

Commentaires de l'ACQC sur le projet de règlement en consultation:

Projet de règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière (REIBH)

À L'ATTENTION DE MADAME CAROLINE HARDY

SECRÉTAIRE GÉNÉRALE ET DIRECTRICE DES AFFAIRES INSTITUTIONNELLES PAR INTÉRIM
RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC
800, PLACE D'YOUVILLE, 16E ÉTAGE
QUÉBEC (QUÉBEC) G1R 5S3

L'ACQC est très heureuse, un an plus tard, d'avoir à nouveau l'occasion de commenter ce projet de règlement très attendu et que, malgré ce délai, les dates d'applications de ce dernier n'aient pas été repoussées. D'entrée de jeu, il nous semble important de souligner, cette fois encore, que nous saluons les mesures proposées, lesquelles répondent à une bonne part de nos préoccupations dans ce domaine. Il demeure néanmoins quelques éléments sur lesquels nous avons des réserves et dont nous souhaitons vous faire part.

Commentaires

Article 5 : Nous ne pouvons que saluer l'ajout de la précision à l'effet que les formations collégiales devront comporter un volet théorique et un volet pratique. On pourra voir à l'usage s'il est nécessaire de spécifier une durée minimale concernant le volet pratique.

Cela dit, comme nous l'écrivions en avril 2022 :

L'article [5] impose notamment à l'inspecteur d'être couvert par une assurance erreur et omissions « pendant la période de validité de son certificat », ce qui est bien insuffisant. Cela laisserait sans protection aussi bien l'inspecteur que ses clients lorsqu'il est sur le point de cesser ses activités, que ce soit pour un départ à la retraite ou pour toute autre raison. Considérant que les erreurs dans le travail de l'inspecteur peuvent très bien n'être découvertes que plusieurs années plus tard, lorsqu'un problème dont les indices étaient apparents devient lui-même apparent, une couverture perdurant minimalement trois ans après la fin de la pratique nous semble essentielle. Selon nous, il ne serait même pas exagéré d'exiger cinq ans après la fin de la pratique. En l'absence de modifications à cet article, on se permet de remarquer que les consommateurs choisissant actuellement de recourir à un inspecteur membre d'un ordre professionnel sont déjà mieux protégés que ce qui est proposé et que le règlement constituerait donc sur ce point, pour eux, un recul.

On y ajouterait même qu'une obligation de six ans serait cohérente avec l'obligation de conservation des documents à l'article 40. On ne peut qu'être déçu de voir que cela n'a pas été ajouté. Est-ce que le consommateur devrait éviter les inspecteurs qui approchent de la retraite pour augmenter les chances que ce dernier soit toujours assuré advenant qu'une erreur professionnelle soit découverte ? C'est le genre de dilemmes et de positions que cette omission risque fort d'inspirer.

L'article 18 de l'ancienne version est disparu et il n'y a donc plus d'obligation, pour l'inspecteur, de vérifier et déclarer avec diligence un conflit d'intérêts avec le courtier immobilier. On comprend bien que ce point est implicitement compris dans le nouvel article 18 sur les conflits d'intérêts, mais les liens entre courtiers et inspecteurs étant trop souvent très étroits, un article spécifique à ce sujet imposant des traces écrites nous semblait tout à fait justifié. Nous espérons que son retrait s'est fait en concertation avec l'OACIQ, qui devrait, selon nous, réglementer la référence d'inspecteurs par des courtiers. Nous reconnaissons que la gestion de ce conflit d'intérêts fréquent relève davantage de l'OACIQ que de la RBQ, mais apprécions tout de même la contribution de la RBQ (par l'ancien article 18) à y remédier. Il serait même intéressant que les noms et numéros de l'OACIQ des courtiers impliqués soient inscrits aux rapports d'inspection et transmis à la RBQ. Celle-ci aurait ainsi des données pertinentes pour la nourrir dans sa recherche de cas de collusion entre inspecteur et courtier.

L'article 19 de l'ancienne version (encadrant les références pour des travaux correctifs) pousse au même constat. On a retiré la gestion explicite d'un conflit d'intérêts, vraisemblablement parce qu'englobé dans le nouvel article 18 sur l'éthique. Cela nous semblait pourtant justifié de traiter spécifiquement de ces conflits d'intérêts plus fréquents que d'autres. Sans aller aussi loin que l'ancien article 19 qui empêchait carrément l'inspecteur d'offrir ses services pour des travaux correctifs, on pourrait ajouter que le titulaire d'un certificat d'inspecteur qui est également titulaire d'une licence d'entrepreneur en construction et qui offre ses services pour des travaux dans le cadre de ses inspections doit systématiquement dénoncer par écrit ce conflit d'intérêts à ses clients.

L'article 21 de l'ancienne version, lequel spécifiait que « [L]e sous-contractant d'un contrat de service relatif à l'inspection d'un bâtiment d'habitation ne peut en confier l'exécution à un autre inspecteur » n'est plus à la nouvelle version. Or, il nous semblait très approprié de limiter la possibilité de recourir à la sous-traitance dans l'industrie. En effet, le niveau de connaissances, de formation et d'expérience étant fort inégal parmi les inspecteurs, lorsqu'on choisit un inspecteur, on le fait pour ses qualifications personnelles. On ne souhaite généralement pas se retrouver, le jour de l'inspection, avec un autre inspecteur que celui qu'on a choisi. On peut comprendre que, considérant les délais généralement serrés pour la réalisation des conditions d'une promesse d'achat conditionnelle, on souhaite encore moins se retrouver sans inspecteur, advenant, par exemple, une blessure de l'inspecteur choisi. Cela dit, la sous-traitance devrait être l'exception et non la règle. C'est pourquoi l'ancien article 21 nous semblait équilibré en permettant la sous-traitance tout en la limitant.

Avec l'article 24, on passe d'une version où le contrat de service est obligatoirement le contrat type de la Régie (avec droit d'ajouter des clauses) à un contrat propre à l'inspecteur, mais devant minimalement contenir certains éléments précisés par le règlement. Si on comprend l'intérêt pour l'industrie de pouvoir personnaliser ses contrats, le contrat type modifiable avait l'avantage de mettre en évidence, pour le consommateur, les clauses qui ont été ajoutées par l'inspecteur et de les distinguer des clauses jugées pertinentes, justes et équitables par la Régie. Considérant le peu d'aisance d'une majorité de la population avec les contrats, mettre en évidence les clauses qui pourraient être discutables nous semble un moyen d'orienter son attention et sa prudence, et d'ainsi mieux le protéger. Peut-être une « section type » de la Régie (clairement identifiée) dans un contrat personnalisé serait un compromis acceptable au bénéfice de toutes les parties.

Toujours sur le contrat de service, l'**article 30** de l'ancienne version prévoyait, à juste titre, que le contrat mentionne certaines des obligations de l'inspecteur. Si nous reconnaissons que pour la majorité d'entre elles, l'inscription au contrat n'est pas essentielle (surtout qu'elles sont mentionnées à la norme BNQ), deux obligations méritent davantage, selon nous, d'être mentionnées. D'abord, celle d'informer le client de tout conflit d'intérêts (de manière similaire à ce qui était prévu à l'ancien article 18). Le contrat pourrait même contenir quelques lignes pour y mentionner les conflits d'intérêts dénoncés. Ensuite, celle d'informer le client lorsque l'une des composantes du bâtiment n'est pas accessible ou observable lors de l'inspection et de le mentionner dans son rapport. Ces obligations nous semblent plus importantes à mettre de l'avant parce qu'elles peuvent avoir un impact concret sur la prise de décision du consommateur, contrairement à plusieurs obligations de l'ancien article 30 qui sont davantage implicites.

Le **CHAPITRE IV, DISPOSITION PÉNALE** ne comporte toujours qu'un seul et unique article (a.42). Comme nous l'écrivions à la consultation d'avril 2022, nous sommes :

« surpris de ne voir détaillée aucune sanction, contrairement à ce qu'on peut retrouver au chapitre IX de la Loi sur le bâtiment. Nous voyons difficilement sur quelles bases s'appuiera un éventuel régisseur de la Régie pour fonder ses jugements. Sans se prononcer sur les montants qui seraient appropriés pour différentes infractions, il nous semble que l'ajout de montants dissuasifs est de mise. Cela nous semble également en accord avec le principe de prévisibilité, voulant que le justiciable puisse prévoir les conséquences juridiques de ses actes. »

Dans tous les cas, des dispositions pénales d'un seul article, ça n'envoie pas un message fort sur la ferme intention de la Régie de faire appliquer son règlement et de sévir contre les fautifs.

De manière connexe, nous écrivions également en avril 2022 :

« **Un mécanisme de plainte simple et transparent** devrait selon nous être ajouté au règlement, s'inspirant de ce qui se fait dans les ordres professionnels. Le mécanisme actuellement en place pour les entrepreneurs en construction est selon nous lourd et opaque. S'il nous semble inadéquat pour les entrepreneurs (qui sont des entreprises), il nous le semble encore davantage pour encadrer des inspecteurs (qui s'apparentent à des professionnels). Le consommateur désirant porter plainte contre un inspecteur devrait pouvoir le faire facilement et être tenu informé de manière transparente des suites découlant de sa plainte. De même, le consommateur qui cherche à s'informer sur un inspecteur devrait pouvoir retrouver facilement les décisions rendues, aussi bien sur les inspecteurs certifiés que ceux qui ne le sont plus. »

Nous ne pouvons que déplorer que la nouvelle version du règlement ne comporte toujours aucune disposition en ce sens. Il nous semble primordial que les plaintes contre un inspecteur soient traitées par la Régie d'une manière similaire à ce qui se fait dans les ordres professionnels (et par exemple à l'OACIQ). Notamment, un consommateur devrait être informé des suites de sa plainte et pas simplement du fait qu'elle ait été reçue. Actuellement, celui qui porte plainte contre un entrepreneur en construction ne sera jamais informé des suites de sa plainte. Ce mécanisme que nous déplorons nous semble encore plus inapproprié pour des inspecteurs que pour des entrepreneurs.

Nous saluons que contrairement à **l'article 52** de l'ancienne version qui prévoyait que l'expérience des inspecteurs déjà en activité lors de la période transitoire serait reconnue par une simple « déclaration », **l'article 44** de la nouvelle version mise sur les certificats d'assurance. Cela nous semble une amélioration significative. Cependant, comme le but de cet article est de déterminer quels inspecteurs sont exemptés de la formation longue, il nous semble que le critère de l'assurance erreurs et omissions serait beaucoup plus robuste. Une simple assurance responsabilité civile ne nous semble pas suffisante. Également, l'ancien article 52 exigeait 5 ans d'expérience au cours des 8 années précédant la demande, ce qui nous semblait plus approprié que les 3 ans sur 5 du nouvel article 44. Tout cela étant dit, afin d'éviter les injustices propres aux cas particuliers, il nous semble qu'un examen demeure un moyen plus fiable pour démontrer sa qualification professionnelle.

Finalement, et comme nous l'écrivions en avril 2022 :

« bien que rien n'obligera les inspecteurs à obtenir la certification avant octobre 2027, nous comprenons qu'ils pourront néanmoins le faire dès 2024. Il nous semble important qu'une importante campagne de communications de la Régie fasse rapidement connaître au grand public cette certification et la pertinence de rechercher un inspecteur certifié, alors même que ce ne sera pas encore obligatoire de l'être. Cela permettrait à la fois d'alerter le consommateur à ce sujet et d'inciter les inspecteurs en activité à se certifier avant même que cela ne devienne obligatoire. »

En espérant que ce soit dans les plans de la Régie. Nous nous permettons d'ajouter que cette campagne pourrait se faire en collaboration avec l'OACIQ, qui sera un acteur essentiel pour insuffler le changement de culture nécessaire en ces domaines. Notamment, les courtiers immobiliers devraient avoir l'obligation de diriger vers le registre de la RBQ plutôt que vers des inspecteurs en particulier lorsqu'on leur demande des références. Également, la section 8. *Inspection par une personne désignée par l'acheteur* des formulaires obligatoires de promesse d'achat pourrait être modifiée pour mentionner l'encadrement de la RBQ. Finalement, il devrait être interdit à un acheteur de refuser un inspecteur certifié par la RBQ, ainsi qu'à un courtier de le lui conseiller (en référence au [reportage de La Facture du 7 mars dernier](#)). Nous comprenons que bien que le *Règlement sur les Conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* ne relève pas de la RBQ, mais ces modifications nous semblent importantes pour une implantation efficace de l'encadrement de la RBQ dans ce domaine.

Pour conclure,

Nous nous devons de saluer le travail de la Régie dans ce dossier. Nous espérons que ces quelques commentaires contribueront à bonifier ce qui, déjà, constitue une avancée majeure pour le consommateur immobilier.