résidentiel, auxquels on ajoute l'utilisation de droits superficiaires et des espaces locatifs. Il s'agit là d'un marché très spécialisé que, malheureusement, nous n'avons pas été en mesure d'analyser. Il s'agit là d'un caveat que l'on souhaitait souligner à la commission.

Autre élément, la réforme est tellement importante et tellement attendue qu'elle occulte d'autres dispositions qui nous apparaissent importantes. Nous faisons référence ici aux dispositions relatives à la suspension des travaux. La Régie du bâtiment du Québec demande qu'elle puisse suspendre les travaux lorsque les entrepreneurs ne détiennent pas de licence ou ne détiennent pas de catégorie ou sous-catégorie appropriée. On n'est pas contre car ce pouvoir est déjà prévu à la loi sur les relations de travail dans l'industrie de la construction. La Commission de la construction du Québec exerce déjà ce pouvoir.

Le problème est plutôt au niveau du libellé. Le pouvoir de suspendre les travaux n'est pas anodin, et les textes législatifs qui le permettent déjà le reconnaissent et son rédigés de façon telle à ce qu'il requiert une décision motivée et écrite. Dans la Loi sur les relations de travail, la commission peut, après avoir permis à toute personne intéressée informée de cette demande de lui communiquer son point de vue, ordonner la suspension des travaux et dans la mesure qu'elle indique. La commission rend sa décision par écrit, en transmet copie à toute personne intéressée qui a fait valoir son point de vue et en affiche une copie dans un endroit en vue sur les lieux des travaux visés.

Dans le contexte de santé et sécurité, un inspecteur peut ordonner la suspension des travaux ou la fermeture d'un lieu de travail lorsqu'il juge qu'il y a danger pour la sécurité et la santé ou l'intégrité physique des travailleurs. Or, l'article 186 de la Loi sur la santé et la sécurité du travail mentionne qu'il doit motiver cette décision par écrit dans les plus brefs délais et indiquer les mesures à prendre pour éliminer le danger. Donc, dans les deux cas, les décisions sont écrites et motivées.

• (15 h 10) •

Il faut se rappeler aussi que le fait de travailler sans licence ou sans catégorie ou sous-catégorie appropriée expose les contrevenants à des amendes particulièrement élevées : 17 000 \$ à 85 000 \$ dans le cas d'une personne morale, s'il n'est pas titulaire d'une licence ayant la catégorie ou la sous-catégorie appropriée, et 34 000 \$ à 171 000 \$ dans le cas d'une personne morale, s'il n'est pas titulaire d'une licence ou s'il utilise les services d'une autre personne qui n'est pas titulaire d'une licence. On demande donc une modification à la disposition afin que les décisions devant être rendues par la Régie du bâtiment en cas de suspension de travaux soient motivées, rendues par écrit, demande qui, selon nous, est légitime.

Alors, c'est l'essentiel des commentaires complémentaires à notre mémoire. Merci pour votre attention.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je vous remercie pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : Bonjour. Bonjour à vous tous, bon après-midi. Bon après-midi à mes collègues. Alors, on va continuer la commission. En fait, c'est certain qu'auparavant on a reçu certains groupes en habitation, puis je voulais savoir justement... Moi, je vais tout de suite par des questions. J'aime mieux des échanges directs. Comme ça, on va avoir des réponses, plus de réponses puis plus d'échanges, bien entendu. Puis le domaine de la construction, j'ai quand même eu plusieurs expériences en construction, ça fait que je suis quand même très, très, très au courant, très au fait de la situation.

Alors, moi, c'est ça qui me chicote puis c'est ça qu'on discutait d'ailleurs ensemble, parce que je voulais vraiment que vous me parliez du plan de garantie Qualité d'habitation versus GCR. Parce que moi, j'aimerais ça... Essayez de m'éclaircir. C'est ça, je pense que moi, mon enjeu est vraiment important pour moi, que vous me parliez. Puis j'ai d'autres questions aussi, des questions un petit peu plus simples, mais la première question pour le plan de garantie, j'aimerais ça que vous m'en parliez.

M. Hamel (Pierre) : Alors, écoutez, essentiellement, le plan de garantie PGA, plan de garantie ACQ existe depuis 1980 et couvre ou permet, donc, le remboursement d'acomptes ou de vices cachés, bref, des garanties usuelles, donc depuis 1980, pour l'ensemble des immeubles qui, à l'époque, n'étaient pas sous réglementation ou qui sont actuellement sous réglementation. Donc, les tours en hauteur, les immeubles de plus de quatre étages et plus font l'objet, donc, de cette garantie-là depuis 1980.

C'est un marché qui est complètement différent du marché de l'habitation. On a...

Mme Laforest : Juste une petite question. Pour les tours en hauteur, il y a combien d'inspecteurs? Parce qu'on disait justement que des inspecteurs, il n'y en a vraiment pas énormément puis en... Pour les tours, est-ce que... Il y en a combien environ, des inspecteurs pour les tours?

M. Hamel (Pierre) : Bon, essentiellement...

Mme Laforest : Mais ma question va continuer, là. Vous allez continuer après, mais là je fais juste une parenthèse.

M. Hamel (Pierre) : O.K. Alors, il y a combien de tours en hauteur aussi qui sont garanties? Ça, je ne peux pas vous le dire. Ce que je peux dire, c'est que les plus...

Mme Laforest : ...d'inspecteurs pour les tours.

M. Hamel (Pierre) : Oui, je comprends, mais, je veux dire, si j'ai une tour, j'ai... Bien, essentiellement, on a six inspecteurs qui travaillent pour l'association comme... pour PGA comme tel. Alors, il y a combien d'inspecteurs qui vont dans la tour? Je ne peux pas vous le dire, je ne peux pas répondre à ça. Je ne suis pas en mesure de le faire, je n'ai pas l'information. Ceci étant dit, il faut comprendre que ce n'est pas que des tours en hauteur, mais c'est aussi des complexes qui sont un peu plus grands que quatre étages et plus comme tels.

Alors, essentiellement, donc, ce qu'on nous dit, c'est qu'on fait, je pense, c'est environ 1 000 inspections par année, l'information que j'ai eue, pour l'ensemble des unités qui sont couvertes par le plan ou qui sont construction, environ 6 000 unités, 6 000 unités de condo par année sur 14 000 unités construites, ce qui représente une quarantaine de projets en moyenne par année qui... Alors, je disais 6 000 projets, mais c'est 6 000 unités, excusez-moi.

Alors donc, essentiellement, c'est ça, c'est PGA comme tel. Essentiellement, donc, les garanties sont différentes. Il y a beaucoup de projets commerciaux. Les tours en hauteur ne sont pas construites nécessairement par des entrepreneurs qui ont les licences, les mêmes licences qu'en habitation. C'est des entreprises qui construisent des hôpitaux, des écoles, qui sont actives dans le secteur commercial et institutionnel comme tel. Donc, ils ont déjà accès à du cautionnement. Ils ont du cautionnement d'exécution. C'est les compagnies de caution qui font affaire directement avec eux, et ils peuvent garantir, les promoteurs, de cette façon-là comme telle.

Alors, les grandes tours comme la tour du Canadien à Montréal, c'est fait par des professionnels de la construction qui ont les licences appropriées, qui ont l'expérience appropriée, et aussi ces projets-là sont de plus en plus de projets mixtes. Il y a des projets... Il y a du condo, il y a du locatif, il y a du superficiaire. Il y a toutes sortes de types... de démembrement du droit de propriété pour vendre ces immeubles-là comme tel.

Alors, je ne sais pas trop ce que vous voulez savoir comme différences. Tout ce que je peux dire, c'est que ce n'est pas le même marché, ce n'est pas le même type d'habitation qui est concerné, ce n'est pas le même type de projet, et à l'ACQ... chez GPA, pardon, parce que c'est une entreprise distincte, là, chez GPA, ce qu'on peut dire, c'est qu'on ne certifie pas des entrepreneurs, on accrédite des projets. Alors, il y a une question de financement, il y a une question qui est reliée beaucoup plus au projet lui-même, là. C'est projet par projet.

Alors, on n'a pas une série d'entrepreneurs qui sont accrédités et qui peuvent aller construire. Ça, c'est une distinction, je pense, qui est assez importante à ce niveau-là.

Mme Laforest : C'est bon. O.K. Je vais y aller au niveau de l'inspection, parce que nous, on s'était posé la question, à savoir si on obligeait les inspecteurs en bâtiment immédiatement à être formés au dépôt du projet de loi. Si l'obligation avait eu lieu ou si l'obligation avait lieu, c'était quoi, votre vision, par rapport à ça, au niveau de la certification des inspecteurs? Est-ce que... oui, au niveau du règlement, vous êtes...

M. Hamel (Pierre) : Absolument favorables. La certification est importante, c'est un incontournable. Et quand je dis que c'est la pièce maîtresse du projet de loi, ce que je veux dire, c'est que partout au Canada et même ailleurs dans le monde, aux États-Unis, il n'y a pas de Régie du bâtiment, il n'y a pas de Commission de la construction. Il y a moins, ou peu, ou pas de plan de garantie, c'est des inspections qu'il y a, alors... et les inspecteurs sont intraitables. Je peux peut-être demander à mon président, qui a beaucoup d'expérience à ce niveau-là, d'expliquer comment ça fonctionne ailleurs. Mais le coeur de ça, c'est la qualité des inspections et celles des inspecteurs comme tels.

Mme Laforest : C'est bon. J'ai une autre question par rapport à la transmission des renseignements par le vendeur. Est-ce que vous ne prévoyez pas... ça, j'aimerais ça vous entendre là-dessus, parce que j'ai comme un bémol par rapport à cette possibilité-là. J'aimerais ça vous entendre.

M. Roy (Francis) : En fait, le syndicat de copropriété, qui n'est pas nécessairement en lien avec l'acheteur et que, là, l'acheteur fait une demande, est-ce que c'est un acheteur, c'est réellement un acheteur? Il n'y a pas d'intermédiaire entre les deux. Le syndicat de copropriété peut obtenir des demandes de n'importe qui qui peut se dénoncer acheteur pour obtenir de l'information alors que, lorsqu'elle provient du vendeur, donc l'acheteur a pu être validé, que c'est un acheteur réel et, en même temps, contrôler la demande d'information... je ne sais pas si...

M. Hamel (Pierre) : Bien, essentiellement, ce qu'on veut, c'est que le syndicat soit obligé de transmettre l'information, mais au vendeur, parce que, tel que rédigé, l'article de loi dit qu'on met une obligation au syndicat de transmettre de l'information qui va être utile pour prendre une décision éclairée. Donc, on met un fardeau sur un syndicat qui, lui, a une relation avec son copropriétaire, il gère l'immeuble. Alors, que le syndicat soit obligé de le donner au vendeur, c'est parfait, c'est la même chose. Sauf que, dans la relation dans le contrat de vente, dans la relation avec le courtier, selon moi, ça appartient au vendeur de faire ses devoirs, d'aller chercher les documents qui seront nécessaires, puis là de les rendre disponibles à n'importe quel acquéreur qui veut. Mais si on a un condo qui a 150 unités puis que je reçois... moi, je suis bénévole, je travaille comme administrateur dans le syndicat de propriété, puis ma job, bien, c'est de répondre aux demandes des promettants acquéreurs, je trouve que, là, on mine, je dirais, là, la valeur de l'administrateur.

• (15 h 20) •

Alors, essentiellement, vous le faites une fois, ils ont l'obligation de transmettre les documents dans les 15 jours des modifications au vendeur, mais là on a un promettant acquéreur qui pourrait intervenir immédiatement, qui voudrait le faire sans délai, le prometteur acquéreur aurait plus de droits que le copropriétaire à qui appartient le syndicat. Ça fait que je trouvais ça un peu étrange. Puis la relation juridique, dans le cas de la vente, qu'est-ce qui arrive si le promettant acquéreur reçoit des documents du syndicat et se dédit? Le vendeur, il fait quoi, il va poursuivre son syndicat? Il s'est passé quoi, pour quel motif?

Alors, ça crée... ça met un intermédiaire, qui n'est pas relié à la vente, qui ne fait pas de représentation, inutile. Ça met de la pression supplémentaire au syndicat de copropriété qui... là, on va avoir des devoirs supplémentaires à faire. Alors, ça fait en sorte que ça ne crée pas une bonne relation puis ça ne responsabilise pas le vendeur. Alors, le vendeur, il a un courtier ou, en tout cas, il peut avoir de l'aide, quel qu'il soit.

Alors, c'est pour ça qu'on ne dit pas que le syndicat n'a pas l'obligation de le transmettre, mais il le transmet au vendeur. C'est tout simplement ça. Alors, s'il y a un problème, si le syndicat ne s'exécute pas, le vendeur va avoir un recours contre son syndicat. Sinon, l'acquéreur va faire quoi? Il va dire : Je n'achète pas. À un moment donné, c'est un peu ça, la situation qu'on trouvait, sur le plan juridique, qui devait peut-être être ajustée. Parce qu'on comprend les problèmes antérieurs qui ont mené à cette disposition-là, c'est les syndicats qui ne répondaient pas, tu sais, puis là, il n'y avait pas de recours. Ça, on comprend ça. Mais dès lors qu'on implante ce type de disposition là, je pense que, là, il y a une obligation, il y a la possibilité maintenant même d'aller, je pense, à la Régie du bâtiment, on n'a pas vérifié ça, là, mais à la RBQ pour avoir une décision, mais c'est le vendeur qui est en contrôle de ça comme tel.

Mme Laforest : C'est bon. O.K. Moi, c'étaient mes questions. Je vais laisser mes collègues poser les questions aussi sur ce sujet-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède la parole à la députée de Labelle.

Mme Jeannotte : Merci, Mme la Présidente. Dans un autre ordre d'idées, dans le fond, j'aimerais ça parler du code de construction. Que pensez-vous de l'idée d'obliger toutes les municipalités du Québec d'adopter la version la plus récente du code de construction? Croyez-vous que vos membres, de même que les municipalités, sont prêts? Que suggérez-vous pour une telle mise en oeuvre?

M. Hamel (Pierre) : Alors, des trois niveaux de question, je dirais... la première, êtes-vous favorable à ça? Absolument. Est-ce que les entrepreneurs sont prêts? Oui. Ils sont prêts, même, ils sont prêts... je vous dirais que la demande de nos entrepreneurs, c'est d'avoir le même code de construction d'un océan à l'autre, que ça soit... C'est le Code national du bâtiment. Ce qui est bon pour la Colombie-Britannique devrait être pas pire pour le Québec. Bref... non, mais essentiellement, eux autres, il y en a beaucoup qui travaillent dans deux, trois, quatre provinces différentes et trouveraient ça très pertinent.

Alors, oui, ils sont, entre guillemets, prêts pour avoir, voyons, un code de construction harmonisé. Est-ce que les villes le sont? C'est une excellente question. Elles sont... je dirais que les villes... je ne pourrais pas répondre à ça. Pas

sûr qu'elles le sont, là, mais elles ne sont pas prêtes non plus à aller de l'avant dans bien des choses, notamment la Loi sur les contrats des organismes publics. La Loi sur les contrats des organismes publics prévoit que les organismes publics sont régis par différentes dispositions quand ils donnent un contrat. Les municipalités, eux autres, bien, ils ont le Code municipal, ils ont la Loi des cités et villes, ils ont les lois spéciales. Bref, c'est un fouillis, alors qu'on pourrait avoir des choses... on pourrait avoir des règles simples, mais il y a de la résistance du côté municipal comme tel.

Alors, est-ce qu'elles sont prêtes? Est-ce qu'elles sont prêtes mais elles résistent? Je ne le sais pas c'est quoi, là, mais je sais qu'il y a une problématique à ce niveau-là. Et l'autre niveau...

Mme Jeannotte : ...qu'est-ce qu'on pourrait... pour la mise en oeuvre de ça?

M. Hamel (Pierre) : Bien, je pense qu'il faut être en mesure de regarder la possibilité d'accompagner les plus petites municipalités. Les grandes municipalités, ce n'est pas ça, la question, la problématique. Mais je sais qu'il y a des MRC qui jouent des rôles plus importants dans... parce qu'ils sont un peu mieux organisés parce qu'ils sont regroupés. L'important, c'est de les sensibiliser, parce que c'est l'application, hein? Ce n'est pas d'adopter la loi, c'est de l'appliquer puis de ne pas mettre les municipalités dans une situation de responsabilité civile si c'est mal appliqué comme tel.

Alors, l'harmonisation, bien, ça a un avantage, c'est que le directeur de l'aménagement urbanisme de la ville A, s'il s'en va dans la ville C, bien, c'est le même code qui s'applique. Puis s'il va dans la ville D, c'est le même code qui s'applique. Alors, ça, l'harmonisation est fondamentale, et elle pourra peut-être éventuellement servir à renforcer l'expertise des gens qui sont dans les municipalités comme telles. Alors, à ce niveau-là, en y allant par les grandes municipalités puis les MRC, il faut y aller graduellement. Il faut que tout le monde embarque, selon moi, mais c'est important, et nos entrepreneurs sont prêts à aller vers cette voie-là.

Mme Jeannotte : Merci beaucoup.

M. Roy (Francis) : Je voulais juste ajouter que les entrepreneurs sont non seulement favorables, mais ils demandent ça. On l'entend souvent, c'est des choses qu'on entend à répétition, d'uniformiser, au niveau municipal, le code de construction. C'est une demande qui est déjà là. On n'est pas juste favorable, mais c'est une demande qui est là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède la parole au député du Lac-Saint-Jean. Il vous reste 1 min 37 s.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : ...faire ça vite. Dans votre mémoire, là, monsieur, vous soutenez que le mandat de l'inspecteur devrait être encadré par règlement. J'aimerais ça si vous pourriez me donner plus de détails sur ce que vous suggérez sur le règlement.

M. Hamel (Pierre) : Écoutez, dans le règlement, là... juste une minute, on va essayer de faire ça vite. Je vous dirais que ça serait important de préciser, quand il y a une inspection préachat, par exemple, qu'est-ce qu'elle doit contenir, de quelle façon elle devrait procéder pour s'assurer que ce qui est préachat soit uniforme, soit clair, que ce soit facile de mettre ça en application. Que ça soit préachat, que ça soit pour... parce qu'il y a différents types d'inspection qui sont possibles et qui peuvent être réglementés. Mais là je ne sais pas ce que le gouvernement avait en tête, mais nous autres, c'est ça qu'on voulait dire, d'être le plus précis dans la façon dont les inspections devraient être faites.

On a des gens certifiés qui devront faire des inspections complètes, parce qu'il est arrivé, dans le passé, des inspecteurs qui ne faisaient pas les inspections au complet, mais c'était une inspection préachat. Comprenez-vous? Alors, ce qu'on veut, c'est s'assurer que ça soit uniforme pour tout le monde parce que ça protège le vendeur, ça protège l'acheteur. C'est ça que ça fait, des inspections complètes, malheureusement.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Il resterait 15 secondes.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : 15 secondes? O.K. Ça précise...

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci. Je cède maintenant la parole aux porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 11 minutes.

Mme Thériault : Parfait. Merci, Mme la Présidente. Le député de Rimouski, de la troisième opposition, nous a informés qu'il ne serait pas ici cet après-midi. Donc, je sais que je n'ai pas le droit de souligner l'absence de quelqu'un, mais c'est pour que ce soit consigné que nous aimerions avoir le temps de parole du député du parti de l'opposition.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a consentement?

Mme Laforest : Bien, j'aimerais ça que nos collègues aient du temps aussi...

La Présidente (Mme Dansereau) : Le temps ne peut aller qu'à l'opposition parce que c'est l'opposition. Ça fait que... Bon, est-ce qu'il y a consentement? Je répète ma question. Consentement? Donc, avec recalcul, vous disposez de 13 min 12 s.

Mme Thériault : Merci beaucoup, Mme la Présidente. C'est fort apprécié. Je suis convaincue que mon collègue de Québec solidaire sera heureux lui aussi de récupérer quelques secondes de plus.

Bienvenus parmi nous, M. Roy, M. Godbout, M. Hamel et Mme de Charette. Évidemment, l'Association des constructeurs du Québec, vous êtes l'autre association incontournable, je dirais. On a l'APCHQ et on a l'ACQ qui sont vraiment des acteurs majeurs au niveau de la construction. Vous allez me permettre de souligner bien amicalement à la ministre que quand on invite un, on invite l'autre, juste qu'elle s'en rappelle pour les prochaines consultations, parce que souvent, lorsqu'on discute au niveau des groupes à inviter et à ne pas inviter, il faut toujours avoir et l'APCHQ et l'ACQ.

Donc, pour moi, c'était très important que vous soyez là. Je veux juste qu'elle ne l'oublie pas pour les autres consultations, au cours des trois années et demie qu'il nous reste à faire ensemble, parce que je présume qu'elle sera ministre très longtemps étant donné... oui, absolument, moi, je pense que vous êtes une bonne ministre. Vous êtes dynamique, puis je pense qu'on va faire avancer les choses. Donc, j'ai...

Une voix : ...

Mme Thériault : Oui, oui, oui, mais c'est important, Mme la Présidente, parce que l'expertise que ces gens-là ont, on est capable de comprendre que lorsqu'ils font des remarques par rapport avec, exemple, les certificats, les documents qu'on parlait avec... qui lient plutôt le vendeur plutôt que le syndicat, c'est une remarque qui est tout à fait pertinente. Mais ma question par rapport à ça précisément c'est : ne croyez-vous pas utile de lier les deux? Parce qu'il y a... des fois, le vendeur, il ne les a pas les documents puis c'est le syndicat de copropriété qui les a, qui pourrait faire du chichi de ne pas les mettre.

Ça fait que moi, je suis en train de me dire : J'entends ce que vous dites, mais la légiste en moi... un «peut» et un «doit», c'est très différent. Donc, je me dis : Mais pourquoi on ne dit pas et/ou le syndicat et le vendeur, et/ou, pour obliger une des deux parties à au moins fournir les documents requis?

• (15 h 30) •

M. Hamel (Pierre) : Écoutez, je pense qu'essentiellement, quand tu mets en vente ton condo — appelons un chat un chat, là, c'est un condo — avant de le vendre, tu veux avoir en main tous les documents pour le vendre. On s'entend? S'il y a une problématique à ce niveau-là, le vendeur est déjà dans une situation où il doit... parce qu'il y a une disposition qui dit que le vendeur doit mettre les états financiers, etc., il y a déjà de l'information qu'il doit faire. Si le vendeur, il a un problème, là, il a un recours maintenant à la Régie du bâtiment, ce qu'il n'avait pas avant, parce que maintenant le syndicat est considéré un propriétaire au sens de la Loi sur le bâtiment et pour les obligations qui lui incombent en vertu de la modification. Donc, le propriétaire va avoir un recours puis va pouvoir aller les chercher, ces documents-là, éventuellement.

L'acquéreur... Moi, si j'achète un condo puis j'ai de la misère à avoir des documents d'un syndicat, je ne vais juste pas acheter ce condo-là. Écoutez, quand tu achètes un condo, tu maries le syndicat de copropriété, c'est important. Ça fait que, si tu as une problématique dret là, tu perds ta vente. Ça fait que moi, c'est dans ce sens-là qu'on le voit comme tel. Vous pouvez le mettre, mais quelqu'un qui ne veut pas donner des... qu'on lui impose une obligation... Vous pouvez le faire, mais, selon nous, ça n'atteindra pas l'objectif, parce que c'est de la mauvaise foi. Quand tu ne rends pas des documents, c'est de la mauvaise foi, ça. Mais c'est vous, les légistes, et c'est juste des recommandations, on s'entend bien.

Mme Thériault : C'est parce que nous, on essaie de prévoir tous les cas de figure, puis c'est ça qui est un peu fantastique dans le travail qu'on a à faire comme législateurs. C'est de prévoir les cas de figure puis, des fois, ce qu'on ne prévoit pas, ça arrive. Donc, on aime mieux mettre la ceinture puis les bretelles. Ça fait que c'est pour ça que la question est posée avec... Dans le projet de loi, c'est rédigé pour l'association de copropriété, puis vous nous dites : Bien, c'est le vendeur. Bien, pourquoi ne pas lier les deux?

M. Hamel (Pierre) : Mais, si vous permettez, quand vous dites ça, là, des bretelles puis une ceinture, moi, je vous dirais ceci... Je vous dirais que le syndicat, là, actuellement, là, vous lui donnez des obligations très importantes et vous changez la donne complètement au niveau du rôle qu'un syndicat doit jouer, et partant, c'est déjà suffisant, je pense, d'y aller. Si vous rajoutez des obligations inutiles, bien là ça devient irritant. Puis moi, si j'ai trop d'obligations puis je m'achète un condo, là, je ne serai pas administrateur du syndicat, je vous le promets.

Alors, c'est un peu ça, là. Il y a un équilibre qui doit être fait entre l'obligation... puis j'ai l'obligation de le donner, déjà, à mon vendeur, mais c'est un peu l'objectif, de mettre un peu moins de pression, mais conserver l'obligation.

Mme Thériault : On a parlé du code de construction unique avec la ministre. Je vais continuer le raisonnement un petit peu, parce que présentement, il y a certaines municipalités qui n'appliquent pas de code de construction. C'est un peu aberrant, là. Bien, il y a un code, ce n'est pas pour rien, mais il y a des municipalités qui ne l'appliquent pas. Il y en a qui appliquent le 1985. Il y a une version 1985, 1995, 2005, 2010, puis on a compris qu'on a... le code de 2015 devrait être prêt en 2020. C'est un peu... Bien, je comprends qu'on a un code qui va s'appliquer comme déjà cinq ans passés, là, O.K., mais je me dis : 1985, 1995 puis 2005, vous ne pensez pas que c'est obsolète?

Vous, là, qui construisez... puis j'imagine, vous connaissez les différentes versions du code, vous savez les types de matériaux qui sont utilisés dans le code le plus récent comparativement au plus vieux qui est encore en vigueur. Puis je ne veux pas vous mettre dans une mauvaise situation, mais honnêtement, moi, il me semble... Moi, des fois, je suis peu drastique, là, c'est vrai, mais moi, il me semble qu'on oblige, et on a un code, on se donne les codes. On peut-ils le faire? Puis après ça, bien, tu as différentes versions. Peux-tu rendre illégal d'utiliser les vieilles versions? Parce qu'on ne protège pas le monde. Ce n'est pas le gage de qualité, ce n'est pas le gage de construction.

Ça fait que vous, qui êtes les professionnels, vous en pensez quoi qu'on... parce qu'on pourrait aller jusqu'à aller dans la loi, O.K. On pourrait, là, on fait de la loi, là. On peut-ils dire que 1985, 1995, 2005, on les rend obsolètes puis que

les constructeurs et les municipalités devraient appliquer obligatoirement un des deux derniers codes de construction qui sont en vigueur?

M. Hamel (Pierre) : Écoutez, je vais laisser aux légistes, là, de répondre ce qu'ils peuvent faire ou pas faire. Ce qui est clair... Un des éléments qui nous ont été rapportés aussi, c'est le délai entre la mise en... l'adoption, par le Conseil national de recherches, de la plus récente version du Code de construction et la mise en application de cette version-là même au Québec, dans le Code de construction du Québec. Alors, on a déjà du rattrapage à faire pour l'application du code comme tel, et c'est bien sûr que les entrepreneurs souhaitent être à la page, compléter ça et que ça devienne des éléments fondamentaux de la formation continue des entrepreneurs.

M. Roy (Francis) : Oui, puis j'ajouterais, l'entrepreneur, pour lui, c'est quoi, la version du code? Pour lui, ce qu'il désire, c'est que ça soit clair. Quel code j'utilise? C'est celui-là, c'est celui-là partout? C'est ce qu'il désire, c'est ce que recherche l'entrepreneur. L'entrepreneur ne cherche pas à utiliser différents codes selon la température. Il veut que le code qu'il va utiliser, ce soit clair, lequel j'utilise. Et si, comme on disait, on est favorable à ce que ce soit le même partout et on ajoute des inspections...

Mme Thériault : Je pense qu'on va suspendre les travaux parce que les cloches sonnent. Ce n'est pas un exercice de feu, il y a un vote, donc on doit se rendre en Chambre, nous. Donc, madame, c'est ce qu'on fait dans ce temps-là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Exact, exact. Ça fait qu'on...

Mme Thériault : On suspend, on va revenir après.

La Présidente (Mme Dansereau) : On suspend, c'est ça. On redonnera le même temps. Je vous remercie.

(Suspension de la séance à 15 h 36)

(Reprise à 15 h 56)

La Présidente (Mme Dansereau) : À l'ordre! Nous allons reprendre les travaux où est-ce qu'on en était. Donc, il restait 4 min 48 s. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Donc, nous discutons du code unique au niveau du Code du bâtiment, et j'ai une question. Je me demande si c'est un mythe ou une réalité. Si on s'en va avec des versions récentes, est-ce que c'est vrai que ça va coûter beaucoup plus cher à construire ou si c'est un mythe?

M. Hamel (Pierre) : Je vais laisser mon président répondre.

M. Roy (Francis) : Écoutez, la mise aux normes ou l'actualisation du code, je pense que c'est un besoin. Est-ce que ça va coûter plus cher ou non? Je n'ai pas d'études, là, qui me disent s'il y a 1 %, ou 2 %, ou peu importe le pourcentage qu'il pourrait y avoir de plus ou de moins, là. Je n'ai pas cette information-là. De façon honnête, là, je ne peux pas vous dire, mais ce que je suis convaincu, c'est qu'il faut actualiser. Donc, c'est essentiel, un jour, d'actualiser notre Code de construction, c'est bien évident.

Mme Thériault : D'accord. Dans votre mémoire... On va changer de sujet, je vais vous amener à la dernière page, la page 12... à l'avant-dernière page, vous avez écrit : «La mise en place de nouvelles obligations qui devront être respectées par les syndicats de copropriété va engendrer du travail supplémentaire pour les administrateurs, qui agissent souvent à titre de bénévoles et n'ont aucune formation particulière, et, par le fait même, favoriser l'embauche de gestionnaires de copropriétés. Toutefois, l'embauche de professionnels pour l'administration des affaires du syndicat ne libère pas ce dernier de ses obligations...»

Et je voulais vous amener sur la question de la formation, parce que, dans l'ancien projet de loi, le n° 401, il y avait de la formation pour, justement, les syndicats de copropriété, alors que le ministre l'a retirée. On a vu d'autres groupes aussi qui ont dit qu'au niveau de la formation, étant donné que ça amène des grosses sommes d'argent puis c'est des grosses responsabilités, les gens ne savent pas toujours dans quoi ils s'embarquent quand on devient administrateur de sa copropriété. Donc, vous nous parlez du fait que la formation, elle est absente au niveau des gestionnaires de condos. Qu'en pensez-vous?

M. Hamel (Pierre) : Bien, écoutez, je ne sais pas s'ils sont formés ou pas, là. Je ne suis pas... J'ai déjà eu un condo, j'ai déjà été gestionnaire administrateur, mais ce n'était pas un gros condo, là. Il n'y avait pas 100 portes, etc.

C'est sûr que la formation, c'est la voie de l'avenir. Quelle en est la nature puis les obligations? Est-ce qu'on doit le donner à tout le monde? Je ne le sais pas. Ce qui est certain, c'est qu'il devra sûrement y avoir des séances d'information pour la mise en place des nouvelles dispositions qui vont aller de l'avant. Je pense que c'est important et je pense que c'est important que ça soit suivi, puis que ça débute de la bonne manière, puis que ça se rende à bon port, de la bonne manière comme telle.

Alors, à tout le moins, de l'accompagnement puis de l'information, ça serait requis, et des bonnes campagnes d'information. J'ai bien aimé les commentaires de la Chambre des notaires à ce niveau-là. Ils avaient une approche bien intéressante à ce niveau-là.

• (16 heures) •

Mme Thériault : O.K. Vous avez fait des recommandations concernant la certification des inspecteurs comme tels, où vous dites, vous appuyez le gouvernement dans la démarche, c'est correct, donc de mettre sur pied un registre, de confier à la régie l'administration, le pouvoir de déterminer. Par contre, vous demandez également que... pour éviter certaines situations, vous recommandez... «la formation devrait être encadrée par des règlements». Qu'est-ce qu'il devrait y avoir au niveau de la formation puisque vous avez des inspecteurs? Qu'est-ce qui devrait être incontournable au niveau de la formation?

M. Hamel (Pierre) : Je pense que ce qui est mentionné ou, en tout cas, l'élément qu'on disait qui était très important, c'est l'encadrement de l'inspection comme telle, le type d'inspection. Alors, la réglementation devrait préciser les éléments qui doivent se retrouver dans certains types d'inspection, la façon dont les rapports devraient être faits, la...

On parle d'uniformiser les codes, on parle d'uniformiser les procédures aussi. Tout le monde est impliqué, là. Les notaires sont impliqués, les courtiers sont impliqués, les syndicats sont impliqués, les vendeurs sont impliqués, les promettants acquéreurs sont impliqués. En d'autres termes, tout ça, là, les inspections vont faire partie intégrante des documents qui vont être transmis. En d'autres termes, que ça se lise bien, que ça se comprenne bien, que les informations qui sont là soient pertinentes, complètes, ça, ça aiderait, je pense, l'ensemble des administrateurs en rendant les choses un peu plus simples, correctement, mais uniformes.

On a la chance... on est comme dans un nouveau départ et avec de la réglementation nouvelle. C'est le temps d'innover. Bien, pas que la réglementation est nécessairement pêle-mêle autrement, mais c'est peut-être le temps de regarder comment on peut faire les choses pour justement uniformiser les façons de faire.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, monsieur. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous avez 3 min 18 s.

M. Fontecilla : Merci, Mme la Présidente. Merci d'être ici. Écoutez, il y a plusieurs questions techniques qui surgissent de votre mémoire, mais moi, j'aurais envie de vous poser une question générale. Évidemment, on parle beaucoup de comment faire en sorte que les syndicats de propriétaires aient suffisamment de fonds pour faire des rénovations qui s'imposent dans un édifice à condominiums, etc. Donc, c'est beaucoup en aval, là, mais en amont... et on a entendu aussi des opinions aujourd'hui, là, de comment une grande partie, une partie substantielle des problèmes pourraient être évités si des défauts de fabrication, lors de la construction, sont évités.

Donc, la question que je vous pose est très simple, c'est : Comment, selon vous, on pourrait améliorer la qualité de la construction au Québec, là, pour éviter des problèmes qui vont surgir au cours des années, des problèmes qui pourraient être évités éventuellement, là?

M. Roy (Francis) : Bien, écoutez, on parle d'inspection. Tout à l'heure, on avait abordé le sujet un peu sur qu'est-ce qui se fait ailleurs qu'au Québec en matière de procédures au niveau de la construction. Pour avoir fait des travaux dans plusieurs autres endroits, dans d'autres provinces puis dans d'autres pays, souvent, les permis ou ce qu'on a besoin d'acquiescer pour être en mesure de construire est beaucoup moins complexe que c'est au Québec. Il y a moins de réglementation.

Par contre, on est généralement dans une procédure où il y a des inspections à différentes étapes des travaux. C'est ce qu'on parle ici maintenant. C'est ce qu'il y a un peu dans notre industrie. Et, s'il y a des inspections qui sont faites sur la qualité des travaux, de façon périodique, dans l'avancement d'un projet, évidemment qu'on va contrôler la qualité et qu'on va ainsi améliorer la qualité des travaux.

M. Fontecilla : Dans votre mémoire, vous avez une recommandation, là, sur les acomptes pour financer une partie du projet. Vous dites que vous n'êtes pas persuadés que les analyses d'impact réglementaire illustrent véritablement l'impact financier qu'aura cette mesure. J'ai de la misère à bien comprendre quels sont ces impacts-là.

M. Hamel (Pierre) : C'est très simple, c'est que l'analyse... l'impact réglementaire qui a été fait a été fait sur la base de chiffres qui ont été donnés, d'ailleurs, par PGA, sauf qu'ils ne tiennent pas compte de l'impact financier sur les très grands immeubles, sur les immeubles, genre, 200, 300 logements, qui sont des condos qui existent maintenant et qui se développent. Alors, il y a une petite partie des projets qui n'est pas couverte par l'étude d'impact économique comme telle, mais ça représente une portion minimale...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie, monsieur. Le temps est écoulé.

M. Hamel (Pierre) : Oh! excusez-moi.

La Présidente (Mme Dansereau) : Donc, je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission. Je suspends les travaux quelques instants afin de permettre au prochain groupe de prendre place. Merci.

(Suspension de la séance à 16 h 6)

(Reprise à 16 h 9)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous reprenons les travaux. Je souhaite la bienvenue à l'Organisme d'autoréglementation de courtage immobilier du Québec.

• (16 h 10) •

Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé, madame, monsieur.

Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)

Mme Lindsay (Nadine) : Merci, Mme la Présidente. Mme la ministre Laforest, Mme Thériault, membres de la commission, bonjour. Je me présente, je suis Nadine Lindsay, présidente et chef de la direction de l'OACIQ et vice-présidente du regroupement des régulateurs canadiens dans le domaine du courtage immobilier et également au niveau de la gestion de copropriété dans certaines provinces canadiennes.

Je suis accompagnée aujourd'hui de Me Claudie Temblay, vice-présidente exécutive Affaires corporatives à l'OACIQ, ainsi que Patrick Hiriart, qui est ombudsman et formateur à l'OACIQ. Il est également... il siège sur le conseil d'administration du RGCQ.

Alors, nous sommes très heureux de constater que le projet de loi n° 16 démontre de la part du gouvernement qu'il y a un réel appétit pour baliser la copropriété et encadrer l'inspection en bâtiment. L'OACIQ est le régulateur, institué par le ministre des Finances, qui doit veiller à l'application des dispositions sur la Loi sur le courtage immobilier. Il a pour unique mission la protection du public dans les domaines du courtage immobilier résidentiel et commercial ainsi que du courtage hypothécaire. Cela représente près de 16 000 titulaires de permis assujettis à l'encadrement de l'OACIQ.

Nous exerçons également la fonction d'assureur responsabilité des courtiers et des agences. Pour réaliser notre mission, nous comptons sur 170 employés. Il ne faut pas confondre l'organisme avec les associations qui ont pour mandat de défendre les intérêts socioéconomiques de leurs membres. Il importe de préciser que l'OACIQ détient, en vertu de la loi, l'autorité pour encadrer, par l'établissement de standards de formation, d'inspection, de conformité, de déontologie, le courtage immobilier.

Notre mémoire vous a été soumis au préalable, lequel porte uniquement sur les mesures en matière de copropriété ainsi que sur l'encadrement de l'inspection en bâtiment. Sans reprendre l'ensemble de nos recommandations qui sont énumérées à l'annexe I de notre mémoire, nous mettrons en lumière les éléments probants de ce mémoire.

Le projet de loi n° 16 interpelle l'OACIQ dans sa mission de protection du public, qui est au coeur de ses activités. Nous sommes sensibles au fait que la vie en copropriété doit demeurer accessible et que les règles qui l'encadrent doivent demeurer simples et efficaces. Ce projet de loi concrétise la disponibilité et la mise à jour des informations et documents essentiels à la prise de décision éclairée par l'acheteur.

L'OACIQ propose dans son mémoire quelques améliorations dont notamment l'ajout aux documents de copropriété du certificat de localisation global de l'immeuble, utile à la prévention de litiges, notamment en cas de non-conformité des règlements municipaux, l'élargissement du droit de consultation du registre et des divers documents de copropriété afin de permettre une consultation aux acheteurs ou leur représentant et, finalement, la mise en place d'un encadrement des gestionnaires de copropriété pour assurer une uniformité des pratiques.

En effet, pour que les balises proposées au projet de loi n° 16 puissent avoir les effets escomptés, il est important que l'État s'assure qu'une autorité adéquate verra au respect de ces balises et au traitement des plaintes du public. Sans cela, les conflits vont devoir continuer d'être tranchés devant les tribunaux avec les coûts et les délais qu'on connaît.

L'encadrement des gestionnaires de copropriété devrait bien sûr s'établir de façon graduelle afin de garder un équilibre et ne pas surcharger ceux-ci de règles de conformité inadéquates. Un encadrement raisonnable devra ainsi s'échelonner dans le temps pour assurer une transition harmonieuse comportant des obligations de base et en continu en matière de formation, une standardisation des pratiques, des mécanismes d'indemnisation et d'encadrement ainsi qu'une obligation de responsabilité ou d'assurance responsabilité professionnelle.

La mise en place de ces mécanismes de protection contribuera à la confiance du public. Rappelons que des précédents existent ailleurs au Canada, en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba, où les gestionnaires de copropriété sont encadrés par le régulateur en courtage immobilier. L'Ontario encadre, pour sa part, de façon distincte ses professionnels. La Belgique est également une référence en la matière, où l'IPI, l'Institut professionnel des agents immobiliers, encadre les syndics professionnels, qui sont apparentés aux gestionnaires québécois, ainsi que les agents ou courtiers immobiliers.

L'OACIQ accepterait avec honneur et humilité cette responsabilité. À titre de régulateur en courtage immobilier, l'OACIQ détient l'expérience, l'expertise, la structure organisationnelle, la connaissance du domaine immobilier et de la copropriété ainsi que les mécanismes de protection déjà en place, tel qu'un mécanisme de médiation et de conciliation permettant cet encadrement.

Le rôle du gestionnaire de copropriété ne se limite pas à l'exécution des tâches de nature administrative et financière, mais comporte aussi des tâches de nature technique et immobilière nécessitant une compréhension de ces notions pour lesquelles l'OACIQ apporterait une valeur ajoutée.

De plus, le RGCQ, en raison de son expertise et sa proximité face aux enjeux de copropriété, pourrait certainement jouer un rôle prépondérant auprès d'un comité avisé de l'autorité d'encadrement. L'approche est déjà bien entamée de notre côté, tant avec les régulateurs canadiens par le rôle assumé auprès d'eux qu'avec les pays de... la Belgique où la collaboration et l'échange des meilleures pratiques sont bien enclenchés.

Abordons maintenant un autre sujet tout aussi important, soit l'inspection en bâtiment. Nous sommes très heureux de constater que le projet de loi n° 16 va plus loin en prévoyant un encadrement des inspecteurs en bâtiment, et l'OACIQ appuie sans réserve la volonté du gouvernement à cet égard. De façon proactive, l'OACIQ a mis en place un mécanisme d'accréditation des associations à adhésion volontaire en inspection en bâtiment et a établi des critères, par voie réglementaire, dans le cadre de transactions immobilières issues du courtage immobilier. Une définition plus précise des types d'inspection, l'harmonisation des pratiques d'inspection, notamment au niveau des conventions de service conclues avec le public et des rapports d'inspection remis au consommateur, standardisés, sont des éléments qui nécessitent une intervention rapide du législateur.

Notre mémoire fait état de situations concrètes qui militent donc en faveur d'une plus grande protection du public dans le domaine. L'OACIQ serait enclin à procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment, en continuité avec l'approche actuelle de l'OACIQ d'accréditation des associations d'inspecteurs en bâtiment. En matière de formation, l'OACIQ administre plus de 520 formations, dont une cinquantaine concernent l'inspection en bâtiment et la copropriété, dont deux couvrant la méréule pleureuse. Nous avons les outils et l'expertise pour dispenser ces formations, que ce soit en ligne, accessibles 24 heures sur 24, sept jours par semaine, en webinaires et en salle, donc en présence de formateurs chevronnés couvrant l'ensemble du Québec.

L'OACIQ offre toute son expertise et sa collaboration pour la suite des choses, dont bien sûr dans le cadre de l'important travail à accomplir en matière réglementaire, tant au niveau de la copropriété qu'en inspection en bâtiment. Merci de votre écoute.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci à vous pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : Oui. Alors, Mme Lindsay, Mme Tremblay et M. Hiriart, bienvenue. Je suis très heureuse de vous accueillir, parce que j'ai quand même certaines questions importantes, puis on a rencontré plusieurs groupes, quand même, là, depuis mardi cette semaine. Puis tantôt, on recevait l'Association de la construction du Québec qui disait que la documentation devrait être automatiquement... au lieu qu'on travaille avec le syndicat. Vous les avez entendus sûrement. Alors, je voudrais vous entendre par rapport à ce point-là.

Mme Lindsay (Nadine) : Vous savez, tantôt, on a eu l'élément de savoir... on doit régler tous les cas de figure. Bien, on peut certainement dire que ce n'est même pas un cas de figure. L'information n'est souvent pas disponible. C'est une réalité vraiment quotidienne, c'est-à-dire que le vendeur qui veut vendre sa propriété, sa copropriété n'a souvent même pas l'information disponible. Alors, c'est certain que, pour nous, l'obligation que le syndicat, puis ça peut être de façon conjointe avec le vendeur, puisse avoir et donner l'information au futur acquérant, pour nous, c'est essentiel.

Mme Laforest : Vous avez plusieurs cas comme ça, vous dites? Il y en a...

Mme Lindsay (Nadine) : Absolument. C'est un problème que les courtiers vivent de façon fréquente. C'est la raison pour laquelle on a développé notamment le DR COP, qui est un formulaire qui est utilisé pour avoir l'ensemble des formations nécessaires à effectuer une transaction de façon efficace en copropriété. Et le plus gros problème, c'est que souvent, les gens ne veulent pas la remplir, les syndicats de copropriété, parce qu'ils ont peur d'engager leur responsabilité ou bien que l'information n'est pas disponible ou elle n'est pas mise à jour. Et ça, c'est un problème que nous avons de façon constante et courante.

• (16 h 20) •

Mme Laforest : O.K. Je trouve ça intéressant, O.K. Puis j'avais une autre question aussi à savoir... parce que justement la formation des gestionnaires de copropriété, nous, on en a discuté beaucoup parce qu'on disait : Il y a certaines copropriétés que ça va quand même bien. C'est sûr, c'est des plus petites. Si on oblige ça, est-ce qu'on devrait mettre un nombre de copropriétés? Est-ce qu'on se dit qu'on doit avoir des gens formés pour huit, 10, 12 unités? Comment on fonctionne? Puis au niveau des gestionnaires, c'est certain que, là, quand on parle des tours de condos, si je peux dire, c'est une autre chose. Mais est-ce que vous trouvez que si on obligeait ça, du jour au lendemain, dans le projet de loi, ce serait bien accueilli pour les plus petits immeubles qui ont moins de condos?

Mme Tremblay (Claudie) : Je vais répondre à cette question et elle est extrêmement pertinente. La formation, c'est un élément qui est crucial. Au niveau du projet de loi, ça a été amplement discuté effectivement. On a eu cette réflexion-là en profondeur et, pour répondre à votre question, au niveau des gestionnaires... et là je fais la différence entre le gestionnaire et l'administrateur d'un syndicat, là, de copropriété. Au niveau des gestionnaires, surtout lorsqu'ils sont rémunérés, ils devraient être évidemment soumis à des obligations de formation puisque le syndicat, lorsqu'il confie à un gestionnaire professionnel des obligations, il s'attend en retour, évidemment, à avoir de la compétence, et nous croyons que, oui, les gestionnaires devraient être formés. Cependant, du jour au lendemain, là, on met un bémol. On pense vraiment que l'approche doit être graduelle et réaliste.

Ce que nous avons imaginé pour réflexion, c'est d'y aller, par exemple, avec une mise à niveau, une mise à niveau qui pourrait se faire auprès des gestionnaires, une formation, par exemple, dans les trois mois. L'OACIQ serait disposé à mettre sur place une formation dans les trois mois de l'entrée en vigueur des dispositions. Ce serait une formation qui pourrait être en ligne, disponible 24 heures sur 24, à travers le Québec, au moins pour s'assurer que les gestionnaires ont bien saisi, un, leurs nouvelles obligations et s'assurer des bases au niveau de ces obligations-là. Et, par la suite, on pourrait

avancer avec des formations plus structurées, une formation, ce qu'on appelle, de base, dans laquelle seraient couverts les principaux éléments juridiques, financiers, structures du bâtiment évidemment, les techniques de bâtiment immobilières, également administratifs.

L'autre élément aussi, c'est que les administrateurs... puis même si la question portait sur les gestionnaires, les administrateurs au niveau des syndicats de copropriété pourraient aussi avoir une obligation de formation, à l'instar de l'Ontario, par exemple, une formation de, je vais dire, deux heures ou trois heures, encore une fois en ligne, pour s'assurer qu'ils comprennent bien les obligations, on en parlait tout à l'heure, les obligations liées à leurs devoirs d'administrateurs de syndicat de copropriété.

Mme Laforest : Mais peu importe le nombre de copropriétés?

Mme Tremblay (Claudie) : Peu importe.

Mme Laforest : Parce que, c'est ça, on avait discuté avec M. Joli-Coeur, d'ailleurs, de ça, puis on se disait, d'après vous... parce que si on a un immeuble de six, huit condos... qu'est-ce que vous en pensez?

Mme Tremblay (Claudie) : Sincèrement, le problème de l'administrateur ou du gestionnaire qui ne comprend pas son rôle n'aura pas de différence sur les impacts, que ce soit un trois unités, ou un huit, ou un dix unités, il reste que l'information n'est pas disponible, les carnets d'entretien ne sont pas adéquats, il n'y aurait pas d'étude de fonds de prévoyance si on prend les nouvelles. Alors, on pense que l'ensemble des obligations doivent être bien comprises, et ça, peu importe le nombre d'unités.

Maintenant, il peut y avoir des modulations en fonction des obligations, bien certain, à savoir si c'est un syndicat qui comporte un nombre important de copropriétés versus un syndicat plus petit ou un gestionnaire qui a à gérer quelque chose qui est plus petit versus quelque chose qui a plus d'ampleur, alors ça peut se moduler en fonction des obligations au niveau de la formation.

Mme Laforest : O.K., c'est intéressant. Au niveau de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment, au niveau de la déontologie... parce que vous dites justement que les inspecteurs en bâtiment seront soumis à plusieurs exigences, bien entendu. Vous réfêrez, dans votre mémoire, à la question des règles de déontologie. Quel genre de règles en déontologie la régie devrait avoir pour prévoir, justement, d'éventuels règlements au niveau de la déontologie? Parce que c'est... en tout cas, moi, je trouvais que c'était plus ou moins précis. Je voudrais vous entendre à ce niveau-là, au niveau du règlement de la déontologie.

Mme Lindsay (Nadine) : En fait, peut-être je peux répondre de façon un peu plus globale. On parle d'un encadrement qui est prévu au niveau du projet de loi, l'encadrement sur lequel on fait référence au niveau de la déontologie. Mais c'est tout un système d'encadrement qui doit prendre place, puis je pense qu'on peut l'appliquer autant au niveau des inspecteurs en bâtiment qu'au niveau des gestionnaires de copropriété, à un moment donné, quand notre environnement sera un peu plus mature.

Mais d'avoir des règles de compétence définies, une formation de base et en continu, des règles déontologiques, bien, ça pourrait être par l'entremise d'un code d'éthique tout simplement, de travailler justement en toute intégrité, en toute transparence, d'être en mesure de divulguer les choses qui sont vues, d'inscrire, dans un rapport d'inspection, les choses qui sont dites verbalement, parce que des fois c'est aussi simple que ça, ça ne se reconduit pas, et d'avoir des mécanismes de protection également.

Donc, je pense que c'est un ensemble qui doit être pris de façon globale, mais on parle de règles déontologiques qui pourraient être applicables à tout professionnel, qu'il a à agir avec, justement, prudence et diligence.

Mme Laforest : O.K., c'est bon. Merci. Il y a des questions aussi du fonds de prévoyance, mais je vais laisser mes collègues aussi parce qu'ils ont des questions pertinentes à poser. Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Oui. Je cède la parole au député du Lac-Saint-Jean.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Merci, Mme la Présidente. Bonjour. Vous avez des recommandations à votre mémoire, j'ai lu ça à la page 24. Il y a le point 3.8, au niveau de l'article 1070 et de l'article 1068.2, entre autres, vous demandez que l'accès au registre prévu à l'article 1070 soit étendu aux promettants acheteurs et aux courtiers. Mais moi, c'est... mais en quoi que le nouvel article 1068.2 proposé par le projet de loi n'est-il pas suffisant, entre autres, au niveau de l'article 29?

M. Hiriart (Patrick) : C'est surtout d'avoir la disponibilité de tous les documents, que ce soit le vendeur qui est le premier concerné, mais aussi l'acheteur ou le promettant acheteur. Il faut que ce promettant acheteur ait accès à toute la documentation qui va lui permettre de pouvoir justement prendre une décision réfléchie, avisée et transparente. Et ça, c'est important puis c'est ça qui manque. Mieux vaut régler les problèmes à ce niveau-là tout de suite plutôt que de se retrouver plus tard avec un litige éventuel. C'est ça l'importance.

M. Girard (Lac-Saint-Jean) : Oui. Entre autres, vous dites spécifier à l'article 1070 puis reformuler l'article 1068.2 dans vos recommandations. Donc, en tout cas, moi, c'est tout, ça répond à ma question.

La Présidente (Mme Dansereau) : Est-ce qu'il y a d'autres...

Mme Guillemette : J'aurais peut-être une question, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Dansereau) : La députée de Roberval.

Mme Guillemette : Merci, Mme la Présidente. Vous parliez tout à l'heure du code de déontologie en ce qui est en lien avec les inspecteurs. J'aimerais savoir, est-ce qu'il y a des conflits d'intérêts potentiels au niveau des inspecteurs en bâtiment. Il y en a probablement qui sont des anciens constructeurs, donc ils peuvent avoir à inspecter des résidences qu'ils ont eux-mêmes construites. Donc, j'aimerais savoir qu'est-ce qui en est à ce niveau-là puis du lien étroit avec les courtiers immobiliers.

Mme Lindsay (Nadine) : Oui, c'est une bonne question. Effectivement, on s'est posé la question également parce que ce double encadrement, hein, se fait dans différentes provinces canadiennes, l'inspection en bâtiment et l'intervention, des fois, au niveau du courtage immobilier. C'est certain qu'on ne pourrait pas avoir un individu qui ferait les deux activités, hein, le courtage immobilier et l'inspection en bâtiment. Ça a été parlé précédemment ici, à la commission, puis on est totalement favorable à ça, là. C'est important qu'il y ait une distance. Je pense que dans la réglementation, c'est une première chose qui devra être faite, peut-être indiquer, là, cette interdiction de double emploi.

Bien sûr qu'il peut y avoir d'autres situations. Je pense qu'il doit y avoir une analyse. C'est difficile de traiter, dans le cadre d'une loi ou d'un règlement, des cas très spécifiques, comme vous venez de mentionner, du fait qu'il a construit la maison, etc., si ce n'est que de savoir que ceci a pris place. Ça peut être difficile, mais il y a quand même des moyens à prévoir les conflits d'intérêts en ayant justement une notion générale de conflit d'intérêts et une obligation de divulgation d'un tel conflit d'intérêts. Et ça, ça peut régler beaucoup de problématiques. Cependant, ça prend un régulateur, ça prend un encadrement qui va être en mesure d'adresser les situations de non-conformité en regard des situations qui auraient pu être dénoncées de cette façon.

Mme Guillemette : Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Mme la ministre.

Mme Laforest : Oui. Je vais poser ma question parce que j'ai trouvé ça un petit peu étonnant. J'ai été surprise de voir que vous, au niveau de la fréquence de l'étude du fonds de prévoyance... nous, on disait que c'était... on avait calculé qu'après certaines informations et certaines situations vécues, que cinq ans c'était le meilleur délai pour le fonds de prévoyance. Vous, vous avez dit que c'était trop rigide, cinq ans. Puis moi, je crois vraiment puis je suis vraiment confiante dans le sens qu'à chaque cinq ans, c'est vrai que nos immeubles, nos maisons, on a quand même une certaine évaluation à faire. Alors, pourquoi vous dites que cinq ans, c'est trop rigide?

M. Hiriart (Patrick) : C'est-à-dire que ce qu'il faudrait privilégier, c'est la possibilité d'avoir une certaine flexibilité. Pour certains immeubles, c'est vrai que cinq ans, ce serait très, très bien, et que pour d'autres qui sont plus petits, que peut-être un six ans ou sept ans, selon l'étude qui aura été faite... et qui pourrait effectivement avoir cette latitude de pouvoir moduler et faire du cas par cas dans certaines circonstances. Mais c'est clair qu'il y en a beaucoup que le cinq ans est très, très adapté mais qu'il le serait peut-être moins dans d'autres cas.

• (16 h 30) •

Mme Laforest : O.K. Mais quand vous dites y aller cas par cas, comment on pourrait faire ça? Tu sais, ce serait vraiment difficile. Les gens qui veulent s'acheter une autre copropriété, ici, c'est trois ans, là, c'est cinq ans. Moi, je pense que c'est mieux qu'on donne, justement, un délai. On parle de code unique et de, tu sais, une formation uniforme pour les inspecteurs. Si on se dit... Les fonds de prévoyance, parfois, ça peut être cinq ans, sept ans, 10 ans. Vous ne trouvez pas que ça peut être, en fait, non assez, comment je pourrais dire, applicable?

M. Hiriart (Patrick) : Bien, vous savez, la recette unique pour couvrir tout le registre, des fois, de tout ce qu'il peut y avoir sur le terrain n'est pas toujours, dans la pratique, applicable. Alors donc, oui, de façon générale, la règle du cinq ans est excellente, mais il faut toujours penser justement à ceux qui pourraient présenter des situations qui feraient en sorte que peut-être le trois ans, ou peut-être le six ans, ou le sept ans serait plus adapté dans ce cas-là en particulier.

Mme Laforest : O.K. Je vais recommencer ma question. Comment vous le feriez? Comment vous pourriez l'appliquer?

Mme Tremblay (Claudie) : ...peut-être compléter. Ce qu'on avait en tête, en fait, c'est, dans un premier temps, de ne pas l'enchâsser dans la loi, d'y aller par règlement. Alors, c'est plus facile quand on veut, après ça, venir moduler en fonction de l'expérience sur le terrain.

Dans un deuxième temps, ce qui serait peut-être intéressant, ce serait que les professionnels formés pour faire des études de fonds de prévoyance puissent donner une opinion au syndicat de copropriété ou au gestionnaire pour dire : Bien, pour ce type d'immeuble là, compte tenu de sa situation, compte tenu de l'âge, compte tenu d'où est-ce qu'il est situé, bien, effectivement, ce serait bien que ce soit cinq ans ou sept ans. Il faudrait peut-être baliser, là, ne pas aller jusqu'à du 15 ans, mais que ce soit fait par un professionnel qui soit formé pour faire des études de fonds de prévoyance, et non pas

enchâssé dans une loi où, là, on peut arriver avec un fardeau peut-être exagéré pour certaines copropriétés et que ce ne serait pas nécessaire.

Mme Laforest : O.K. Est-ce que j'ai le temps d'une dernière question?

La Présidente (Mme Dansereau) : Vous avez 2 min 20 s.

Mme Laforest : O.K. Une dernière question, parce que, là, on parle justement que ça pourrait être variable, le fonds de prévoyance. Par contre, quand on parle d'obligation d'inspection pour les bâtiments de 20 et 25 ans, là, vous statuez que 20 et 25 ans... ce serait normal d'obliger une inspection de bâtiment pour les maisons qui ont 20 et 25 ans. Ça fait que là, comment vous... parce qu'il y a des maisons, en fait, qui ont 15 ans, puis elles sont tout à fait à inspecter, là, des maisons de 10 ans, des maisons qui ont été mal construites. Alors, où vous vous en êtes informés pour dire que 20, 25 ans, on doit inspecter obligatoirement?

Mme Lindsay (Nadine) : En fait, c'est une bonne question. Le meilleur des mondes, ce serait qu'il y ait une inspection en bâtiment dans toutes les situations. Toutefois...

Mme Laforest : ...d'inspecteurs un petit peu.

Mme Lindsay (Nadine) : En fait, on manque d'inspecteurs qualifiés, parce qu'on a peut-être 750 inspecteurs en ce moment au Québec. Si on compare avec les autres provinces, souvent, ils en ont 500, en Ontario, Colombie-Britannique, mais c'est la qualification qui nous manque au Québec.

Je pense qu'il y a quatre éléments qu'on doit prendre en considération ici. Le meilleur des mondes, ce serait qu'on ait des inspections partout et peut-être quelque chose qu'on peut vouloir accéder un jour, bien, une fois qu'on aura atteint cette maturité. On a mis 20 ans et plus au niveau de l'inspection obligatoire parce qu'il est fort susceptible d'y avoir des problèmes majeurs à ce niveau-là. Alors, ça, c'est la base, le minimum.

Ce qui serait important et ce qu'il devrait y avoir, c'est qu'il y ait toujours... que soit exposé à l'acheteur le droit de faire une inspection. Et c'est ça, nous, la problématique que l'on voit, c'est qu'il y a plusieurs consommateurs qui ne sont même pas au courant qu'ils doivent faire une inspection. Et je pense que c'est là, l'obligation, où elle doit se situer, c'est-à-dire qu'on doit dire au consommateur qu'il a la possibilité de faire une inspection. Il devrait y avoir une renonciation explicite du consommateur qui le choisirait, est-ce que je veux le faire ou pas. Et c'est ce que nous avons notamment dans nos formulaires, et c'est ce que les courtiers immobiliers font avec leur clientèle en ce moment. Et ça, ça fait que le consommateur, il est avisé, il a pris une décision et il sera en mesure d'en vivre les conséquences par la suite. Alors, on pense que ce serait la meilleure approche.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, madame. Je cède maintenant la parole aux porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous disposez de 13 min 12 s.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Je vais revenir un peu sur l'avant-dernière question de la ministre. Est-ce que vous pensez que, si un code de construction... plus le code est vieux, peut-être qu'on a besoin de faire faire des études de fonds de prévoyance plus rapidement ou, si on utilise la dernière version, peut-être moins rapidement?

Mme Lindsay (Nadine) : Oui, vous voyez qu'on a effectivement beaucoup de problèmes avec ça parce qu'il y a des inspecteurs en construction qui vont utiliser différents mécanismes, vont utiliser le code actuel sur une maison de 100 ans, et vice versa, et ça apporte effectivement beaucoup de problématiques. Peut-être, Claudie, veux-tu...

Mme Tremblay (Claudie) : Oui. Ce que j'aimerais ajouter, dans notre mémoire, entre autres, on proposait de voir à ce que les types d'inspection soient bien définis parce qu'il faut gérer les attentes de l'acheteur. Alors, les attentes de l'acheteur, évidemment, c'est de s'assurer que ce sur quoi l'inspection va porter, ce n'est pas une inspection qui va, par exemple, déceler les vices cachés. Les vices cachés, ils sont cachés de tout le monde, incluant du propriétaire vendeur.

Alors, c'est une inspection visuelle qui sert, justement, à soulever des problèmes et des travaux qui devraient être faits pour assurer une négociation, que l'acheteur achète en toute connaissance de cause, parce que l'acheteur, en vertu du Code civil, a des devoirs, lui, de vérification diligente, notamment. Et évidemment les inspecteurs, à partir du moment où est-ce qu'ils savent ce qu'ils ont à faire et que c'est bien circonscrit, on pense que ça devrait être plus pertinent dans ce cadre-là.

Mme Thériault : Bien, je suis d'accord avec vous. C'est sûr que, quand tu es dans un petit édifice de copropriété où tu as huit propriétaires, tu n'as pas d'ascenseur, tu n'as pas de garage, ce n'est pas la même chose que quand tu es 40, puis que tu as un garage, puis que tu n'as pas d'ascenseur, puis quand tu es 200, puis que tu as des ascenseurs puis des garages. Ça fait que c'est évidemment qu'au niveau de l'inspection, il va falloir s'attendre à avoir un type d'inspection pour les plus petites copropriétés, un autre pour les moyennes, un autre pour les plus grandes, tout dépendant... bien, j'imagine, c'est le carnet d'entretien qui sera bâti comme ça en fonction de s'il y a un ascenseur et s'il y a un garage avec des portions à ajouter, ce qui va permettre de mieux former les inspecteurs en bâtiment en fonction du type de bâtisse qu'ils vont inspecter, puis en même temps d'avoir des prix qui sont raisonnables aussi. Parce que, si tu n'as pas d'ascenseur à inspecter puis

tu n'as pas de garage avec des dalles de béton, ce n'est pas la même chose non plus, puis on va s'attendre à ne pas payer le même prix non plus.

Mme Tremblay (Claudie) : ...sur le terrain, ce que l'on voit, c'est différents comportements au niveau des inspecteurs, hein? On voit effectivement des inspecteurs qui vont presque inspecter comme si c'était une maison neuve, une inspection de code pour une propriété qui a 35 ans, alors le rapport n'a pas d'allure, finalement. Et on voit aussi de l'inspection qui est, finalement, une liste d'expertises qui devraient être faites, et donc c'est un moyen pour certains inspecteurs de se dégager de leurs responsabilités.

Alors, il faut arriver justement à cette balance-là pour s'assurer que le consommateur sache à quoi s'attendre dans le cadre de son contrat de service, qui lui aussi doit être encadré.

Mme Thériault : Parfait. J'adore votre idée de formulaire de résiliation, parce qu'effectivement il y a du monde qui ne savent pas dans quoi ils s'embarquent, il y a du monde qui ne savent pas qu'ils ont une possibilité d'inspection. C'est sûr que, quand tu fais affaire avec un courtier puis que tu es avec le bon courtier, techniquement, je pense que le travail est bien fait, je vais le dire comme ça, là, tu sais. Mais, effectivement, il y a du monde qui ne sont pas au courant qu'ils pourraient faire inspecter puis qu'ils pourraient se désengager d'une offre d'achat ou, à tout le moins, négocier le prix à baisse ou une hypothèque en conséquence des réparations qui sont à faire.

Donc, moi, j'aime bien votre idée qu'on renonce à un droit qui est là, parce qu'il n'est pas connu, ce droit-là, effectivement. Puis surtout, si on parle d'un premier acheteur, une petite famille qui achète pour la première fois, tu ne sais pas trop, tu as un coup de coeur, tu te vois dans la maison déjà, puis c'est sûr que le coeur, il va l'emporter sur la raison dans tous les cas, tous, tous les cas. Ça fait que j'aime bien votre idée, j'espère que la ministre l'aime aussi.

Vous allez me permettre... Là, je vais aller sur un commentaire général. Je vais vous féliciter pour la qualité de votre mémoire parce que, un, vous nous faites 20 recommandations qui sont fort intéressantes, les unes autant que les autres. Ça paraît que vous étiez sur le groupe de travail de copropriété qui a remis le rapport en 2017, qui a travaillé très fort sur la réforme de la copropriété. Vous nous donnez même, dans votre mémoire, vos formulaires. Honnêtement, merci, félicitations, parce que, quand on définit, dans le règlement, le type de formulaire qu'on va avoir, on a besoin de savoir qu'est-ce qui existe déjà pour ne pas recommencer la roue. Je pense que ça permet de sauver un temps précieux.

Et là je vais aller à votre recommandation sept, vous dites : «Promulguer au rang de document universel le formulaire Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires et prévoir qu'il doit obligatoirement être rempli par le syndicat et remis au promettant acheteur lors de toute transaction portant sur une unité détenue en copropriété divise, même en l'absence de courtier immobilier dans le cadre de la transaction.» J'aimerais ça vous entendre sur cette recommandation-là particulièrement, puis quelle sorte de protection ça donne, si on applique ça avec votre formulaire pour le M. et Mme Tout-le-monde qui va acheter une copropriété.

• (16 h 40) •

M. Hiriart (Patrick) : L'important de ce formulaire-là, c'est que ça permet d'aller chercher toutes les informations pertinentes de ce qu'on va acheter, de faire en sorte que, justement, la meilleure surprise, c'est qu'on n'ait pas de surprise. Éventuellement, on pense justement à tout ce qui est le fonds de prévoyance, tout ce que sont les charges, tout ce qui peut avoir... s'il y a des poursuites ou non, y a-t-il des appels de fonds qui vont se faire dans un proche avenir, de façon à ce que justement le promettant acheteur sait consciemment qu'est-ce qu'il achète parce qu'il a vraiment un tour d'horizon complet de la santé financière de ces propriétés-là et, à certains égards, peut-être aussi de voir s'il y a justement une problématique éventuelle d'un point de vue structurel, d'un point de vue mécanique, parce que justement ça aura été adressé également dans ce formulaire-là.

Mme Tremblay (Claudie) : ...parce qu'évidemment, au niveau de la conformité et de la disponibilité de l'information, les syndicats de copropriété aussi, on pense, par exemple, à un délai de 30 jours pour pouvoir transmettre l'information à jour. Cependant, des transactions, il y en a tous les jours. Et, lorsqu'on fait, par exemple, le formulaire, là, qu'on appelle le DRCOP, la demande de renseignements au syndicat, entre autres, s'il y a des éléments qui ont été votés, qui ne sont pas nécessairement consignés encore, alors ce sont des... par exemple, des cotisations qui ne sont pas exigibles ou qui... Alors, ce formulaire-là permet une mise à jour en temps réel de l'état de la situation pour que l'acheteur puisse avoir cette information avant de s'engager.

Mme Thériault : D'accord. Dans vos recommandations ici, là, la recommandation numéro 15, désigner l'OACIQ comme éventuel organisme d'encadrement des gestionnaires de copropriété, qu'est-ce que le regroupement des... le regroupement qui était sur le groupe de travail avec vous, dont Me Joli-Coeur fait partie, qu'est-ce qu'ils pensent de ça, eux autres? Ils sont-ils d'accord?

Mme Lindsay (Nadine) : Je ne voudrais pas parler pour quelqu'un d'autre, ça, c'est certain. Je pense que vous aurez l'occasion de lui poser la question.

Mme Thériault : Ils sont déjà passés. C'est pour ça que je vous le demande.

Mme Lindsay (Nadine) : Je pense que c'est une pratique qui a été déjà mise en application dans d'autres provinces, qui fonctionne très bien. On fait partie du regroupement des régulateurs canadiens qui font justement cette double vocation en courtage immobilier, en copropriété. On est capable de voir qu'est-ce qui va bien ailleurs, qu'est-ce qui va

moins bien, de bénéficier de leur enseignement. On est également en discussion avec la Belgique, qui est vraiment un modèle à ce niveau-là, et on est en train de développer une approche pour être les meilleurs au Québec au niveau de la gestion de copropriété.

Alors, je pense que ce qui est important, c'est que l'OACIQ a toute la structure en place. On n'a pas besoin de réinventer. On a un service d'assistance. On reçoit 55 000 appels par année. On a un service de traitement de plaintes pour le public. On a un service de demande de... un comité d'indemnisation en cas de fraude. On a un département de formation. On a 17 personnes qui travaillent à développer la formation. On a les outils technologiques pour faire tout ce... En fait, tout cet encadrement est en place. On est en train, là, justement, là, de former 18 médiateurs à l'OACIQ, qui seront disponibles dans les deux prochaines semaines.

Alors, c'est des mécanismes qui sont déjà présents. Donc, je pense qu'on peut bénéficier de ce qui se fait déjà, de l'expertise, et on a l'expérience, oui, en encadrement mais également en immobilier. Alors, je pense que c'est un avantage indéniable.

Mme Thériault : Donc, j'entends que vous devez avoir assez de ressources pour prendre la balle au bond.

Mme Lindsay (Nadine) : Définitivement.

Mme Thériault : Et la discussion qu'on avait eue par rapport au rôle de la Régie du logement, qui va devenir le tribunal du logement, concernant les règles de copropriété... parce qu'il arrive qu'un copropriétaire ne soit pas en accord avec son syndicat. Donc, vous vous proposez même pour pouvoir faire de la médiation si l'envie du législateur nous disait qu'en cas de conflit entre un syndicat de copropriété et un copropriétaire on pourrait référer directement à l'OACIQ qui a un service d'arbitrage et de conciliation.

Mme Lindsay (Nadine) : Absolument. L'OACIQ serait tout à fait disposé, puis je pense que c'est une méthode qu'on voit apparaître de plus en plus puis qui est fort importante. Elle évite d'aller devant les tribunaux et elle est très accessible au niveau du coût, au niveau des délais aussi au niveau des consommateurs. Et, quand on fait cette médiation, on accompagne le consommateur aussi à comprendre la situation et on va au-delà, là, du règlement de la problématique. Donc, je pense qu'il y a un avantage indéniable, tant au niveau des délais, des coûts que de l'accompagnement au niveau du public dans ce domaine-là.

Mme Thériault : Au niveau des inspecteurs, l'interdiction du double emploi pour éviter les conflits d'intérêts... parce que, oui, c'est correct la formation, la mise à niveau. Vous disiez : Il y en a, des inspecteurs, c'est qu'ils ne sont juste pas égaux puis, en formation, ils n'ont pas tous les mêmes qualifications non plus. Puis loin de moi l'idée de les envoyer sur les bancs d'école pendant quatre ans. Par contre, tu sais, il y a quand même une certaine reconnaissance des acquis que les gens ont.

Ce qu'on veut éviter, en tout cas, moi, dans un monde idéal, c'est que n'importe qui puisse s'improviser inspecteur, puis qu'il ne sait pas ce qu'il fait, puis qu'il va recommander à quelqu'un d'acheter une maison. C'est pour ça qu'on parle d'encadrer les inspecteurs, mais, après ça, faut-il que ces inspecteurs-là fassent le travail sur le terrain.

Je comprends que s'il y a différents types de bâtiment. On pourrait très bien se spécialiser dans le résidentiel, dans le condo, dans la tour, etc., donc avec des formations sur mesure pour s'assurer que l'inspecteur est formé en conséquence. Quand tu inspectes une maison centenaire, ce n'est pas la même chose qu'une nouvelle construction qui n'est plus sur le plan de garantie, là. On comprend qu'il y a une grosse, grosse différence.

Par contre, évidemment, les conflits d'intérêts, c'est une chose. Et là vous dites : Préciser, par règlement, si les inspecteurs en bâtiment pourront ou non exercer leur métier par le biais d'une personne morale, donc ce qui veut dire qu'un inspecteur pourrait se partir une entreprise d'inspection. J'aimerais ça vous entendre là-dessus précisément.

Mme Lindsay (Nadine) : Bien, en fait, c'est actuellement le cas, hein? L'OACIQ encadre autant les individus que les entreprises, que ce soit en gestion de copropriété aussi. Il y a des gestionnaires et il y a des employés. Donc, c'est important d'encadrer les entreprises et les individus, même chose en inspection en bâtiment. La loi doit prévoir l'encadrement, donc autant de l'individu que de l'entreprise, pour pouvoir apporter le même encadrement à tous les deux.

Mme Tremblay (Claudie) : Oh! pardon. J'allais dire, en 2013, on avait fait des travaux et on avait vraiment avancé sur un éventuel encadrement des inspecteurs en bâtiment. Entre autres, il y avait des projets de règlement et il y avait un règlement sur l'exercice en société des inspecteurs en bâtiment, alors nous avions...

Mme Thériault : ...le document dont vous parlez, si la ministre voudrait y avoir accès, pour s'assurer qu'on est au bon endroit avec le projet de loi. Vous n'avez pas objection à travailler sur un comité quelconque avec la ministre pour pouvoir faire en sorte qu'on bénéficie de votre expertise.

Mme Lindsay (Nadine) : En fait, ça nous ferait plaisir de travailler avec la ministre et la Régie du bâtiment sur l'encadrement afin qu'il soit adéquat, et effectivement nous avons planifié toutes les mesures déjà afin de pouvoir établir un encadrement adéquat.

Mme Thériault : D'accord, donc ce qui fait dire que, parce que vous avez agi avec diligence, sachant que l'ancien gouvernement avait déposé un projet de loi en pensant que le précédent... que le gouvernement qui suivrait devait déposer un projet de loi, donc vous avez pris quand même pas mal d'avance, ce qui fait qu'on pourrait passer rapidement à l'adoption de la loi puis on verrait des mesures transitoires rapides.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, Mme la députée. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous avez 3 min 18 s.

M. Fontecilla : Merci. Bon après-midi, mesdames, messieurs. Vous avez insisté expressément sur la question de l'encadrement des gestionnaires, et j'aimerais connaître votre opinion sur les niveaux de formation, là. On a déjà entendu ici... justement, prenant exemple sur le cas des modèles de la Belgique là, qu'on pourrait exiger une formation assez poussée quand même, là. Et j'ai cru... enfin, j'aimerais vous entendre. Quel type de formation devraient avoir ces gestionnaires-là?

Mme Lindsay (Nadine) : Effectivement, la formation au niveau de la gestion de copropriété, là, il y en a dans toutes les provinces qui encadrent, donc que ce soient Colombie-Britannique, Alberta, Ontario, Manitoba, ainsi que la Belgique. Ma collègue a parlé tantôt d'une formation de base, donc accessible à distance pour tous les administrateurs et les gestionnaires en copropriété, mais on croit également qu'il doit y avoir une formation plus spécifique pour les gestionnaires de copropriété, qui pourrait être modulée en fonction de l'expérience spécifique ou de l'expertise spécifique qu'ils voudront développer.

Donc, actuellement, ce qu'il y a sur le marché, parce qu'il y en a des formations qui existent en ce moment, ça peut passer de 120 à 160 heures, et également il y a un collège qui donne une formation de 720 heures, où là on va vraiment au niveau de notions beaucoup plus techniques. Donc, ce sera... Pardon?

M. Fontecilla : Au niveau collégial?

Mme Lindsay (Nadine) : Oui, au niveau collégial. C'est une attestation d'études collégiales. Et donc il y aurait lieu de moduler en fonction de l'expertise spécifique. Et je pense que, pour le Québec, on commence dans ce domaine. Il faut y aller de façon graduelle et pouvoir tout de même avoir une formation adéquate pour les gestionnaires de copropriété, tout en gardant l'accès intéressant pour ceux qui voudront s'y investir.

M. Fontecilla : Tout à fait. Si on choisit d'aller dans cette voie-là, évidemment, il faut une concertation, une préparation avec les acteurs de l'éducation, là. Combien de temps ça pourrait prendre, selon vous?
• (16 h 50) •

Mme Lindsay (Nadine) : Vous savez, pour nous, là, c'est le quotidien. Donc, nous avons 520 formations actuellement en cours, et on est en discussion avec différents collèges, parce que c'est notre façon de faire, d'accréditations de formation. Donc, les formations existent déjà. Ça sera d'être en mesure de déterminer qu'est-ce qu'on veut accomplir, la gradation qu'on veut accomplir dans notre implantation. Et je pense que ça pourrait se faire quand même assez rapidement.

M. Fontecilla : Mais en termes de formation pour les inspecteurs, est-ce que vous pensez que vous avez l'expertise dans votre organisme pour le faire?

Mme Lindsay (Nadine) : L'inspection en bâtiment, bien sûr, on a des inspecteurs en bâtiment qui sont sur notre conseil d'administration de notre fonds d'assurance. C'est notre quotidien, là. L'inspection en bâtiment fait partie intégrante de la transaction immobilière. On pense qu'une formation au niveau de l'inspection en bâtiment pourrait ressembler un peu à ce qui se fait pour le courtier immobilier, une formation peut-être autour de 500 heures. Et il y aurait, bien sûr, des reconnaissances. Il y a plusieurs experts qui sont là, dans le domaine actuellement, mais il faut faire attention. Ce n'est pas parce qu'on est ingénieur qu'on connaît nécessairement le bâtiment. Il y a différents types d'ingénieurs. Donc, ce sera d'être en mesure de s'assurer que les gens ont la compétence adéquate, de faire une reconnaissance adéquate en fonction de l'expertise de chacun et de peaufiner ce qui manquera afin d'atteindre...

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie pour votre contribution aux travaux de la commission. Je suspends les travaux pour quelques instants afin de permettre au prochain groupe de prendre place. Merci.

(Suspension de la séance à 16 h 51)

(Reprise à 16 h 54)

La Présidente (Mme Dansereau) : Nous reprenons nos travaux. Je souhaite la bienvenue à l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, puis nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission.

Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé.

**Association des consommateurs pour la
qualité dans la construction (ACQC)**

Mme Bélisle (Madeleine) : Merci, Mme la Présidente. Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, mesdames et messieurs de la commission, tout d'abord j'aimerais remercier la commission pour l'invitation à commenter le projet de loi n° 16.

Je suis Madeleine Bélisle et voici ma collègue Albanie Morin. Nous sommes toutes deux administratrices au conseil d'administration de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction ou ACQC. Je suis aussi l'auteure d'un rapport de l'ACQC intitulé *L'inspection préachat dans le domaine immobilier — Pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs*, publié en 2012.

L'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, 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 déjà 20 ans. Nos représentations portent principalement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiment, mais nous avons aussi des observations concernant les modifications proposées à la copropriété divisée dans le Code civil.

Dans le domaine de l'inspection, notre approche pour protéger les consommateurs a été de les référer à une liste d'inspecteurs membres d'un ordre professionnel disponible sur le site InspectionPréachat.org, où on trouve aussi la norme utilisée par ceux-ci. La raison de ce choix est que les membres d'un ordre professionnel offrent une norme commune d'inspection et possèdent une assurance erreurs et omissions dont la couverture s'étend même au-delà de la fin de pratique. Les membres d'un ordre professionnel sont aussi assujettis à un code de déontologie avec syndic, mécanisme de plainte et sanction faisant l'objet de publication. Ils ont aussi une obligation de formation continue, et leurs livres, dossiers et registres peuvent être inspectés ponctuellement. On ne trouve pas toutes ces conditions remplies chez les inspecteurs en bâtiment membres d'une association et encore moins chez ceux qui ne le sont pas.

Nous recommandons en premier lieu qu'il y ait une définition claire de ce que c'est, un inspecteur en bâtiment, et proposons un encadrement de la pratique de tous les inspecteurs en bâtiment qui ne sont pas déjà certifiés par un organisme reconnu par voie législative. En effet, il existe des inspecteurs qui font une variété d'inspections toutes associées au bâtiment, dont l'inspection préachat et prévente du petit et grand bâtiment résidentiel, l'inspection préachat et prévente du bâtiment commercial, l'inspection préreception des bâtiments neufs, l'inspection des différents systèmes du bâtiment comme les cheminées, les drains français, les fosses septiques, l'inspection avec utilisation de matériel spécialisé comme les caméras thermiques, l'inspection par prélèvement d'échantillons testés en laboratoire, comme la pyrrhite, les moisissures, l'amiante et le radon, et j'en oublie probablement. L'encadrement de la pratique de tous ces types d'inspecteurs en bâtiment, possiblement divisés en catégories, permettrait de mieux protéger les consommateurs. De plus, en englobant toutes ces personnes, l'organisme d'encadrement pourrait plus facilement faire ses frais.

En second lieu, nous recommandons qu'il n'y ait qu'un seul organisme ou personne responsable de procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment. Nous craignons 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, ce qui serait au détriment de la qualité de services à laquelle le consommateur est en droit de s'attendre. C'est pour cette raison qu'il est préférable que les associations d'inspecteurs soient détachées de la certification des inspecteurs en bâtiment.

Troisièmement, nous recommandons que l'organisme d'encadrement de la pratique des inspecteurs en bâtiment soit le même que l'organisme qui en ferait la certification. Les avantages d'un organisme unique sont nombreux. Parmi ceux-ci, nous avons identifié de permettre de réaligner sans délai les exigences de certification et de formation continue pour les ajuster aux défaillances perçues dans la pratique, utiliser les données obtenues via le processus de plainte pour améliorer la formation de base, colliger les facteurs de risque de poursuite et les intégrer à la formation continue, permettre une meilleure protection des consommateurs par l'application d'un code de déontologie, la transparence du processus de plainte et la publication des noms des inspecteurs sanctionnés.

• (17 heures) •

Si le projet de loi n° 16 était adopté tel quel, les seuls changements apportés à la situation actuelle seraient les suivants : tous les inspecteurs en bâtiment devraient être certifiés pour pouvoir pratiquer... Actuellement, seuls ceux qui sont membres d'une association ou d'un ordre professionnel ont une obligation de formation. Une formation serait obligatoire pour obtenir la certification, et, selon ce qui sera choisi, cela pourrait améliorer la situation actuelle. Il y aurait un registre des inspecteurs certifiés, permettant ainsi au consommateur de vérifier si l'inspecteur choisi a rempli ses obligations de certification. Et finalement, la Régie aurait la possibilité d'obtenir des données réelles sur le secteur d'activité.

Si le projet de loi n° 16 était adopté tel quel, il manque une entente de service type et une norme de pratique obligatoire. Il manque l'exigence d'assurance de type erreurs et omissions. Les membres des ordres professionnels possèdent obligatoirement ce type d'assurance, mais, pour les autres inspecteurs en bâtiment, seuls ceux qui sont recommandés par les courtiers immobiliers doivent la posséder. L'obtention d'une couverture d'assurance acceptable est un problème pour les inspecteurs car elle est très coûteuse. En plus, il manquerait toujours un code de déontologie obligatoire, il manque un processus de plainte et de sanction transparent, accessible au consommateur. Il manque l'obligation de format pour le rapport d'inspection et la priorisation des défauts constatés. En effet, les rapports d'inspection préachat sont souvent volumineux, de lecture difficile. Il est rare que les défauts constatés y soient priorisés par ordre d'importance.

De plus, 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 cour pour une cause de 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 vieilles maisons est une expertise tout à fait différente de celle d'une maison neuve, et celle d'un immeuble en hauteur diffère d'une maison unifamiliale. 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 puisque le projet de loi ne prévoit pas de système de plainte concernant les inspecteurs en bâtiment.

Pour résumer, le projet de loi devrait fournir une définition de ce qu'est un inspecteur en bâtiment et 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. Il ne devrait y avoir qu'un seul organisme de certification des inspecteurs en bâtiment et cet organisme de certification devrait être aussi celui qui s'occupe de l'encadrement des inspecteurs en bâtiment.

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 trois ans devrait permettre au marché de s'ajuster. La modification proposée à l'article 1106.1 du Code civil prévoit la remise des plans et devis au syndicat de copropriété dans le cas d'un immeuble neuf. Nous recommandons que cette exigence s'applique aussi dans le cas des bâtiments transformés en unités de copropriété et lors de rénovations importantes de bâtiments en copropriété ou visant à la transformer en unités de copropriété.

Ceci conclut notre présentation. Nous vous remercions de votre attention. Mme Morin et moi-même allons maintenant répondre à vos questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie, madame, pour votre exposé. Nous allons maintenant débiter la période d'échange. Mme la ministre, la parole est à vous. Vous disposez de 16 min 30 s.

Mme Laforest : Merci. Alors, bonjour, Mme Morin, Mme Bélisle. Bienvenue à la commission. Tout juste avant qu'on se rencontre, on a reçu l'Organisme d'autoréglementation en courtage immobilier, puis je trouvais qu'ils ont fait une belle proposition, à savoir qu'on pourrait avoir une renonciation préachat avec l'inspection. Puis qu'est-ce que vous pensez, si ce serait possible?

M. Morin (Albanie) : Oui, c'est possible. L'acheteur, en vertu du Code civil, a une obligation de prudence et diligence. Il n'est pas obligé de choisir un inspecteur. Le Code civil ne demande pas ça, mais son rôle d'agir comme un acheteur prudent et diligent, ce que... Ce qu'on recommande, nous, et ce que l'OACIQ recommande, c'est de faire appel à un inspecteur. Qu'une personne y renonce, ça, les citoyens sont libres. Alors, une personne peut y renoncer, mais c'est à ses risques. Je ne vois pas...

Mme Laforest : ...ses risques?

M. Morin (Albanie) : Oui, mais l'obligation...

Mme Laforest : Mais vous, vous seriez favorable ou... Vous n'êtes pas favorable à ça, je comprends, mais, en même temps, si c'était possible parce qu'il y a certains... Il y a quand même certaines personnes, des jeunes, exemple, qui achètent une maison ou encore une maison de quelqu'un, qui n'a pas besoin de faire l'inspection, qui renonce à l'inspection...

M. Morin (Albanie) : Vous savez, il y a des gens parfois... parce que j'ai travaillé à l'ACQC à recevoir des appels. Alors, il y a des gens parfois qui achètent même des maisons à leurs risques et périls. C'est encore... Ils signent ça. Alors, ce que je trouve bien dans ce que fait l'OACIQ, c'est que les courtiers immobiliers ont l'obligation d'informer l'acheteur, et de lui conseiller de prendre un inspecteur, et ils doivent en plus recommander plus qu'une personne. Ils doivent recommander trois sources.

Alors, suite à ça, si un client, un acheteur renonce, je ne vois pas qu'est-ce qu'on peut faire de plus, là.

Mme Laforest : O.K. Puis je vous ai... C'est bon? O.K. Parce que j'étais quand même satisfaite, parce que, depuis le début, quand vous demandiez... vos revendications, en fait, je peux vous rassurer parce que toutes vos demandes ou presque vont être déterminées par règlement. Ça fait que je pense qu'on est quand même sur la bonne voie. Vous ne serez sûrement pas déçue.

Moi, au niveau, justement, des assurances... vous pensez que la création d'un fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle pour les inspecteurs en bâtiment pourrait diminuer ce problème. Au niveau du fonds d'assurance, comment vous prévoyez ça? Comment vous verriez ça?

M. Morin (Albanie) : Ça, ce n'est pas trop notre domaine, là, mais ce qu'on voyait, c'est qu'en identifiant des catégories d'inspection et en ratissant assez large toutes les catégories d'inspection... que l'organisme pourrait faire ses frais et, à ce moment-là, pourrait s'assurer d'avoir une assurance. Mais c'est sûr qu'une assurance, c'est très cher pour les inspecteurs, mais c'est nécessaire, hein? Pardon?

Mme Laforest : Ce serait financé comment d'après vous? Avez-vous...

M. Morin (Albanie) : ...puis je pensais au volume que ce serait possible. Peut-être qu'il faudrait avancer, créer un fonds qui serait remboursé. Je ne peux pas vraiment m'avancer plus que ça...

Mme Laforest : C'est bon, O.K. Ça fait qu'en fait, ce que je comprends, c'est que c'est une proposition peut-être à étudier dans le futur.

M. Morin (Albanie) : À développer, oui.

Mme Laforest : O.K. Ensuite, je regardais aussi la formation des inspecteurs en bâtiment. Vous parlez beaucoup de l'AEC au cégep. Vous dites qu'ils devraient avoir tous la même formation, et je veux vous entendre par rapport à ceux qui n'ont pas la formation. Comment vous voyez la reconnaissance des acquis?

M. Morin (Albanie) : Est-ce que tu veux y aller?

Mme Bélisle (Madeleine) : Oui, je pourrais y aller. Donc, effectivement, il y a des inspecteurs en bâtiment qui fonctionnent sur expérience personnelle. Peut-être qu'antérieurement c'était des entrepreneurs peut-être qui travaillaient dans la construction, puis ils ont peut-être seulement un secondaire V. Donc, ça arrive. Il y en a. Il y en a des bons puis il y en a des moins bons dans tout ça.

Donc, il faudrait avoir... pour reconnaître les acquis, probablement que c'est une évaluation de type apprenti ou des inspections supervisées, des rapports corrigés. Probablement, c'est avec l'expérience... Mais je pense que ça prendrait quand même un minimum de formation parce qu'il y a des choses nouvelles qui arrivent, qui seraient arrivées depuis que ces personnes-là ont arrêté de pratiquer leur ancien métier.

Mme Laforest : O.K. C'est bon. Parce que vous parlez peut-être d'une période ici d'un an, deux ans, trois ans. Vous n'avez pas quand même évalué, de par votre expérience dans le passé, quels sont les meilleurs inspecteurs et quelle formation avaient-ils à ce moment-là. Vous n'avez pas une idée de l'encadrement d'un inspecteur, même si vous préférez qu'elle soit uniforme partout au Québec. Vous n'avez pas une idée de nous dire : Nous préconisons cette formation-là en inspection en bâtiment. Vous n'avez pas de...

• (17 h 10) •

M. Morin (Albanie) : Non, non. Comme il a été mentionné, nous, ce qu'on fait systématiquement, c'est de recommander de recourir à des professionnels du bâtiment. Donc, quand on parle des professionnels du bâtiment, on parle des gens qui sont soit architectes, évaluateurs agréés, membres de l'ordre des technologues, parle de personnes membres d'ordres professionnels qui touchent au bâtiment. Là, on est rassurés quant à la formation de base, la connaissance et surtout que, s'il y a une insatisfaction, il y a un mécanisme de plainte et de sanction. Alors, ça a été ça, notre pratique de conseil auprès des consommateurs.

Mais on n'a pas étudié les diverses formations. On sait qu'il y a des gens qui ont une formation sommaire, par ce que les clients nous disent, par ce que les consommateurs nous disent des personnes qui les ont conseillés.

Mme Bélisle (Madeleine) : De plus, c'est entre...

M. Morin (Albanie) : Et par l'étude.

Mme Bélisle (Madeleine) : Oui. En 2012 ou 2013, il y a eu une demande d'intégration des associations d'inspecteurs à l'ordre des technologues puis ça a été refusé par l'Office des professions, parce qu'il y avait des formations trop disparates.

Mme Laforest : O.K. Bien, moi, je n'ai plus de question. Je suis très heureuse d'ailleurs, vous êtes vraiment favorables au projet de loi. Alors, je vous remercie puis je vais laisser mes collègues, justement, continuer pour les autres questions.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède la parole à la députée de Labelle.

Mme Jeannotte : ...Mme la Présidente. Bonjour, mesdames. Donc, dans le fond, avant de passer à ma question, là, par rapport à l'OBNL... vous semblez en faveur, mais j'aimerais vous entendre quand vous dites que vous voulez qu'il y ait plus de dents. C'est vraiment, là...

À quel niveau que vous trouvez que ça manque de dents, ce projet de loi là? Qu'est-ce qui vous frappe là-dedans, qui manque?

M. Morin (Albanie) : Bien, c'est ça, là, il semble qu'il y a des choses qui vont être adoptées par règlement, mais ce qu'on disait, c'est que... Nous, par exemple, ce sur quoi on travaille, c'est une entente de service type. Alors, qu'il y ait des normes minimales pour le contrat type, par exemple, que soit défini ce qu'est un rapport, ce qui définit les types d'inspection, mais ce qu'est un rapport, et, à ce moment-là, il est uniforme.

On suggère, par exemple, que les vices soient priorisés, qu'on mette le plus grave en premier, de sorte que les gens, c'est un document qui leur sert, qu'il n'y ait pas un recours abusif aux expertises, à référer à des expertises. Quelqu'un qui a payé, mettons, 500 \$ pour une inspection, puis on lui dit : Bien là, pour votre fondation, vous devez consulter un tel puis, pour votre toit, allez voir un tel... Là, ce n'est plus le même prix, là, et, à ce moment-là, ça, ça vous a été dit, l'inspecteur se décharge et ça ne sert pas au client.

Donc, quand on parle de rapport type, d'entente type, c'est des balises pour protéger le client.

Mme Jeannotte : Ça m'aide beaucoup. Merci. Puis au niveau de l'OBNL, dans votre mémoire, vous semblez pencher en faveur de la création, là, d'un OBNL indépendant, donc qui aurait pour mandat la certification et l'encadrement des inspecteurs en bâtiment, là, comme vous le dites. Plusieurs organismes rencontrés en commission sont en faveur que la RBQ exécute elle-même ces mandats. Croyez-vous également que la RBQ pourrait exécuter ces deux mandats?

M. Morin (Albanie) : La RBQ a, dans... C'est conforme à sa mission. La RBQ pourrait faire ça.

Ce qu'on vous souhaiterait, c'est qu'il y ait plus... Notre comparaison, c'est les entrepreneurs. Nous, on reçoit des plaintes en ce qui concerne les constructions, les entrepreneurs, beaucoup de rénovations. Alors, on est étonnés, souvent, de défaillances de connaissances, de déficiences en termes de planification de la part de ces entrepreneurs-là. Alors, ce qu'on dit : Oui, la régie, c'est dans sa mission, c'est conforme à ce qu'elle peut faire, mais on voudrait plus de rigueur en termes de qualifications des inspecteurs que ce qu'on observe par des plaintes, c'est sûr, en ce qui concerne certains entrepreneurs.

Mme Jeannotte : Merci.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je cède la parole au député de Beauce-Nord.

M. Provençal : Moi, je vais faire référence à votre certification, parce que je regarde dans votre rapport, à la page 12, vous énumérez des exigences puis des points bien précis.

Par contre, quand je regarde ça puis que... si on parle d'offre et de demande d'inspecteurs en bâtiment en région, moi, je vais faire une référence à la notion de... Je demeure dans la Beauce, il y a une pénurie de main-d'oeuvre. Alors, vous ne pensez pas que ce serait difficile d'avoir de nouveaux inspecteurs en région quand vous parlez de trouver un inspecteur mentor puis de faire un certain nombre de... qui serait demandé dans le processus? Parce que moi, j'ai une inquiétude pour que les régions soient capables d'atteindre ce que vous mentionnez dans votre document.

Mme Bélisle (Madeleine) : Bon, mettons, cette méthode de formation avec des mentors ou des inspections supervisées, ce n'est pas nous qui l'avons inventée, c'est déjà utilisé par plusieurs associations d'inspecteurs.

M. Provençal : Mais vous comprenez qu'en région, des fois, on est très limité dans le nombre de personnes qui peuvent avoir cette spécialité-là. Donc, vous ne pensez pas que cette mesure-là pourrait même risquer d'augmenter les coûts de l'inspection parce que, vu qu'il y a une rareté, tu augmentes les coûts, tu es moins disponible. Alors, il ne pourrait pas y avoir une liaison entre les deux?

Mme Bélisle (Madeleine) : Entre la formation théorique et la formation pratique?

M. Provençal : La formation théorique, formation pratique, mais, après ça, tout le processus que vous suggérez, d'encadrement, qui ferait en sorte que ça pourrait amener des coûts supplémentaires au niveau de l'inspection pour le consommateur.

Mme Bélisle (Madeleine) : Bien, vous savez, maintenant, avec les moyens technologiques, on n'a pas nécessairement besoin d'avoir son mentor à côté de soi, là. Il pourrait être sur une tablette ou il pourrait être au téléphone. Donc, il pourrait y avoir des moyens technologiques qui pourraient aider à ce genre de formation.

M. Provençal : Et vous trouvez que ça pourrait être suffisant.

Mme Bélisle (Madeleine) : C'est à évaluer si les résultats sont suffisants.

La Présidente (Mme Dansereau) : Ça va? Député de Montmorency, je vous cède la parole.

M. Simard : Merci, Mme la Présidente. Pourriez-vous m'indiquer combien de temps il me reste.

La Présidente (Mme Dansereau) : 3 min 14 s.

M. Simard : Mme Bélisle, Mme Morin, merci beaucoup pour votre présence. Je trouve ça tout à fait fantastique. Vous êtes deux bénévoles. On dit souvent qu'il n'y a pas de sot métier, mais j'oserais vous dire qu'il n'y a pas de sot bénévolat. Ce que vous faites est très pertinent socialement. Votre engagement au sein de l'association est franchement exemplaire. J'ai pu, bon, parcourir votre site qui est très, très, très bien construit. J'ai pu y apprendre beaucoup de choses. J'invite les gens qui nous écoutent et qui auraient besoin d'aide à pouvoir le consulter. Je pense notamment à la boussole du propriétaire. Enfin, il y a là une source et des sources de renseignements et de réconfort, hein, pour ceux qui peuvent vivre des moments très difficiles. C'est tout à fait exceptionnel. Alors, je tenais à vous remercier d'être là. C'est rare qu'on reçoit des gens comme vous. On est contents.

Moi, personnellement, là, je vous parle d'un petit épisode de vie, le mot «inspecteur en bâtiment», pour moi, ça sonne de très mauvais souvenirs, très, très mauvais. Je commencerai... Et, quand la ministre nous a parlé de son intention de revenir sur la question, de resserrer les boulons, de recadrer la question, j'ai salué son leadership. Je le resalue à nouveau. Je pense qu'elle fera oeuvre utile avec ce projet de loi. Et on sent donc chez vous une préoccupation très forte pour la question de l'éthique en général, éthique de la profession. Vous êtes revenus sur les enjeux de déontologie notamment.

D'abord, peut-être, première question peu abordée : Est-ce que vous pensez qu'on pourrait avoir des formations... Vous parlez d'une formation commune et unique. Soit, je vous suis là-dedans, mais est-ce qu'on ne pourrait pas aussi penser à des formations plus spécialisées, notamment, pour le patrimoine, les maisons patrimoniales qui ont des enjeux qui ne sont pas forcément ceux des maisons neuves?

M. Morin (Albanie) : Oui. Il existe des associations qui se spécialisent dans l'immeuble patrimonial. Un organisme qui certifierait une qualification pourrait reconnaître la formation donnée par ces organismes-là. Vous savez, ça pourrait être comme ça, là, plutôt que cet organisme-là... donner une formation en immeubles patrimoniaux, parce que ça existe comme spécialité, et il y a des gens qui s'occupent de ça. Alors, il faut aller chercher ces gens-là.

Mme Bélisle (Madeleine) : D'autres bénévoles.

• (17 h 20) •

M. Morin (Albanie) : D'autres bénévoles, oui.

M. Simard : Oui, oui. Mais quel type de formation particulière devrait-on donner à nos inspecteurs pour qu'ils puissent être d'autre chose que des charlatans dans le domaine du patrimoine?

M. Morin (Albanie) : Quel type de... Comment s'appelle l'organisme? Héritage Montréal, vous connaissez? Héritage Montréal donne des formations, donne des cours pour des personnes... ça vise surtout, je pense, des propriétaires, mais des personnes qui veulent faire des aménagements sur des bâtiments patrimoniaux. Ils donnent des cours de technique.

La Présidente (Mme Dansereau) : Merci, mesdames. Merci, M. le député.

Je cède maintenant la parole aux porte-parole de l'opposition officielle. Mme la députée d'Anjou—Louis-Riel, vous avez 13 min 12 s.

Mme Thériault : Merci, Mme la Présidente. Mme Morin, Mme Bélisle, merci d'être avec nous aujourd'hui.

Je veux juste soulever quelque chose qui va vraiment comme en contradiction puis je ne comprends pas, ça fait que je vais vous donner l'occasion de répondre. Dans le communiqué que vous avez émis le 4 avril 2019, vous disiez : Un pas énorme dans la bonne direction, et vous vous réjouissiez du dépôt de projet de loi. Par contre, dans votre mémoire, à la page 15, en bas de page complètement, vous dites : «Nous devons malheureusement conclure que l'adoption de la loi n° 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 [pas] la protection des consommateurs que dans la mesure où une formation minimale sera exigée pour la certification.»

Là, je me suis demandé : c'est-u une erreur dans le mémoire? Parce que les paroles s'envolent, les écrits restent. Ça fait que si moi, je l'ai vu, je me dis, il y a peut-être quelqu'un qui va le voir parce que les mémoires seront publics. Donc, je voulais vous donner la chance de peut-être corriger la portion que je vous ai lue ici, parce que moi, j'entends que vos commentaires sont positifs par rapport au dépôt du projet de loi. Je pense qu'on est capable de vous dire que, oui, c'est normal, dans le projet de loi, on va dicter les grandes lignes, et c'est toujours dans le règlement qu'on va retrouver tous les détails. Donc, je veux juste que vous me rassuriez puis que vous me dites que vous êtes contente que le projet de loi n° 16 soit ici devant nous.

M. Morin (Albanie) : C'est comme on a dit, ça fait 20 ans qu'on pousse pour l'inspection, qu'on dit que l'inspection n'est pas encadrée, que les gens s'improvisent en inspection. Alors, on est très content quand on a vu ça. Je veux dire, enfin, là, il y a quelque chose qui va mettre un cadre à l'inspection. Mais, bon, c'est vrai que peut-être beaucoup de choses qu'on souhaite vont être dans le règlement, bon, la certification, l'encadrement, les exigences, un code d'éthique, oui.

Mme Thériault : Je vous entends, je suis rassurée, parce que, là, je me disais : Bien, voyons donc! Votre directeur général disait qu'il s'agissait... «Nous espérons que l'époque où tout un chacun pouvait s'improviser inspecteur en bâtiment sans formation d'aucune sorte tire à sa fin. Il s'agit définitivement d'un pas dans la bonne direction, et les inspecteurs comme les consommateurs s'en retrouveront gagnants», disait votre directeur général. Je voulais juste qu'on me clarifie parce que je pense que... on ne peut pas dire que ce n'est pas bon. C'est bon.

M. Morin (Albanie) : Oui, oui, c'est bon. C'est bon, et si tout ce qu'on a identifié comme ce qui manque se retrouve dans le règlement, ça va être parfait.

Mme Thériault : Excellent. Je vois la ministre qui sourit, qui semble d'accord avec ce que vous venez de dire.

D'accord. En annexe de votre projet de loi, vous nous avez déposé la pétition qui a été déposée à l'Assemblée nationale au mois de juin 2017 puis vous demandez dans votre pétition que cet encadrement détermine un organisme de contrôle responsable de tenir un registre des personnes habilitées à faire de l'inspection préachat. Donc, je le dis pour que les gens l'entendent ici puis les gens qui suivent les travaux de la commission.

Vous dites également : Les compétences et la formation requises à la pratique... Vous parlez d'une couverture d'assurance des actes professionnels protégeant le consommateur même lorsque l'inspecteur cesse de pratiquer. Parce qu'on a vu des reportages où les gens ont cessé de pratiquer, puis, malheureusement, les gens se sont fait avoir royalement. On dit : Une norme pratique obligatoire puis une entente de service standardisée et obligatoire, c'est ce que vous voulez voir déterminer correctement. Parce que, là, je suis conséquente avec ce que vous avez déposé, là. Ça fait que j'imagine que si ce que vous demandez ici se retrouve dans les règlements de la ministre, vous allez pouvoir applaudir très fortement puis donner des bonnes étoiles à la ministre.

M. Morin (Albanie) : Oui. Bien, c'est ça, c'était dans la première loi. Là, il y a la deuxième loi, alors, bon, oui, oui.

Mme Thériault : Non, mais c'est correct, regardez... Puis vous m'entendez, là. Moi, j'ai dit à la ministre qu'on ne fera pas d'obstruction. C'est sûr qu'elle a fait des choix de mettre des choses ou pas. La ministre entend aussi les gens qui viennent en commission parlementaire, comme tout le volet de formation des gestionnaires de fonds de copropriété puis d'associations. C'est bien évident que, s'ils sont formés, ils vont faire une bonne job. S'ils ne sont pas formés, bien, on va avoir du travail qui va être laissé à désirer. Puis je pense que la ministre a une bonne oreille par rapport à ce qu'on a entendu là-dessus. Donc, en tout cas, je pense... On verra quand on tombera à l'étude détaillée du projet de loi.

Ça fait que toujours est-il que, dans votre mémoire... je veux juste venir, là, ici, parce que vous avez eu une discussion avec la ministre par rapport à un fonds, ou une assurance, ou quelque chose comme ça. Puis c'est sûr que c'est qui est responsable du fonds, ça pose toujours une question, sauf que ce que vous demandez dans la pétition, en fait, c'est à peu près ce qu'un professionnel encadré par l'Office des professions, dans un code des normes pratiques en vigueur, qu'on soit avocat, membre du Barreau, ou notaire membre de la Chambre des notaires... c'est sûr que dans un monde idéal, si on avait choisi la voie d'aller vers l'Office des professions puis de créer un ordre supplémentaire, on aurait eu comme tout ça. O.K.? Bon.

Là, le choix qui a été fait, ce n'est pas d'aller vers ça, puis moi, je suis d'accord avec le fait qu'on ne va pas vers ça puis je vais vous dire pourquoi. Parce qu'à mes yeux la Régie du bâtiment, la Corporation des maîtres électriciens qui s'occupe de tout le côté électrique, les maîtres tuyauteurs, tout le côté de la plomberie, ce qui manque, c'est l'inspection en bâtiment, dans le fameux triangle. Puis moi, j'aime mieux plus avoir de marge de manoeuvre puis de latitude en faisant comme une association similaire à ce que les autres font, là, O.K., j'extrapole un peu, j'aime mieux les avoir là pour être capable de faire des changements puis d'être capable de procéder beaucoup plus rapidement.

Ça demeure dans la cour de la ministre qui est responsable de l'Habitation plutôt que de l'envoyer dans celle qui est responsable de l'office de l'Office des professions, qui gère déjà tous les autres ordres professionnels. Puis quand on fait quelque chose comme ça, c'est quelque chose de nouveau. Ça fait que moi, je pense qu'on a une meilleure marge de manoeuvre. Ça fait que c'est sûr qu'il n'y a rien qui empêche la ministre, comme on a fait dans d'autres projets de loi, d'obliger des entrepreneurs à avoir des assurances responsabilité de 2 millions. Ça fait que je pense que dans le règlement, il y aurait la possibilité d'avoir quelque chose comme ça pour les inspecteurs qui devraient souscrire à une assurance responsabilité dans le cadre de leurs fonctions. Et je vois que la ministre fait signe que oui. Donc, techniquement, ça devrait répondre à vos questionnements.

M. Morin (Albanie) : Oui, oui, oui. C'est logique, le bâtiment, comme vous dites, les...

Mme Bélisle (Madeleine) : Puis effectivement les corporations font un bon travail.

M. Morin (Albanie) : Les corporations, maîtres...

Mme Bélisle (Madeleine) : Oui, de maîtres électriciens et les plombiers, oui.

M. Morin (Albanie) : Oui, absolument. Ils ont une formation continue à leurs membres, et c'est...

Mme Thériault : Évidemment, puisque vous êtes quand même l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction, je ne peux pas faire autrement que de vous demander si vous pensez qu'un code unique du bâtiment, avec la dernière ou les deux dernières versions, serait meilleur que ceux qui ne l'appliquent pas ou bien qui appliquent les versions de 1985 et 1995.

M. Morin (Albanie) : Certainement, certainement. Oui, le code unique, si ce n'est... c'est ça, les entrepreneurs qui construisent, ils doivent s'adapter aux différents codes. Ça fait des années qu'on pousse pour ça. Il y a un appui total, là, pour le code unique.

Mme Thériault : Vous avez couvert vraiment le volet inspection en bâtiment. À la page 14, vous nous disiez : «Pour une meilleure protection des consommateurs, nous suggérons de relier ce registre public avec les décisions et sanctions relatives à des plaintes.» Donc, on comprend que, si jamais il y a des inspecteurs qui ont mal fait leur travail ou qui ont été poursuivis puis qui ont été reconnus coupables, vous voulez que ce soit de l'information qui soit diffusée ou accessible aux consommateurs pour qu'on puisse savoir...

M. Morin (Albanie) : Oui. Ça existe en ce qui concerne les courtiers, ça existe auprès des ordres professionnels, ça existe à la Régie du bâtiment, quand il y a des plaintes et des... soit de régisseurs ou qu'il y a eu une demande de cautionnement, en ce qui concerne les entrepreneurs, les consommateurs peuvent voir ça là. C'est important. C'est une source d'information importante.

Mme Bélisle (Madeleine) : On parle ici des plaintes justifiées, là, qui ont été investiguées, bien sûr.

• (17 h 30) •

M. Morin (Albanie) : ...et l'Office de protection du consommateur aussi, quand une entreprise est sanctionnée par l'office, ça apparaît aussi pendant un certain temps.

Mme Thériault : Est-ce que vous pensez... parce que, là, vous parlez de l'Office de la protection du consommateur qui, dans certains cas, va émettre des permis qui vont chevaucher notamment les permis de vente itinérante. Ils vont chevaucher des secteurs de la construction, comme la climatisation, des choses comme ça. Donc, est-ce que vous pensez que l'Office de la protection du consommateur doit être mis à contribution dans le projet de loi qu'on est en train de faire ou si on doit juste s'assurer qu'on s'en va avec la Régie du bâtiment?

M. Morin (Albanie) : La Loi de protection du consommateur protège le consommateur dans les contrats de services et les ventes de biens. Donc, ça, c'est un service, l'inspection de bâtiment. Alors, peut-être, il y a à voir qu'est-ce qu'ils ont à dire là-dessus, là.

Mme Thériault : O.K. Parfait. Là, après ça, vous avez, à votre page 16, dans votre mémoire, vous parlez... vous faites un commentaire. Vous dites : «L'ajout du nouvel article 1070.2 au Code civil [...] va alourdir les tâches des petites copropriétés — là, vous parlez de 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 deuxième paragraphe de l'article 1070.2, des coûts supplémentaires [seront] à prévoir. Par ailleurs, cette nouvelle exigence devrait permettre une meilleure coordination de l'entretien des bâtiments.»

Là, je crois comprendre que vous pensez que ça va alourdir les tâches, mais, par contre, on essaie de ne pas soustraire non plus les copropriétaires. Est-ce que vous pensez qu'on doit faire des catégories différentes avec des demandes différentes? Parce qu'on a toujours le choix de gérer nous-mêmes, puis je sais que présentement il y a des compagnies, des entreprises qui existent, qui vont offrir aux copropriétés, à tant de dollars la porte ou l'unité, qui vont dire : Bien, quand tu en as x, bien, ça te coûte tant de la porte, puis tu l'ajoutes dans tes frais annuels, puis ils offrent le service de gestionnaire.

Ça fait que même pour les petites copropriétés, tu n'es pas obligé, toi, d'avoir ton syndicat maison. Tu peux avoir un gestionnaire qui va venir le gérer pour les quatre, pour les six, pour les moins de 12 aussi, ce qui fait que, oui, tu vas le payer dans tes frais de copropriété, oui, on va augmenter les frais, mais on est sûrs que tout est fait selon les règles de l'art, que les fonds de prévoyance sont O.K., que les bilans financiers sont déposés.

Donc, des fois, ça vaut la peine de payer un peu plus parce qu'on prend soin de tous les aspects de sa copropriété. Il n'y a rien qui est négligé parce que ça repose dans les mains des professionnels, et, quand on va vendre un jour, bien, au moins, on sait qu'on vend quelque chose où on n'aura pas de poursuite parce que tout a été fait dans les règles de l'art.

Mme Bélisle (Madeleine) : ...c'est excellent, n'empêche que ça occasionne un changement de mœurs ou de coutumes.

Mme Thériault : Pensez-vous peut-être que même, le fait d'encadrer les inspecteurs en bâtiment, on pourrait voir des nouveaux produits sur le marché, offres de services sur le marché, style : Moi, j'ai ma maison puis je décide que je la vends, que je fasse faire moi-même mon inspection avec un sceau de qualité garantie? La journée que les inspecteurs seront parfaitement qualifiés comme un ordre professionnel, sans être un ordre, là, on comprend... je ne vous dis pas demain matin, mais, quand tout sera en application puis qu'on aura différentes... tu sais, qu'on a l'étoile de la Cadillac, là, pensez-vous que ça pourrait être intéressant aussi qu'il y en ait qui se spécialisent là-dedans, pour le bien-être du consommateur? À partir du moment où l'inspecteur en bâtiment, peu importe qui le paie, que ce soit l'acheteur ou le vendeur... on va avoir le même rapport, puis que le rapport soit disponible?

Mme Bélisle (Madeleine) : Vous parlez ici d'une inspection obligatoire, là, que le vendeur ferait faire à ses frais pour mettre sa maison sur le marché.

Mme Thériault : Oui. Pourquoi pas?

Mme Bélisle (Madeleine) : Oui, ça peut être intéressant mais pas tout de suite, comme vous dites. On va attendre que l'encadrement et tout ça ait fait ses preuves. Mais effectivement, avec des rapports d'inspection de qualité et avec une... qui incluent des listes de déficiences plus importantes... L'inspection obligatoire est l'obligation aux propriétaires successifs de conserver...

La Présidente (Mme Dansereau) : ...le temps est écoulé. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe de l'opposition. M. le député de Laurier-Dorion, vous avez 3 min 18 s.

M. Fontecilla : Merci, madame. Bonjour. Écoutez, vous militez activement, là, on le voit, ça, c'est dit très clairement dans votre mémoire, là, pour la certification à l'encadrement. Vous proposez la création d'un organisme, et le projet de loi prévoit que la régie peut reconnaître des personnes ou des organismes. Et, en fait, vous dites qu'on devrait reconnaître une personne ou un organisme, au singulier, pas plusieurs, là, et... Mais est-ce que vous pensez que le projet de loi déjà devrait aller vers la création d'une instance qui effectue la certification à l'encadrement dans le projet de loi en ce moment?

Mme Bélisle (Madeleine) : Bien là, c'est difficile de se prononcer, là, mais peut-être que ça serait moins facile de le modifier par après si c'était déjà dans le projet de loi que c'était un organisme ou une personne plutôt que la possibilité d'aller vers plusieurs organismes ou personnes.

M. Morin (Albanie) : Et, bon, il faudrait... pour déjà proposer ça, il y a tout un travail de base, de consolidation, de vérification, d'identification, de faire la structure, identifier qui fait partie du conseil d'administration. Tout ça, à ce que je comprends, n'a pas été fait encore, mais on trouve que c'est important qu'il y ait un organisme. Mais est-ce que ce serait un autre projet de loi, là. Le projet de loi aurait déjà fait toute la consultation sur la structure de cet organisme-là, son fonctionnement, son code de déontologie, ses sanctions, l'organisme sanctionnaire, les sortes de peines. C'est beaucoup à mettre en place, là.

Mme Bélisle (Madeleine) : Par contre, si on se réfère, comme exemple, aux corporations de maîtres électriciens ou des maîtres plombiers, il me semble que c'est dans des projets de loi que c'est établi.

M. Fontecilla : Je viens de vous entendre dire qu'on pourrait aller vers une inspection obligatoire payée par... l'acheteur ou le vendeur, vous avez dit?

Mme Bélisle (Madeleine) : De ce que j'ai compris de Mme Thériault, c'était le vendeur.

M. Fontecilla : O.K. Ne croyez-vous pas que, si le vendeur effectue un contrat avec un inspecteur, il y aurait un conflit d'intérêts? C'est-à-dire l'inspecteur a de fortes pressions pour diminuer la... enfin, de vanter la qualité de la propriété au lieu de détecter des problèmes?

Mme Bélisle (Madeleine) : Oui. À moins que ça ne soit pas le vendeur qui choisisse son inspecteur, il y a vraiment cette possibilité-là.

M. Morin (Albanie) : Oui, il y a cette possibilité-là, mais, dans la mesure où l'inspecteur a un code d'éthique, qu'il y a un code de déontologie et un code d'éthique qui est clair, là, déjà, il y a des balises qui limiteraient ça.

M. Fontecilla : Il y a des balises, mais il y a une apparence de conflit d'intérêts. Moi, si je suis un acheteur et c'est le vendeur qui paie l'inspecteur, je peux me poser des questions.

Mme Bélisle (Madeleine) : Peut-être que le vendeur a décidé de faire faire sa propre inspection.

M. Morin (Albanie) : Mais, sur le terrain, le potentiel de conflit d'intérêts entre inspecteur et soit courtier, acheteur, c'est toujours un peu là, là.

La Présidente (Mme Dansereau) : Je vous remercie, mesdames, pour votre contribution à nos travaux.

La commission ajourne ses travaux au lundi 13 mai, à 14 heures, où elle poursuivra les consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 16.

(Fin de la séance à 17 h 38)