



**Consultation sur le projet de règlement
sur l'encadrement
des inspecteurs en bâtiments**



Table des matières

1. À PROPOS DE L'APCHQ	3
2. L'APCHQ ACCUEILLE FAVORABLEMENT LE REIBH.....	4
3. SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS.....	4
4. NE PAS TENIR LES INSPECTEURS SOLIDAIREMENT RESPONSABLES	5
5. RESPECTER LA LIMITE DE COMPÉTENCES DES DÉTENTEURS DE CERTIFICAT SELON LEUR CATÉGORIE	9
6. FAVORISER LE PARTAGE DU RAPPORT AVEC LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ	10
7. PERMETTRE AUX INSPECTEURS DE POUVOIR CONSULTER DES EXPERTS EXTERNES À DES FINS D'AUDIT, D'ASSURANCE OU DE FORMATION.....	10
8. PRÉVOIR LA POSSIBILITÉ DE DÉLÉGATION ADMINISTRATIVE POUR LES OBLIGATIONS LIÉES À LA FORMATION CONTINUE.....	12
9. PERMETTRE AUX ASSOCIATIONS D'ENTREPRENEURS DE DONNER LA FORMATION ..	13
10. L'APCHQ À LA DISPOSITION DE LA RBQ	14

1. À propos de l'APCHQ

Fondée en 1961, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) est un organisme privé à but non lucratif qui a pour mission de faire valoir et développer le professionnalisme de ses 20 000 entreprises membres réunies au sein de 13 associations régionales. Grâce à son offre de services techniques, juridiques, administratifs et de formation ainsi qu'à ses interventions gouvernementales et publiques, l'APCHQ contribue à ce que ses membres puissent accroître leurs compétences et évoluer dans un environnement hautement compétitif. En outre, à l'occasion du renouvellement des conventions collectives de l'industrie de la construction, l'APCHQ a le mandat de négocier au nom de 15 500 employés du secteur résidentiel.

Les membres de l'APCHQ, par leurs activités en construction et rénovation résidentielles, peuvent jouer un rôle d'importance dans l'inspection en bâtiments d'habitation.

Compte tenu de son rôle auprès de ses membres et de sa position dans le secteur de l'habitation, l'APCHQ est heureuse de prendre part à la Consultation sur le projet de règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière (REIBH).

2. L'APCHQ accueille favorablement le REIBH

L'APCHQ se réjouit de ce projet de règlement qui rejoint la position de l'Association sur l'importance de la formation de ses membres, entrepreneurs ou inspecteurs, afin d'assurer la qualité de la construction et la protection du public.

Pour l'APCHQ, cet encadrement et la normalisation qui en découle permettront de faire valoir le professionnalisme de ses membres inspecteurs en bâtiment dont le rôle de surveillance se verra rehaussé.

Les inspecteurs en bâtiment professionnels membres de l'APCHQ font partie d'un regroupement constitué de nombreux professionnels et spécialistes, architectes, électriciens, entrepreneurs spécialisés et généraux, qui travaillent ensemble dans le respect de leurs champs d'expertise respectifs et en vue d'assurer la qualité des bâtiments résidentiels au Québec.

Certains éléments restent cependant à clarifier ou à modifier afin d'offrir une meilleure protection au public ainsi qu'aux inspecteurs en bâtiment.

Nos commentaires sont dirigés vers les trois axes suivants :

- 1.La responsabilité professionnelle des inspecteurs
- 2.L'intégrité et la transparence des parties prenantes
- 3.La formation et l'amélioration continue

3. Sommaire des recommandations

Nos recommandations sont dirigées vers les trois axes suivants :

Concernant la responsabilité professionnelle des inspecteurs

Recommandation 1

L'APCHQ recommande de retirer la mention de 'solidairement responsables' de l'article 25, qui pourrait rendre répulsif le métier d'inspecteur.

Concernant l'intégrité et la transparence des parties prenantes

Recommandation 2

L'APCHQ recommande d'ajouter la portion en rouge, car le titulaire d'un certificat de catégorie 1 ne peut s'avancer sur les avantages de

faire une inspection de catégorie 2 ni sa complexité ni ses coûts, car il n'a pas les compétences pour le faire.

Recommandation 3

L'APCHQ recommande de favoriser le partage du rapport avec le syndicat de copropriété.

Recommandation 4

L'APCHQ recommande de réviser l'article 41 afin de permettre aux inspecteurs de pouvoir consulter des experts externes à des fins d'audit, d'assurance ou de formation.

Concernant la formation et l'amélioration continue

Recommandation 5

L'APCHQ recommande de permettre à l'inspecteur de déléguer ou de nommer un représentant désigné, de communiquer à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) les renseignements pertinents dans le cadre de l'obligation de formation continue, à l'instar du processus de formation continue pour les entrepreneurs en construction.

Recommandation 6

L'APCHQ recommande de spécifier que les associations aptes à offrir la formation sont celles qui rendent des services aux inspecteurs, notamment en matière d'assurance et de soutien technique.

4. Ne pas tenir les inspecteurs solidairement responsables

Nous recommandons de retirer le dernier paragraphe de l'article 25 du Règlement :

« *Le contrat doit également indiquer que tout titulaire d'un certificat qui y est partie et, le cas échéant, l'entreprise individuelle, la société ou la personne morale au nom de laquelle il contracte, sont **solidairement responsables** des obligations qui y sont prévues.* »

Mise en contexte :

- a. Le délai de prescription du *Code civil du Québec*, articles 2925 et 2926, engendre une responsabilité « à vie » des actes de l'inspecteur :

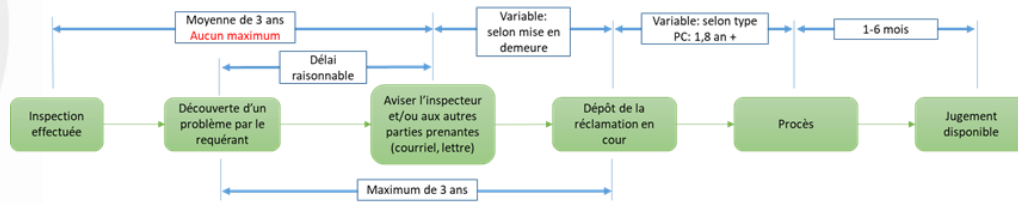
🕒 **2925.** L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par **trois ans**.

1991, c. 64, a. 2925.

🕒 **2926.** Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court **à compter du jour où il se manifeste pour la première fois**.

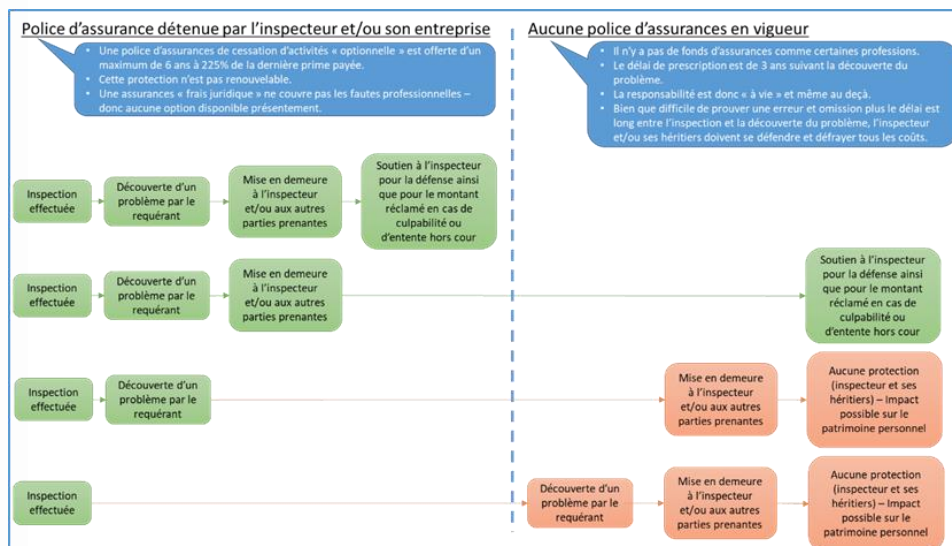
1991, c. 64, a. 2926.

- b. Cette responsabilité est schématisée ci-bas :



- c. La couverture d'assurances exigée pour les erreurs et omissions protège le public, pour couvrir les dommages/intérêts, ainsi que l'inspecteur, en lui donnant accès aux ressources lui permettant de se défendre en cas de poursuite, à la condition que l'inspecteur détienne une police d'assurances responsabilité professionnelle (erreurs et omissions) **valide au moment où la mise en demeure ou l'intention du plaignant se fait connaître**.
- d. Même si l'inspecteur était assuré lors de l'inspection, n'ayant **pas de fonds d'assurance**, le public et l'inspecteur n'ont aucune protection lorsque la police est échu.
- e. Une assurance de fin de carrière est disponible et varie entre 3 et 6 ans dépendamment de l'assureur et de l'année à laquelle elle a été contractée. Il est important de mentionner qu'elle n'est **pas renouvelable**.
- f. De plus, un inspecteur décédé peut voir ses héritiers se faire poursuivre.

g. Voici un petit résumé graphique de la situation :



À la lumière des travaux de consultation avec toutes les parties prenantes sur l'élaboration de la norme de pratique BNQ 3009-500, cette responsabilité « solidaire » avait été retirée juste avant sa publication en juillet 2022. De plus, dans le fascicule de « Questions et réponses » de la norme, il est mentionné en réponse à la question 17 que l'inspecteur a une « obligation de moyens » et non « de résultat ». De plus, le fait que l'inspecteur n'ait participé ni à la conception ni à la réalisation des travaux sur le bâtiment ne devrait pas l'engager personnellement envers le dit bâtiment.

Si le dernier paragraphe de l'article 25 reste tel quel, les risques à encourir par les inspecteurs seront trop élevés, car cela invalide les protections de l'article 309 du *Code civil* ci-bas :

309. Les personnes morales sont distinctes de leurs membres. Leurs actes n'engagent qu'elles-mêmes, **sauf les exceptions prévues par la loi.**

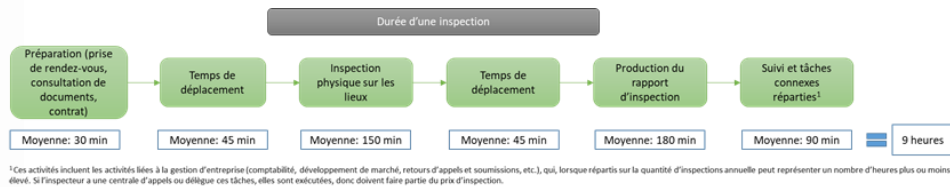
1991, c. 64, a. 309.

Avec cette mention de « solidairement responsable », l'inspecteur qui a agi de bonne foi, n'a plus aucune protection en fin de carrière. Il engage donc sa responsabilité personnelle et son patrimoine familial.

Selon nos observations et consultations de plusieurs inspecteurs professionnels, ceci amène un risque élevé d'éloigner de la profession des inspecteurs, actuels ou futurs, ce qui est contraire à l'objectif recherché. Nous nous questionnons donc à savoir si les conséquences directes et indirectes

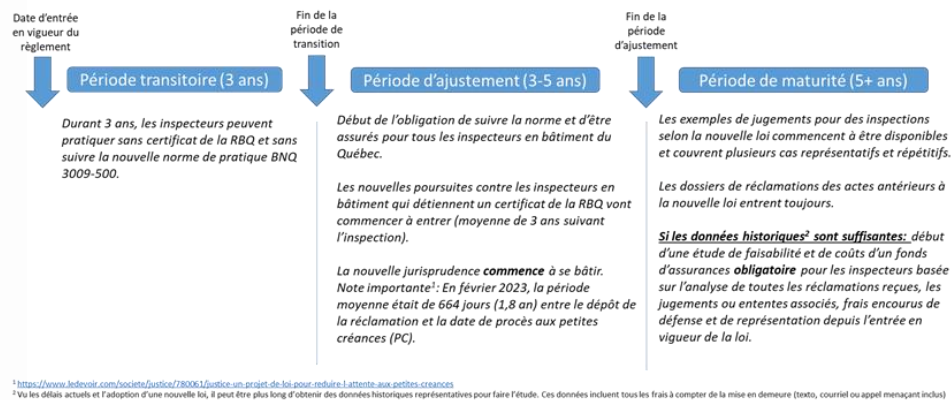
potentielles de cette responsabilité professionnelle « solidaire » ont été étudiées, par exemple :

- Entrée dans la profession et rétention : Le métier devient « répulsif », même un employé court autant de risques que l'employeur, et ce, même s'il quitte. Il faut prévoir un exode.
- Sélection des inspections : les inspecteurs vont accepter seulement des mandats avec peu de risques. Il sera difficile de trouver un inspecteur pour faire inspecter une maison centenaire ou une vendue sans garantie légale.
- Métier à haut risque : peut signifier des impacts sur la qualification des inspecteurs pour des prêts de consommation (hypothèque, auto, rénovations)
- Conjoint.e / héritiers : impact sur le patrimoine familial.
- Prix des inspections : Dans le monde des affaires, généralement, plus le risque est élevé, plus le potentiel de rendement doit être élevé. La moyenne salariale annuelle des inspecteurs étant d'environ 40 000 \$, cela va faire **augmenter considérablement le coût des inspections**, ce qui réduira l'accessibilité pour le public, et ira donc à l'encontre de l'objectif initial du REIBH.



Cette disposition est non viable à notre avis, à court et à moyen termes, car il faut qu'elle soit accompagnée des produits d'assurance appropriés, en l'occurrence un fonds d'assurance. Un tel fonds nécessite une **contribution obligatoire** de tous les inspecteurs ainsi qu'une base d'expérience actuarielle pour qu'un assureur puisse entreprendre des travaux d'évaluation des risques et primes.

Selon les délais ci-bas, cette analyse **ne pourrait débuter avant au moins cinq ans suivant la fin de la période de transition** de l'entrée en vigueur du règlement, et ce, seulement si les données historiques sont disponibles, suffisantes et représentatives :



Créer l'obligation « **solidaire** » sans offrir une solution d'assurance exposerait les inspecteurs à un risque personnel ingérable, de nature à rendre le métier répulsif. Ceci est totalement contraire à l'objectif recherché et rendrait un très mauvais service aux consommateurs.

RECOMMANDATION 1

L'APCHQ recommande de retirer la mention de 'solidairement responsables' de l'article 25, qui pourrait rendre répulsif le métier d'inspecteur.

« *Le contrat doit également indiquer que tout titulaire d'un certificat qui y est partie et, le cas échéant, l'entreprise individuelle, la société ou la personne morale au nom de laquelle il contracte, sont solidairement responsables des obligations qui y sont prévues.* »

5. Respecter la limite de compétences des détenteurs de certificat selon leur catégorie

Concernant l'inspection des parties privatives d'un inspecteur détenteur d'un certificat de catégorie 1 sur un bâtiment de catégorie 2, selon l'article 21, « *le titulaire d'un certificat doit, préalablement à la conclusion d'un contrat relatif à l'inspection d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise, et selon les limites de ses compétences selon sa catégorie de certificat, expliquer à son client les avantages et, s'il les connaît, les coûts approximatifs de l'inspection des parties communes de ce bâtiment, afin de l'informer pour sa prise de décision de les faire inspecter ou non.* »

RECOMMANDATION 2

L'APCHQ recommande d'ajouter la portion en rouge, car le titulaire d'un certificat de catégorie 1 ne peut s'avancer sur les avantages de faire une inspection de catégorie 2 ni sa complexité ni ses coûts, car il n'a pas les compétences pour le faire.

6. Favoriser le partage du rapport avec le syndicat de copropriété

Bien que l'inspection des parties communes soit facultative, si un rapport existe, il devrait être obligatoirement partagé au Syndicat de copropriété ainsi qu'à tout propriétaire ou promettant-acheteur. Il serait important d'ajouter cette obligation dans le partage de documents en lien avec le dossier d'inspection, article 41. Voir aussi les commentaires ci-bas en lien avec cet article dans la section « Formation et amélioration continue ».

RECOMMANDATION 3

L'APCHQ recommande de favoriser le partage du rapport avec le syndicat de copropriété.

7. Permettre aux inspecteurs de pouvoir consulter des experts externes à des fins d'audit, d'assurance ou de formation

Concernant le partage de documents provenant du dossier en lien avec l'inspection, article 10, nous sommes d'avis qu'il est de la responsabilité de chaque individu de protéger les renseignements personnels recueillis auprès de tiers, selon les exigences de la loi.

Nous devons aussi permettre aux inspecteurs qui le désirent de bénéficier d'aide afin d'assurer une amélioration et un soutien continus tels que des audits de qualité, de partage de bonnes pratiques,

d'erreurs à éviter, des formations pertinentes contenant des cas vécus, etc.

Afin de mieux protéger son client ou lors de situations/indices complexes ou nouvelles situations, un inspecteur peut avoir besoin d'un mentor, de l'aide externe, d'un collègue, etc. afin de lui permettre de mieux identifier les prochaines étapes et ainsi mieux guider son client. C'est une pratique qui est favorisée, l'inspecteur étant un généraliste, travaillant majoritairement seul.

Selon la norme BNQ 3009-500, article 10, le dossier d'inspection inclut :

10 **DOSSIER EN LIEN AVEC L'INSPECTION**

Le dossier de l'inspecteur en bâtiment doit contenir les documents suivants en lien avec sa prestation de services :

- a) toute la correspondance échangée avec le requérant, y compris, s'il y a lieu, chaque autorisation écrite permettant la remise du rapport d'inspection à une personne autre que le requérant;
- b) un exemplaire du ou des contrats de services relatifs à l'inspection du bâtiment d'habitation;
- c) un exemplaire de chaque contrat pour un service supplémentaire rendu par l'inspecteur en bâtiment à la demande du requérant et, le cas échéant, un exemplaire du rapport relatif à la prestation de ce service supplémentaire par l'inspecteur en bâtiment;
- d) toutes les preuves objectives recueillies au moment de l'inspection (notes manuscrites, photographies, enregistrements ou croquis), qu'elles aient ou non été utilisées lors de la préparation du rapport d'inspection;
- e) un exemplaire du rapport d'inspection remis au requérant;
- f) un exemplaire de chaque document obtenu en lien avec l'inspection.

RECOMMANDATION 4

L'APCHQ recommande de réviser l'article 41 afin de permettre aux inspecteurs de pouvoir consulter des experts externes à des fins d'audit, d'assurance ou de formation.

Plus spécifiquement, nous recommandons de réviser l'article 41 comme suit, en ajoutant la mention du Syndicat de copropriété ainsi que le dernier paragraphe, car présentement, cet article lui interdit d'aller chercher de l'aide ou rend difficile à opérationnaliser vu les délais très

courts entre l'inspection et la remise du rapport, ce qui va à l'encontre des objectifs du REIBH:

« *Le titulaire d'un certificat ne peut, à moins d'avoir obtenu le consentement écrit et préalable de son client, remettre à un tiers une copie de son rapport d'inspection ou de tout autre document faisant partie de son dossier en lien avec l'inspection.*

L'interdiction prévue au premier alinéa ne s'applique pas pour des fins de consultation d'un expert lui permettant de compléter son rapport, lorsque le rapport ou le document est demandé par le syndicat de copropriété (parties communes), par une personne qui agit en vertu des pouvoirs de vérification, d'inspection, de contrôle ou d'enquête qui lui sont attribués par la loi, lorsqu'il est demandé par un organisme public exerçant une fonction juridictionnelle, lorsqu'il est exigé sur l'ordre d'un tribunal, ou lorsqu'il doit être transmis pour permettre au titulaire du certificat de se défendre face à une réclamation présentée contre lui.


Le titulaire d'un certificat peut, sans l'autorisation écrite de son client, partager un document anonymisé, lors d'activités d'audits de qualité, d'analyses actuarielles permettant d'établir des primes d'assurances ou à des fins de formation. »

Autre information :

Au regard de la formation, soulignons que sans les ajustements proposés, les établissements scolaires ou autres organismes et individus qui offrent de la formation, ne pourraient pas partager ou utiliser des photos de cas réels vécus afin de mieux encadrer et guider les inspecteurs, ce qui va également à l'encontre des objectifs recherchés par le REIBH.

8. Prévoir la possibilité de délégation administrative pour les obligations liées à la formation continue

Nous ne voyons pas d'enjeu quant aux exigences de formation de base pour le certificat de catégorie 1 ou 2, ni concernant les exigences d'assurance ou de formation continue.



Pour la formation continue, à l'instar des règles applicables aux entrepreneurs en construction licenciés, l'APCHQ estime que l'objectif de la réglementation serait mieux atteint si les inspecteurs pouvaient mandater un tiers ou leur association notamment, afin de s'assurer du respect de leurs obligations (articles 30 et 34 du REIBH).

L'obligation faite uniquement à l'inspecteur de communiquer avec la Régie ses attestations ou autres données pertinentes représente un fardeau et un risque de non-conformité qu'il est possible de s'éviter en mandatant une ressource. En matière fiscale, une telle délégation est courante. Il nous semble qu'en matière administrative, pour des obligations de formation, le REIBH devait prévoir cette possibilité.

RECOMMANDATION 5

L'APCHQ recommande de permettre à l'inspecteur de déléguer ou de nommer un représentant désigné, de communiquer à la RBQ les renseignements pertinents dans le cadre de l'obligation de formation continue, à l'instar du processus de formation continue pour les entrepreneurs en construction.

9. Permettre aux associations d'entrepreneurs de donner la formation

Nous avons indiqué, lors de la première mouture du Règlement, que les associations d'entrepreneurs pourraient également offrir cette formation et qu'on devrait les autoriser. La version actuelle laisse un doute quant à cette possibilité et ouvre même la voie à des associations auto-proclamées n'offrant aucun service concret.

RECOMMANDATION 6

L'APCHQ recommande de spécifier que les associations aptes à offrir la formation sont celles qui rendent des services aux inspecteurs, notamment en matière d'assurance et de soutien technique.

Nous proposons de réviser le paragraphe de l'article 44 comme suit :

« Cette personne doit également fournir une copie d'une attestation de réussite d'une formation de mise à niveau des inspecteurs d'un bâtiment d'habitation d'une durée minimale de 30 heures, dont 20 heures portant sur les exigences de la norme BNQ 3009-500 et sur les obligations d'un titulaire de certificat prévues au présent règlement, et 10 heures portant sur la rédaction de rapports d'inspection conformes à cette norme, offerte par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29), par un établissement d'enseignement dispensant des services d'enseignement général au collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1) ou par une association reconnue qui offre des services aux inspecteurs en bâtiment ayant son siège au Québec. »

10. L'APCHQ à la disposition de la RBQ

Nous espérons que nos remarques et recommandations permettront de bonifier le projet de règlement. Nous demeurons à votre disposition pour toute clarification.