ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS
POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION

L'INSPECTION PRÉACHAT DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs

Rapport final du projet de recherche
présenté au Bureau de la consommation
d'Industrie Canada

27 juin 2012

Rapport publié par

ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS
POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION

65, rue Sherbrooke est, suite 105
Montréal, (Québec) H2X 1C4

Téléphone : 514-384-2013
Sans frais de l'extérieur de Montréal : 1 877 MAISONS (1 877 624-7667)
Télécopieur : 514 384-4739

info@acqc.ca
www.acqc.ca

Recherche et rédaction du rapport

- Madeleine Bélisle, BSc architecture, Maîtrise architecture

Avec la collaboration

- Conseil d'administration de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction
- Me Claude Coursol, avocat
- Louise Coutu, architecte
- Bernard Lafrance, ancien président de l'ACQC
- Charles Tanguay, Union des consommateurs
- Marie J. Lachance, méthodologue, Université Laval

ISBN 978-2-922677-07-2 (relié)
ISBN 978-2-922677-08-9 (PDF)

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction est membre de l'Union des consommateurs.

L'usage du masculin, dans ce rapport, a valeur d'épicène.

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction a reçu du financement en vertu du Programme de contributions pour les organisations sans but lucratif de consommateurs et de bénévoles d'Industrie Canada. Les opinions exprimées dans ce rapport ne sont pas nécessairement celles d'Industrie Canada ou du gouvernement du Canada.
© Association des consommateurs pour la qualité dans la construction — 2012

L'ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION

L'organisme

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) a été fondée en 1994 par un groupe de consommateurs préoccupés par la question de la qualité des travaux de construction résidentielle, réunis autour de l'Association coopérative d'économie familiale (ACEF) de l'Est de Montréal.

Organisme sans but lucratif incorporé sous la 3e partie de la Loi des compagnies du Québec, l'ACQC est dirigée par un conseil d'administration composé de victimes, de même que de juristes et de professionnels du domaine du bâtiment (architecte et évaluateurs agréés) de qui relève la coordonnatrice, assistée d'employés réguliers ou contractuels et de bénévoles.

En 2005, l'ACQC s'est jointe à l'Union des consommateurs, un regroupement de plusieurs ACEFs, membre de l'Organisation internationale des consommateurs.

Sa mission

- Regrouper les consommateurs de biens et services dans le domaine de la construction et de la rénovation afin de défendre et de promouvoir leurs intérêts;
- Éduquer et sensibiliser les consommateurs de biens et services dans le domaine de la construction et de la rénovation à propos de leurs droits, obligations et responsabilités;
- Promouvoir, en collaboration avec les différents acteurs de la construction, toute action susceptible d'améliorer la qualité de la construction dans ce domaine.

Le service au consommateur

Depuis sa fondation, l'ACQC consacre son énergie à guider les consommateurs dans le monde complexe de la construction. Elle fournit conseils et informations, notamment grâce à ses publications et à son site Web. L'organisme répond aux questions des consommateurs par téléphone et par courriel, et au besoin réfère aux organismes, associations professionnelles ou spécialistes qui sauront le mieux renseigner ou aider le consommateur.

À l'écoute des plaintes et informations reçues, elle suscite le regroupement des consommateurs aux prises avec un problème similaire, favorisant la recherche et le partage de solutions de même que l'élaboration et la mise en place d'actions politiques non partisanes. Certaines situations problématiques peuvent donner lieu à des recours collectifs devant les tribunaux.

SOMMAIRE EXÉCUTIF

En Ontario et au Québec, n'importe qui peut du jour au lendemain offrir ses services comme inspecteur en bâtiment. En effet, sauf en Colombie-Britannique et en Alberta, il n'y a pas d'encadrement législatif de la profession au Canada. Malgré cette situation, les tribunaux estiment que l'inspection préachat est un moyen pour l'acheteur de s'acquitter de son devoir de prudence et de diligence lors de la transaction immobilière.

Ce rapport présente les résultats d'une étude du contexte et des principaux intervenants en inspection préachat pour les petits bâtiments résidentiels (trois étages ou moins) pour l'Ontario et le Québec. Il a pour but de répondre aux questions suivantes :

- Comment les courtiers immobiliers devraient-ils conseiller leurs clients au sujet de l'inspection préachat?
- Comment sont formés et encadrés les différents types d'inspecteurs en bâtiment?
- Dans quel contexte se déroule une inspection?
- Que dit la jurisprudence au sujet de l'inspection préachat?
- Qu'est-ce qu'une bonne inspection et un bon rapport d'inspection?
- Quelles en sont les limites?
- Dans tous les cas où l'inspection s'avère finalement défaillante, qu'en est-il des recours du consommateur?

Les données nécessaires à la rédaction du rapport proviennent de plusieurs sources. Une recherche documentaire a été effectuée sur les sites internet des différents organismes concernés par l'inspection préachat. Certains de ces organismes ont aussi été contactés. Une enquête qualitative faite auprès d'associations d'inspecteurs en bâtiment et d'ordres professionnels a permis d'obtenir de l'information sur l'encadrement du travail des inspecteurs ainsi que sur le processus de l'inspection préachat, les tendances et les litiges. Finalement, une étude qualitative de la jurisprudence ontarienne et québécoise portant sur 101 décisions impliquant une inspection préachat nous a permis d'identifier 32 cas de recours contre des inspecteurs et de répondre à des questions d'intérêt pour les consommateurs.

Des tentatives d'encadrement de l'inspection préachat ont mené à des exigences plus contraignantes pour les inspecteurs membres d'une association au Québec lorsqu'on les compare avec celles qui prévalent en Ontario, mais plusieurs lacunes existent encore. De plus, les inspecteurs en bâtiment qui ne sont pas membres d'une association d'inspecteurs ou d'un ordre professionnel n'ont encore aucun encadrement.

L'ACQC prend position et recommande un encadrement législatif du travail des inspecteurs en bâtiment pour favoriser une meilleure protection des consommateurs. Dans ce but, le nouvel organisme devrait relever de l'Office de la protection du consommateur ou son équivalent ontarien.

Plusieurs raisons militent en faveur d'un encadrement législatif du travail des inspecteurs en bâtiment :

- Encadrer tous les inspecteurs, contrairement à la situation actuelle;
- Implanter un code de déontologie, une norme de pratique et une entente de service uniformes;
- Imposer une qualification minimum à l'entrée dans la profession;
- S'assurer que les inspecteurs font une mise à jour régulière de leurs connaissances pour suivre l'évolution des techniques de construction et les problèmes qui y sont reliés;
- Améliorer la formation des inspecteurs sur tous les points qui sont encore des facteurs de risque pour une poursuite judiciaire;
- Dispenser la formation théorique par des institutions d'enseignement reconnues;
- Faciliter les recours pour le consommateur en centralisant et uniformisant le processus de plainte envers les inspecteurs. Rendre ce processus plus efficace du point de vue des consommateurs;
- Faciliter la publication de rapports détaillés sur les plaintes et les utiliser comme outil d'amélioration continue;
- Faciliter l'obtention d'une assurance erreurs et omissions (E&O) pour les inspecteurs;
- S'assurer que l'assurance E&O offre une couverture adéquate protégeant les consommateurs, même lorsque l'inspecteur cesse de pratiquer;
- Diminuer les risques de conflits d'intérêts en offrant un autre choix que la référence par les courtiers immobiliers;
- Obtenir des données réelles sur ce secteur d'activité.

L'ACQC fait aussi des recommandations aux organismes chargés d'appliquer les lois et règlements applicables aux transactions immobilières :

- Revoir les règles d'encadrement des courtiers immobiliers pour qu'il soit interdit à ces derniers de recommander aux acheteurs des noms d'inspecteurs en bâtiment;
- Mettre à la disposition des consommateurs de l'information expliquant les obligations du courtier immobilier envers son client dans le contexte de l'inspection préachat.

D'autre part, suite aux déficiences observées lors de l'étude de la jurisprudence, l'ACQC demande le support financier des gouvernements pour la réalisation d'outils par des associations de consommateurs pour aider ceux-ci à :

- Détecter les vices apparents évidents au cours des visites préalables à une offre d'achat;
- Se préparer à l'inspection préachat;
- Mieux connaître leurs obligations et engagements légaux dans le cadre de la transaction immobilière et plus particulièrement de l'inspection préachat.

TABLE DES MATIÈRES

L'ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION II

SOMMAIRE EXÉCUTIF 1

TABLE DES MATIÈRES 3

LISTE DES ABRÉVIATIONS 7

LISTE DES TABLEAUX 9

1. INTRODUCTION 10

2. MÉTHODOLOGIE 12

2.1 Recherche documentaire 12

2.2 Demande d'information auprès des organismes encadrant les courtiers immobiliers 13

2.3 Inventaire des groupes dont les activités peuvent englober l'inspection préachat 14

2.4 Enquête auprès des groupes dont les activités peuvent englober l'inspection préachat 14

2.5 Demande d'information auprès de courtiers en assurance 15

2.6 Étude de la jurisprudence 16

2.6.1 Jurisprudences étudiées 17

2.6.2 Étude qualitative 18

2.6.3 Différence de taille entre les échantillons ontarien et québécois 18

3. DÉROULEMENT TYPIQUE DE LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE AVEC INSPECTION PRÉACHAT 20

4. HISTORIQUE 22

5. MARCHÉ IMMOBILIER DE LA REVENTE DE MAISONS 25

5.1 Données sur le marché de la revente 25

5.1.1 Taille du marché de la revente 25

5.1.2 Taille du marché de l'inspection préachat 26

5.1.3 Inspection prévente 26

5.2 Organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers 29

5.2.1 Application des lois et règlements 29

5.2.2 Associations commerciales 30

5.3 Consignes aux courtiers immobiliers sur l'inspection préachat 30

5.3.1 Ontario 31

5.3.2 Québec 32

5.3.3 Plaintes contre des courtiers immobiliers 34

5.4 Apparence de conflit d'intérêts 37

6. INSPECTEURS EN BÂTIMENT 38
6.1 Nombre d'inspecteurs 38
6.2 Certifications et formation 39
6.2.1 Formation de base 40
6.2.2 Certifications 41
6.2.3 Formation exigée pour obtenir un permis en Colombie-Britannique et en Alberta 41
6.2.4 Ordres professionnels 42
6.3 Processus de plainte 44
6.4 Assurance erreurs et omissions 48
7. RÈGLES JURIDIQUES 53
7.1 Garantie du vendeur 53
7.2 Déclaration du vendeur 54
7.3 Inspecteurs et responsabilité professionnelle 55
7.4 Recours en cas de vente perdue suite à une inspection 57
8. ÉTUDE DE LA JURISPRUDENCE 59
8.1 But de l'étude 59
8.2 Résultats de l'étude 59
8.2.1 Résultats pour l'Ontario 59
8.2.2 Résultats pour le Québec 61
8.2.3 Réponses aux questions 63
8.3 Cour d'appel du Québec 69
8.4 Facteurs de risques pour une poursuite 71
9. UNE BONNE INSPECTION 73
9.1 Norme de pratique 73
9.2 Convention de service 74
9.3 Rapport d'inspection 77
9.3.1 Types de rapports 77
9.3.2 Exigences selon les normes de pratique 78
9.4 Résultats de l'enquête 79
9.5 Associations de consommateurs 81

10. DISCUSSION ET RECOMMANDATIONS 82
10.1 Le point sur le marché de l'inspection au Québec et en Ontario 82
10.2 Le rôle des courtiers immobiliers par rapport à l'inspection préachat 83
10.3 Facteurs à considérer lors du choix d'un inspecteur 85
10.4 L'inspection et le rapport 87
10.5 Leçons à tirer de la jurisprudence 89
10.6 Quels recours pour le consommateur lésé? 92
11. CONCLUSION 93
BIBLIOGRAPHIE 100
ANNEXE 1. LETTRE AUX ORGANISMES REGROUPANT LES COURTIERS IMMOBILIERS 108
ANNEXE 2. INVENTAIRE DES GROUPES DONT LES ACTIVITÉS PEUVENT ENGLOBER L'INSPECTION PRÉACHAT 110
ANNEXE 3. QUESTIONNAIRE 112
ANNEXE 4. COURRIEL AUX GROUPES SÉLECTIONNÉS POUR L'ENQUÊTE 116
ANNEXE 5. COURRIEL D'ENVOI DU QUESTIONNAIRE 120
ANNEXE 6. RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE 121
Associations d'inspecteurs 121
Ordres et associations professionnels 129
ANNEXE 7. TABLEAUX SOMMAIRES DES DÉCISIONS EXAMINÉES ET ÉTUDIÉES – ONTARIO 134
Cour d'appel 134
Cour supérieure 135
ANNEXE 8. TABLEAUX SOMMAIRES DES DÉCISIONS EXAMINÉES ET ÉTUDIÉES – QUÉBEC 147
Cour d'appel 147
Cour supérieure 149
Cour du Québec 160
ANNEXE 9. FORMATION ET ENCADREMENT DES INSPECTEURS EN BÂTIMENT 172
Liste des certifications offertes par les associations d'inspecteurs 172
Associations d'inspecteurs — Canada 173
Associations d'inspecteurs – Ontario et Québec 177
Ordres et associations professionnels – Ontario 180
Ordres professionnels — Québec 183

ANNEXE 10. PROCESSUS DE PLAINTE 187
Associations d'inspecteurs - Canada 187
Associations d'inspecteurs – Ontario et Québec 189
Ordres et associations professionnels - Ontario 191
Ordres professionnels – Québec 194
ANNEXE 11. CONTENU DES CONVENTIONS DE SERVICE 198

LISTE DES ABRÉVIATIONS

AATO	Association of Architectural Technologists of Ontario
ACAIQ	Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Devenue l'OACIQ en mai 2010.
ACEF	Association coopérative d'économie familiale
ACI	Association canadienne de l'immeuble
ACQC	Association des consommateurs pour la qualité en construction, Québec
AEC	Attestation d'études collégiales
AIBQ	Association des inspecteurs en bâtiments du Québec
ANIEB	Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiment
ASHI	American Society of Home Inspectors
ATL	Provinces maritimes ou atlantiques
BBB	Better Business Bureau
BC	Colombie-Britannique
BCSC	British Columbia Supreme Court
C.c.Q.	Code civil du Québec
CAHI	Canadian Association of Home Inspectors, devenue la CAHPI en 2002
CAHPI	Canadian Association of Home & Property Inspectors, auparavant la CAHI
CanLII	Canadian Legal Information Institute
CanNACHI	Canadian National Association of Certified Home Inspectors
CAN-P-9	Canadian Procedural Document no 9. 2003 – Évaluation de la conformité — Exigences générales pour les organismes de certification procédant à la certification de personnes (Adoption de la norme ISO/IEC 17024:2003). Conseil Canadien des normes.
CEBQ	Conseil de l'enveloppe du bâtiment du Québec
CHIBO	Canadian Home Inspectors and Building Officials National Initiative
CMHI	Certified Master Home Inspector, certification décernée par CanNACHI
CMI	Certified Master Inspector, certification décernée par le Master Inspector Certification Boards, Inc. aux E.U.
CNDF	Campus Notre-Dame-de-Foy, Québec
CPBH	Canadian for Properly Built Houses
CREA	Canadian Real Estate Association. Pour le nom français de l'organisme, voir ACI.
CSC	Conseil sectoriel de la construction du Canada (Construction Sector Council)
DEC	Diplôme d'études collégiales
DEP	Diplôme d'études professionnelles
DES	Diplôme d'études secondaires
E&O	Assurance erreurs et omissions
FCIQ	Fédération des chambres immobilières du Québec
HPC	Homeowner Protection Centre

ICE	Institute for Credentialing Excellence
IHINA	Independent Home Inspectors of North America
MB	Manitoba
MLS	Multiple Listing Service
NAR	National Association of Realtors, association américaine
NCCA	National Commission for Certifying Agencies
NCH	National Certification Council. Canada, devenu le NHICC en 2010
NHI	National Home Inspector, certification décernée par le NHICC
NHICC	National Home Inspector Certification Council, auparavant le NCH
OAA	Ontario Association of Architects
OACETT	Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists
OACIQ	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, auparavant l'ACAIQ
OAHI	Ontario Association of Home Inspectors
OAQ	Ordre des architectes du Québec
OEAQ	Ordre des évaluateurs agréés du Québec
OIQ	Ordre des ingénieurs du Québec
ON SCDC	Ontario Superior Court of Justice, Divisional Court
ONCA	Ontario Court of Appeal
ONSC	Ontario Superior Court of Justice
OPC	Office de la protection du consommateur, Québec
OREA	Ontario Real Estate Association
OSPE	Ontario Society of Professional Engineers
OTPQ	Ordre des technologues professionnels du Québec
PEO	Professional Engineers Ontario
PHPIC	Professional Home and Property Inspectors of Canada
QCCA	Québec, Cour d'appel
QCCQ	Québec, Cour du Québec
QCCS	Québec, Cour supérieure du Québec
RBQ	Régie du bâtiment du Québec
RECO	Real Estate Council of Ontario
RHI	Registered Home Inspector, certification décernée par CAHPI et ses sections régionales
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SK	Saskatchewan
SOQIJ	Société québécoise d'information juridique

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Organismes contactés 13
Tableau 2: Tribunaux de compétence civile 17
Tableau 3: Distribution par année des 25 décisions ontariennes répondant aux critères de sélection 19
Tableau 4: Dates importantes pour l'encadrement de l'inspection préachat 23
Tableau 5: Estimation du nombre de propriétés usagées vendues 26
Tableau 6: Comparaison des consignes fournies aux courtiers immobiliers par l'OREA et l'OACIQ 33
Tableau 7: Décisions du comité de discipline de RECO impliquant une inspection préachat 34
Tableau 8: Estimation du nombre d'inspecteurs au Canada 39
Tableau 9: Formation de base des inspecteurs membres d'une association, toutes régions confondues 40
Tableau 10: Formation - Ordres et associations professionnels ontariens 43
Tableau 11: Formation – Ordres professionnels québécois 44
Tableau 12: Processus de plainte de l'OAHI, typique des associations d'inspecteurs étudiées 44
Tableau 13: Processus de plainte auprès des ordres professionnels du Québec 46
Tableau 14: Plaintes concernant l'inspection préachat auprès du BBB du Canada 47
Tableau 15: Exigence d'une assurance E&O par les associations d'inspecteurs 49
Tableau 16: Ontario - Répartition des décisions incluses dans l'étude par tribunal 60
Tableau 17: Ontario - Personnes visées par la procédure judiciaire 60
Tableau 18: Québec - Répartition des décisions incluses dans l'étude, par tribunal 62
Tableau 19: Québec - Personnes visées par la procédure judiciaire, par tribunal 62
Tableau 20: Facteurs de risque pour un recours contre un inspecteur 72

1. INTRODUCTION

L'acquisition d'une propriété constitue un enjeu financier important pour les consommateurs canadiens. Pour favoriser une transaction équitable, il est recommandé aux acheteurs de procéder à une inspection de la propriété convoitée en retenant les services d'un inspecteur en bâtiment. Celui-ci veillera à déceler les défauts apparents et à donner un aperçu des déboursés de réparation et d'entretien que l'acheteur devra envisager après l'achat. L'acheteur aura ainsi une idée beaucoup plus précise du montant qu'il devra investir dans la propriété avant de finaliser la transaction et, le cas échéant, pourra demander une révision à la baisse du prix ou même, retirer son offre d'achat. De même, certains vendeurs font inspecter leur propriété avant de la mettre sur le marché, pour en faciliter la vente et en guise de protection contre une éventuelle poursuite pour vices cachés de la part des acheteurs.

Au Canada, il n'existe pas d'encadrement de la profession d'inspecteur en bâtiment sauf en Colombie-Britannique et en Alberta. N'importe qui peut donc, du jour au lendemain, offrir ses services dans les autres provinces. Il s'agit pourtant d'un service qui peut avoir des conséquences financières très importantes pour le consommateur. Le besoin de professionnalisme, appuyé d'une bonne couverture d'assurance, s'avère crucial.

Une bonne inspection peut faire la différence entre un bon achat et un gouffre financier dans le cas de vices majeurs, souvent difficiles à détecter pour le non professionnel. Elle peut simplement faire aboutir une transaction à un juste prix et permettre à l'acheteur de devenir un heureux propriétaire, avec un budget réaliste pour les réparations et l'entretien à venir. Le rapport d'inspection sera déterminant dans le cas où l'acheteur envisage de poursuivre le vendeur pour vices cachés. En effet, le vendeur essayera probablement de démontrer que le vice était apparent et que le recours en justice devrait plutôt viser l'inspecteur.

Ce rapport présente les résultats d'une étude du contexte et des principaux intervenants en inspection préachat des petits bâtiments résidentiels (trois étages ou moins) pour l'Ontario et le Québec. Il a pour but de répondre aux questions suivantes :

- Comment les courtiers immobiliers devraient-ils conseiller leurs clients au sujet de l'inspection préachat?
- Comment sont formés et encadrés les différents types d'inspecteurs en bâtiment?
- Dans quel contexte se déroule une inspection?
- Que dit la jurisprudence au sujet de l'inspection préachat?
- Qu'est-ce qu'une bonne inspection et un bon rapport d'inspection?
- Quelles en sont les limites?
- Dans tous les cas où l'inspection s'avère finalement défaillante, qu'en est-il des recours du consommateur?

Le rapport est composé de 11 parties. Suite à l'Introduction, la Méthodologie présente les méthodes utilisées dans notre cueillette d'information. Les données nécessaires à la rédaction de ce document proviennent de plusieurs sources. Une recherche documentaire porte sur les différents points étudiés dans ce travail, avec un accent sur la documentation fournie sur les sites internet des différents organismes concernés par l'inspection préachat: organismes encadrant les courtiers immobiliers, groupes dont les membres font de l'inspection préachat, forums d'inspecteurs sur internet déjà existants,

courtiers en assurance, sites juridiques, associations de consommateurs et Société canadienne d'hypothèques et de logement. Quelques assureurs et les organismes encadrant les courtiers immobiliers ont été contactés. Une enquête qualitative a été faite auprès d'associations d'inspecteurs en bâtiment et d'ordres professionnels dans le but de rechercher de l'information sur l'encadrement du travail des inspecteurs en bâtiment (formation, assurance erreurs et omissions, code de déontologie), ainsi que sur le processus de l'inspection préachat, les tendances et les litiges. Une étude qualitative de la jurisprudence ontarienne et québécoise portant sur 101 décisions impliquant une inspection préachat nous a permis d'identifier 32 cas de recours contre des inspecteurs et de répondre à cinq questions d'intérêt pour les consommateurs.

Le déroulement typique de la transaction immobilière avec inspection préachat est présenté en troisième partie, au début du rapport, pour fournir au lecteur un aperçu des différentes étapes par lesquelles un acheteur doit passer entre sa décision de rechercher une propriété et la signature de l'acte de vente chez l'avocat ou le notaire, selon qu'il habite en Ontario ou au Québec. C'est un court scénario fictif, mais basé sur les données du marché de la revente des maisons usagées, les résultats de notre enquête auprès des associations d'inspecteurs et des ordres professionnels et l'étude des sites internet des différents intervenants du milieu.

En quatrième partie, un bref historique relate les nombreuses démarches entreprises depuis 1997, notamment par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), pour structurer la profession et mieux encadrer les inspecteurs en bâtiment.

En cinquième partie, le marché immobilier de la revente de bâtiments résidentiels est estimé et les organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers sont présentés. Les consignes concernant l'inspection préachat fournies par ces organismes sont examinées, de même que les plaintes reçues à ce sujet.

La sixième partie du rapport concerne les inspecteurs en bâtiment. Les principales associations auxquelles appartiennent les inspecteurs de l'Ontario et du Québec ont été identifiées puis étudiées selon les critères suivants: nombre de membres, formation, et processus de certification. Comme certains inspecteurs en bâtiment sont membres d'un ordre professionnel, le même exercice a été fait pour les ordres des ingénieurs, architectes, technologues et évaluateurs. Puis, les processus de plaintes des associations d'inspecteurs ont été comparés avec ceux des ordres professionnels. Finalement, après avoir déterminé quels critères sont utilisés par les assureurs pour déterminer la prime que doivent payer les inspecteurs pour les assurances erreurs et omissions, leur coût est présenté.

En septième partie, les règles juridiques s'appliquant à différentes situations relatives à l'inspection préachat sont examinées: garantie du vendeur, déclaration du vendeur, inspecteurs et responsabilité professionnelle, ainsi que les recours en cas de vente perdue suite à une inspection préachat. Comme le consommateur est protégé de manière différente lorsqu'il achète une maison usagée en Ontario ou au Québec, les règles s'appliquant à chacune des juridictions sont présentées.

La huitième partie consiste en une étude de la jurisprudence ontarienne et québécoise. En effet, des questions qui nous semblent importantes du point de vue du consommateur ne sont pas abordées dans les rares textes abordant la jurisprudence sous l'angle de l'inspection préachat. Une étude qualitative de celle-ci a donc été faite

dans le but de trouver des réponses à ces questions. Une attention particulière est portée aux décisions de la Cour d'appel identifiées dans cette étude. De plus, les facteurs de risque pour une procédure judiciaire contre un inspecteur sont examinés.

La neuvième partie tente de cerner les éléments d'une bonne inspection. Idéalement, les acheteurs voudraient qu'elle détecte tous les défauts d'une propriété. En plus des normes de pratique qui définissent les limites de l'inspection, la convention de service et le rapport d'inspection font aussi partie de l'expérience et peuvent contribuer à son succès. Ces trois documents sont étudiés et comparés entre les différentes associations et les ordres professionnels.

Des recommandations pour le consommateur sont fournies dans la dixième partie du rapport, suivies de la Conclusion présentant la position de l'ACQC concernant l'encadrement des inspecteurs en bâtiment en onzième partie.

2. MÉTHODOLOGIE

Cette section présente les méthodes de cueillette de données utilisées pour rencontrer les objectifs du travail qui étaient d'étudier le contexte et les principaux intervenants en inspection préachat des petits bâtiments résidentiels pour l'Ontario et le Québec, et de répondre aux questions suivantes:

- Comment les courtiers immobiliers devraient-ils conseiller leurs clients au sujet de l'inspection préachat?
- Comment sont formés et encadrés les différents types d'inspecteurs en bâtiment?
- Dans quel contexte se déroule une inspection?
- Que dit la jurisprudence au sujet de l'inspection préachat?
- Qu'est-ce qu'une bonne inspection et un bon rapport d'inspection?
- Quelles en sont les limites?
- Dans tous les cas où l'inspection s'avère finalement défaillante, qu'en est-il des recours du consommateur?

Ces méthodes consistent en une recherche documentaire des différents aspects étudiés, une demande d'information auprès des organismes qui assurent l'encadrement des courtiers immobiliers, un inventaire des différents groupes dont les activités peuvent englober l'inspection préachat, une enquête qualitative auprès de ces groupes, une demande d'information auprès de quelques courtiers en assurance, et d'une étude qualitative de la jurisprudence concernant l'inspection préachat et le rôle de l'inspecteur.

2.1 Recherche documentaire

La recherche documentaire a été réalisée entre le 30 mai 2011 et le 30 mars 2012. Elle porte sur les différents points étudiés dans ce travail, avec un accent sur la documentation fournie sur les sites internet des différents organismes concernés par l'inspection préachat: organismes encadrant les courtiers immobiliers, groupes dont les membres font de l'inspection préachat, forums d'inspecteurs sur internet déjà existants, courtiers en assurance, sites juridiques, associations de consommateurs et Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Lorsque fournie dans le document ou la page web consultée, la date de publication est incluse dans la référence. Sinon, seule la date de consultation du document paraît. Il est à noter qu'il est rare de trouver la date de publication d'une page web.

Les liens avec les pages web ou les sites internet ont été vérifiés lors de la rédaction du rapport, et c'est cette date qui est indiquée dans les références en bas de page et dans la Bibliographie.

2.2 Demande d'information auprès des organismes encadrant les courtiers immobiliers

Suite à une recherche sur internet, les organismes regroupant les courtiers immobiliers en Ontario et au Québec ont été identifiés. Ils ont ensuite été contactés par lettre début juin 2011 (voir Annexe 1) pour une demande d'entrevue. Le but était d'obtenir de l'information touchant :

- Nombre de maisons usagées vendues par année dans les deux provinces;
- Pourcentage de maisons usagées vendues comportant une inspection préachat ou prévente;
- Pourcentage de reventes de maisons perdues à cause d'une inspection préachat;
- Prix moyen d'une inspection préachat;
- Déroulement typique de la transaction immobilière comportant une inspection préachat;
- Consignes données par l'organisme aux courtiers immobiliers quant aux inspections préachat et à la déclaration du vendeur;
- Plaintes contre les courtiers immobiliers reliées aux inspections préachat: processus, nombre, code de déontologie;
- Tendances de la jurisprudence dans le cas d'action judiciaire contre les inspecteurs en bâtiment, les courtiers immobiliers ou les vendeurs à cause de vices cachés;
- Recours du vendeur en cas de vente perdue suite à une inspection préachat.

Le Tableau 1 fournit la liste des cinq organismes contactés. Trois entrevues téléphoniques ont eu lieu, et les deux autres organismes ont répondu par courriel. Toutes les réponses ont été obtenues avant le 20 juillet 2011. Aucun des organismes n'a pu répondre à toutes nos demandes, et les seules données chiffrées obtenues sont les résultats MLS (Multiple Listing Service).

Tableau 1: Organismes contactés

Organisme	Site internet
The Real Estate Council of Ontario (RECO)	http://www.reco.on.ca/buyer/BuyerOrSeller.html
Ontario Real Estate Association (OREA)	http://www.orea.com/en
Association canadienne de l'immeuble (ACI)/Canadian Real Estate Association (CREA)	http://www.crea.ca/fr
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)	http://www.oaciq.com/
Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ)	http://www.fciq.ca/

2.3 Inventaire des groupes dont les activités peuvent englober l'inspection préachat

Un inventaire des différents groupes dont les activités peuvent englober l'inspection préachat en Ontario et au Québec a été fait. Les ordres et associations professionnels ont été identifiés en consultant les sites internet du Centre d'information canadien sur les diplômes internationaux, et l'Office des professions du Québec.

Les associations d'inspecteurs ont été identifiées en utilisant une variété de moyens puisqu'il n'existe pas de répertoire pour celles-ci :

- Recherche sur internet au moyen du moteur de recherche Google, et en utilisant des mots-clés tels que inspection préachat, inspecteur, association, Ontario et Québec, et des combinaisons de celles-ci;
- Recherche sur les sites des associations déjà identifiées, et sur les babillards électroniques dédiés à l'inspection préachat;
- Demande d'information auprès de M. Claude Lawrenson, bien connu dans le milieu de l'inspection préachat en Ontario.[1]

La liste des groupes identifiés est présentée à l'Annexe 2.

2.4 Enquête auprès des groupes dont les activités peuvent englober l'inspection préachat

Une enquête qualitative dans le but de rechercher de l'information sur l'encadrement du travail des inspecteurs en bâtiment (formation, assurance erreurs et omissions, code de déontologie), ainsi que sur le processus de l'inspection préachat, les tendances et les litiges a été menée de juillet à octobre 2011.

Le questionnaire comportait deux sections, la première sur l'encadrement des inspecteurs et la seconde sur le processus d'inspection préachat. La première partie était différente selon que le questionnaire était destiné à une association d'inspecteurs ou à un ordre professionnel. En effet, pour les ordres professionnels les exigences pour la formation, l'assurance erreurs et omissions, ainsi que le code de déontologie sont régis par la législation, ce qui n'est pas le cas des associations d'inspecteurs. La première partie du questionnaire comportait 11 questions (dont huit fermées) pour les associations d'inspecteurs et quatre (dont trois fermées) pour les ordres professionnels. La seconde partie était commune et comportait 21 questions (dont sept fermées). Les répondants pouvaient fournir des compléments d'information à toutes les questions du questionnaire, puisque le but était de recueillir le plus d'information possible. Le questionnaire a été préparé à l'interne et révisé par la coordonnatrice de l'ACQC qui a préparé la demande de subvention pour ce projet de recherche. Il n'a pas été prétesté, mais les répondants étaient libres de demander des clarifications. Le temps nécessaire pour remplir le questionnaire n'a pas été évalué, mais aucun répondant n'a soulevé cette objection pour ne pas y répondre. Le questionnaire est présenté à l'Annexe 3.

---

[1] Claude Lawrenson est coauteur avec John Kiedrowski d'un rapport publié par la SCHL en 2004, *Investigating claims against home and property inspectors.* Il est coordonnateur du programme Techniques architecturales (Architectural Technology) au Collège St-Clair à Windsor, Ontario.

L'inventaire des organismes ayant possiblement des membres actifs en inspection préachat est présenté à l'Annexe 2. Suite à l'étude des sites internet, il s'est avéré que le Appraisal Institute of Canada région de l'Ontario ne se préoccupe pas de l'inspection préachat, et que l'Association des architectes en pratique privée du Québec et l'Association des ingénieurs-conseils du Québec n'encadrent pas leurs membres face à cette pratique puisque l'ordre professionnel le fait. Deux autres organismes sont américains. Il s'ensuit que des 24 groupes identifiés dans l'inventaire, 18 ont été retenus pour l'envoi d'un questionnaire. Ces derniers sont identifiés dans l'Annexe 2.

Un courriel a été envoyé début juillet 2011 à la personne identifiée sur le site de l'organisme, comme susceptible de pouvoir nous aider à obtenir de l'information sur le marché de l'inspection préachat (voir Annexe 4). Il s'agissait généralement d'un dirigeant ou d'une personne en communication. Si aucune réponse n'était obtenue après trois ou quatre semaines, ce courriel était suivi d'un appel téléphonique ainsi que d'un courriel de relance si la personne n'avait pu être jointe par téléphone. Au terme de ce processus, 12 organismes sur les 18 contactés ont fourni le nom d'une personne pouvant remplir notre questionnaire (67 %).

À partir du 2 août 2011, le questionnaire a été envoyé par courriel aux organismes ayant désigné un contact, accompagné d'une demande de retour du questionnaire complété pour le 2 septembre 2011 (voir Annexe 5). Un suivi téléphonique et/ou courriel a généralement été nécessaire pour récupérer les questionnaires complétés. Le dernier questionnaire complété a été reçu le 24 octobre 2011. Des 12 organisations ayant fourni un contact, 8 ont retourné un questionnaire complété (66 %). Aucun questionnaire n'a été rejeté, même en l'absence de réponse à une ou l'autre question.

Le questionnaire a été envoyé à deux ordres ou associations professionnelles et à cinq associations d'inspecteurs ontariens ou canadiens, pour un total de sept organismes. Trois organismes nous ont retourné un questionnaire complété.

Au Québec, le questionnaire a été envoyé à quatre ordres professionnels et deux associations d'inspecteurs, pour un total de six organismes. Cinq organismes nous ont retourné un questionnaire complété. La section québécoise d'une association d'inspecteurs nationale qui n'avait pas été contactée a répondu spontanément au questionnaire, l'ayant obtenu d'une autre association dont la personne-ressource était membre. Les réponses fournies par cet organisme ont donc été compilées avec les autres.

Les réponses au questionnaire ont été compilées et sont présentées à l'Annexe 6.

2.5 Demande d'information auprès de courtiers en assurance

L'assurance erreurs et omissions (E&O) des inspecteurs en bâtiment fait partie des moyens permettant d'encadrer la pratique de l'inspection préachat et fait aussi partie des recours pour un consommateur lésé par une inspection défaillante. Des courtiers en assurance ont donc été contactés pour obtenir de l'information sur les critères utilisés pour déterminer la prime, la couverture et le montant déductible des assurances erreurs et omissions offertes aux inspecteurs en bâtiments.

Quatre courtiers en assurance affichant des publicités sur les sites internet des associations d'inspecteurs étudiées ont été contactés par courriel et par téléphone le 12

décembre 2011, deux en Ontario et deux au Québec. Malgré une relance téléphonique un mois plus tard, un seul de ces courtiers nous a répondu et fourni de la documentation incluant la proposition d'assurance E&O (10 janvier 2012).

Par ailleurs, le site internet d'un des courtiers qui n'a pas répondu à notre demande d'information fournissait aussi une proposition d'assurance E&O. De l'information a aussi été trouvée sur le site du Fonds d'assurance de l'Ordre des architectes du Québec, soit la police d'assurance et le Guide de souscription de 2012, ainsi que le Formulaire d'adhésion et/ou réinscription 2011.

D'autres sites de courtiers annonçant des assurances pour les inspecteurs en préachat ont aussi été visités, de même que des forums d'inspecteurs sur le web ayant pour sujet l'assurance E&O.

2.6 Étude de la jurisprudence

Quelques auteurs canadiens ont examiné la jurisprudence concernant l'inspection préachat et le rôle de l'inspecteur.

Dans leur rapport de 2004, Kiedrowski et Lawrenson étudient une dizaine de décisions de tribunaux du Canada anglais entre 1998 et 2003, sélectionnées à cause de leur influence sur la profession d'inspecteur en préachat. Les auteurs voulaient identifier des facteurs de risque pouvant mener à un recours contre un inspecteur.[2]

Me Hébert a étudié 27 cas québécois échelonnés de 1989 à 2007.[3] En plus de se pencher sur la qualification juridique de l'inspection préachat (type de contrat, clauses compromissoires ou limitant la responsabilité), Me Hébert examine aussi les obligations de l'inspecteur (obligation de moyens, règles de l'art, définition de l'inspection préachat et devoir d'aviser l'acheteur en cas de possibilité de problème majeur). Elle termine en proposant une méthode pour l'indemnisation du préjudice et la confirmation de l'absence de lien de droit avec le vendeur.

Cinq ans après la parution du texte de Me Hébert, il nous a semblé important de vérifier comment les tribunaux conçoivent l'inspection préachat, le devoir de prudence et de diligence de l'acheteur et les limites de la responsabilité de l'inspecteur.

Comme mentionné dans la section 1, *Introduction*, des questions qui nous semblent importantes du point de vue du consommateur ne sont pas abordées dans les textes cités plus haut. Il semblait alors nécessaire d'effectuer une étude qualitative de la jurisprudence dans le but de trouver des réponses à ces questions :

---

[2] Kiedrowski, John et Claude Lawrenson. *Investigating claims against home and property inspectors*, SCHL Research Report, Kiedrowski & Associates Inc., Ottawa, Ontario, 18 mars 2004, p. 17, <ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/eng_unilingual/CHIC-Investigating%20Claims%28w%29.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

[3] Mélanie Hébert. *Retour sur la responsabilité professionnelle de l'inspecteur préachat: les développements récents*. Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Développements récents en droit immobilier (2007), p. 167-188, Cowansville, Éditions Yvon Blais.

1. Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?
2. Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?
3. Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?
4. Quelles sont les fautes de l'inspecteur selon la jurisprudence étudiée?
5. Quels sont les manquements du consommateur selon la jurisprudence étudiée?

2.6.1 Jurisprudences étudiées

Le Tableau 2 présente les tribunaux de compétence civile pour l'Ontario et le Québec. En Ontario, c'est la Cour supérieure de justice qui est compétente en matière civile. D'elle relève la Cour divisionnaire qui traite les appels de décisions de la Cour des petites créances ainsi que la Cour des petites créances qui s'occupe des affaires civiles inférieures à $25 000.[4,5] La Cour d'appel de l'Ontario entend les appels des décisions de la Cour supérieure. Il est à noter qu'il ne nous a pas été possible d'accéder aux décisions de la Cour des petites créances avec la base de données du Canadian Legal Information Institute (CanLII).

Au Québec, la compétence en matière civile relève de trois tribunaux. La Cour des petites créances entend les réclamations inférieures à $7 000 et relève de la chambre civile de la Cour du Québec. Celle-ci entend les causes où la somme en litige est inférieure à $70 000. La Cour supérieure entend les causes où la somme en litige est supérieure à $70 000. La Cour d'appel entend les appels sur les décisions de la Cour supérieure et de la Cour du Québec portant sur des réclamations supérieures à $50 000.[6]

Tableau 2: Tribunaux de compétence civile

Ontario		
Cour d'appel de l'Ontario		• Appels de décisions de la Cour supérieure
Cour de l'Ontario	**Cour supérieure**	• Affaires civiles • Cour divisionnaire – appel des décisions de la Cour des petites créances • Cour des petites créances – affaires civiles de moins de $25 000
Québec		
Cour d'appel du Québec		• Appels de décisions de la Cour supérieure et de la Cour du Québec (montants de plus de $50 000)
Cour supérieure du Québec		• Affaires civiles - somme en litige supérieure à $70 000
Cour du Québec	**Chambre civile**	• Affaires civiles - somme en litige inférieure à $70 000 • Division des petites créances – réclamations inférieures à $7 000. Pas de possibilité d'appel.

[4] Ce montant était de $10 000 de 2001 à 2010. Il a été haussé à $25 000 en janvier 2010.
[5] Cour de Justice de l'Ontario, Rapport bienniel 2006-2007, p. 2, <http://www.ontariocourts.on.ca/ocj/fr/reports/annualreport/06-07.pdf> (page consultée le 27 février 2012).
[6] Ministère de la Justice du Québec. *Le système judiciaire*, <http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/generale/systeme.htm> (page consultée le 27 février 2012).

2.6.2 Étude qualitative

Cette étude qualitative de la jurisprudence de l'Ontario et du Québec a été effectuée entre le 11 octobre 2011 et le 16 janvier 2012, au moyen de la banque de données gratuite en ligne CanLII. La base de donnée a été interrogée en utilisant les mots-clés « home inspection » ou « inspection pré-achat », pour l'Ontario et le Québec respectivement, avec comme période du 1er janvier 2005 au 19 décembre 2011. Les décisions obtenues ont été classées selon le nombre de citations dans d'autres décisions, ce qui est un indice de l'importance attribuée par les tribunaux.

L'étude n'a pas été étendue à des années antérieures pour deux raisons :

1. Nous recherchions des données récentes;
2. 2005 fut une année charnière vers un encadrement minimal de l'industrie de l'inspection préachat avec la publication du premier modèle de certification et d'accréditation pour les inspecteurs.[7] De plus, l'organisme chargé de certifier les inspecteurs, le NCH, n'est mis en place qu'en 2006. Voir la section 4, *Historique* pour plus de détails.

Les décisions résultant de l'interrogation de la base de données ont été examinées une par une pour vérifier si elles répondaient aux critères de sélection suivants :

- Un acheteur intente une action en justice impliquant l'inspecteur et/ou le vendeur et/ou le courtier immobilier;
- Il s'agit soit d'une action en justice pour vice caché ou pour non-détection d'un vice apparent;
- Il doit y avoir eu une inspection préachat d'une maison usagée (bâtiment de 3 étages ou moins) faite par un inspecteur;
- Ni l'acheteur ni le vendeur ne sont des professionnels de l'immobilier.

Une fiche de lecture a été remplie pour chaque décision sélectionnée et des tableaux compilant les réponses aux questions énumérées sous la rubrique 2.6, *Étude de la jurisprudence* ont été préparés. Ces tableaux sont présentés aux Annexes 7 et 8.

L'existence de décisions reliées à la décision sélectionnée a été vérifiée pour chacune des décisions sélectionnées. En effet, suite à une décision, la cause peut être portée devant un tribunal de deuxième instance, ou impliquer une autre démarche judiciaire. Pour les décisions ontariennes, la décision originale ne comportant habituellement pas de partage des coûts, les deux parties reviennent devant le juge si elles ne réussissent pas à s'entendre. Ce type de décision sera désigné ci-après sous l'appellation « décision reliée ». Les décisions reliées ont fait l'objet d'une fiche de lecture et sont incluses dans les tableaux sommaires, mais n'ont pas été incluses dans l'étude sauf si elles permettaient de répondre à au moins une des cinq questions énumérées plus haut.

2.6.3 Différence de taille entre les échantillons ontarien et québécois

Lors de la recherche documentaire dans la banque de données CanLII, le nombre de décisions obtenues suite à l'interrogation par les mots clés « home inspection » pour l'Ontario et « inspection pré-achat » pour le Québec, a été très différent. En effet, nous

[7] Il s'agit du document National Certification and Accreditation Model for Home and Property Inspectors – CHIBO II Project, une collaboration entre les CSC et CAHPI.

avons obtenu 70 décisions pour l'Ontario contre plus de 700 pour le Québec. On peut avancer au moins trois explications à ce résultat surprenant :

a) Les décisions de la Cour des petites créances ontariennes ne sont pas accessibles avec la banque de données CanLII, contrairement au Québec, ce qui a pu créer un sérieux biais, car la limite des réclamations à la Cour des petites créances ontarienne était de 10 000 $ jusqu'en janvier 2010, pour être ensuite haussée à 25 000 $. Les 25 décisions répondant aux critères de sélection émanent donc toutes de la Cour Supérieure, la seule instance ontarienne de compétence civile accessible avec CanLII. Le Tableau 3 présente leur distribution selon les années. Cependant, on ne constate pas de variation notable après janvier 2010.

Tableau 3: Distribution par année des 25 décisions ontariennes répondant aux critères de sélection

Année	Nombre de décisions
2011	4
2010	5
2009	4
2008	2
2007	2
2006	3
2005	4

Une contre-vérification sur le site de la Société québécoise d'information juridique (SOQIJ) en utilisant les mots-clés « inspection pré-achat » a permis d'obtenir un peu plus de 600 décisions émanant de la Cour des petites créances, ainsi que près de 300 décisions provenant des autres cours civiles de la province. Ce dernier chiffre est encore beaucoup plus élevé que celui de 70 décisions obtenues pour l'Ontario. Il est à noter que le nombre total de décisions résultant de l'interrogation de la banque de données de la SOQIJ est différent de celui de CanLII.

b) Quoique la banque de données CanLII publie toutes les décisions qui lui parviennent, elle est tributaire de ses sources d'approvisionnement. Certaines décisions ne seraient pas transcrites, et il est aussi possible que des décisions écrites ne lui parviennent pas.[8]

c) Une autre raison possible de cet écart est la différence législative. Le Code civil du Québec prévoit une garantie légale du vendeur dans le but de protéger les acheteurs contre d'éventuels vices cachés, ce qui n'est pas le cas en Ontario, sous le régime de la *Common Law*. Cette différence pourrait faciliter les recours contre les vendeurs pour cause de vice caché au Québec. Voir la section 7, *Règles juridiques* pour plus de détails.

[8] Communication personnelle. Courriel du 19 juin 2012, provenant de l'équipe CanLII.

3. DÉROULEMENT TYPIQUE DE LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE AVEC INSPECTION PRÉACHAT

Ce scénario fictif est présenté au début du rapport pour fournir au lecteur un aperçu des différentes étapes par lesquelles un acheteur doit passer entre sa décision de rechercher une propriété et la signature de l'acte de vente chez l'avocat ou le notaire, selon qu'il habite en Ontario ou au Québec. Il est basé sur les données du marché de la revente des maisons usagées, les résultats de notre enquête auprès des associations d'inspecteurs et des ordres professionnels et l'étude des sites internet des différents intervenants du milieu. Il a été écrit pour une situation en Ontario avec des notes pour tenir compte de celle du Québec.

Peter et sa conjointe désirent acheter une nouvelle maison pour leur petite famille. Le logement qu'ils occupent actuellement est devenu trop petit. Ils pourraient aussi faire construire leur maison, mais elle serait alors trop loin du centre-ville, ce qui serait moins pratique pour se rendre au travail. Peter contacte un courtier immobilier qui semble vendre beaucoup de maisons dans la région où la famille souhaite déménager. S'il était prudent, Peter devrait dès maintenant rechercher un inspecteur fiable pour faire l'inspection préachat, mais il fait comme plus de 80 % des acheteurs ontariens [Québec : 65 à 95 %][9] et ne s'en préoccupe pas. Il n'est peut-être même pas au courant qu'il peut faire faire une inspection.

Sur une période d'un mois, son courtier immobilier lui montre plusieurs maisons, et il en trouve finalement une qui convient. D'ailleurs, il devient plus pressé d'en trouver une, car il doit quitter son logement dans quelques mois. Une offre d'achat est donc préparée avec son courtier et lors de la lecture des différentes clauses, Peter s'aperçoit qu'il peut faire effectuer une inspection de la maison convoitée. Il hésite cependant, car le marché favorise les vendeurs et les maisons se vendent rapidement. Ne pas demander d'inspection préachat pourrait rendre son offre plus alléchante pour le propriétaire. Mais comme Peter a un cousin qui a eu des mauvaises surprises en laissant tomber la clause portant sur l'inspection préachat et que le vendeur n'a pas complété la déclaration du vendeur, il décide de la conserver comme 55 % des acheteurs en Ontario[10] [Québec: pas de données].

L'offre d'achat est transmise au vendeur avec une clause indiquant que l'inspection devra être à la satisfaction de l'acheteur. Son courtier lui a suggéré de demander un délai de 7 jours (2 à 10 jours, Ontario et Québec)[9] pour effectuer cette inspection une fois l'offre d'achat acceptée, et Peter doit maintenant trouver rapidement un inspecteur. Le lendemain, il consulte parents et amis, mais les délais sont serrés, et son courtier lui fournit aussi une courte liste de noms. Selon l'enquête de l'ACQC, une proportion importante des acheteurs trouvent un inspecteur via leur courtier immobilier (35 à 58 %) [Québec: 15 à 80 %], suivi par les parents et amis (25 à 35 %) [Québec: 5 à 25 %].[9]

---

[9] ACQC. *Résultats de l'enquête auprès des associations d'inspecteurs*, Annexe 6.
[10] Darrel Smith. *Inspections obligatoires de maisons uniquement lors de la revente en Ontario*, avril 2003, SCHL - Le Point en recherche, Série Tech 03-101, p. 4, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63173.pdf?fr=1309206741437> (page consultée le 31 janvier 2012).

Entre-temps, le vendeur a fait une contre-offre avant la fin de son délai de 48 heures, et Peter doit l'étudier avec son courtier; il décide de l'accepter. Peter appelle aussitôt les quatre inspecteurs sur la liste, mais un seul est libre pour la journée que le vendeur peut consacrer à l'inspection, soit le surlendemain de l'acceptation de la contre-offre. C'est un membre certifié de l'Ontario Association of Home Inspectors (OAHI), comme deux tiers des inspecteurs en Ontario[11] [Québec: Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ), environ 18 %; professionnels, environ 14 %].[9] L'inspecteur disponible détient une assurance erreurs et omissions. Par contre, l'entente d'inspection qu'il a fait parvenir à Peter par courriel contient des clauses avec limitation de responsabilité et celui-ci doit demander un avis à son avocat pour déterminer si elles sont acceptables [Québec: non acceptable pour un contrat de consommation].[12] Peter doit aussi obtenir une hypothèque d'une institution financière avant l'inspection, c'est une condition de l'acheteur qui ne veut pas perdre son temps. Le lendemain Peter rencontre son banquier et obtient une hypothèque. On peut donc procéder à l'inspection. La femme de Peter commence à penser à la décoration de leur nouvelle maison, mais leur budget sera serré pendant les premières années, à cause du prix élevé des maisons dans les grandes villes ontariennes [Québec: même chose].

Le jour de l'inspection, Peter se présente à sa future adresse. Il y rejoint les deux courtiers immobiliers déjà sur les lieux. Le vendeur s'est fait représenter par son courtier [Québec: le vendeur est habituellement présent].[9] On ne pourra donc pas obtenir d'informations supplémentaires sur la maison. L'inspecteur se présente, et demande à Peter de relire et signer le contrat pour l'inspection qui a fini par être approuvé par son avocat. Peter regarde le document en diagonale et le signe. L'inspection peut commencer. Peter accompagne l'inspecteur pendant celle-ci, car il désire mieux connaître sa future maison et aussi s'assurer que l'inspecteur va partout. La maison est petite et l'inspection ne dure que trois heures, ce qui fait l'affaire des courtiers qui boivent du café dans la cuisine en parlant boutique, un comportement conforme aux recommandations de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) qui demande que le courtier du vendeur fasse preuve de réserve et laisse l'inspecteur effectuer son travail en compagnie de l'acheteur.[13] Avant de partir, ceux-ci essaient de savoir ce que l'inspecteur va mettre dans son rapport. Au plaisir de Peter, ce dernier répond qu'il va écrire son rapport et l'envoyer à son client et que si ce dernier veut partager l'information, ce sera sa décision. C'est maintenant le temps de payer l'inspecteur (400 $ et plus selon l'âge du bâtiment, la superficie, etc.). L'inspecteur promet d'envoyer son rapport d'ici deux jours (le délai habituel est de 0 à 2 jours).

Le lendemain, Peter reçoit la version électronique du rapport d'inspection. La copie papier suivra. Comme l'inspecteur lui a recommandé de le faire, il lit le rapport. C'est un document assez technique et répétitif, heureusement qu'il y a des photos. Comme son courtier l'a relancé pour qu'il prenne sa décision, Peter contacte l'inspecteur pour lui demander des précisions. Il y a quand même plusieurs travaux à prévoir d'ici 5 ans. Il demande à l'inspecteur quels travaux sont les plus urgents et leur coût approximatif. Idéalement, il contacterait plusieurs firmes pour obtenir des devis, mais selon son

---

[11] Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit.*, p. 7.
[12] Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 174.
[13] OACIQ. *Le respect des règles de l'inspection en bâtiments : ça vous concerne de près,* 13 septembre 2011, numéro d'article: 119995, <http://www.oaciq.com/fr/articles/respect-regles-inspection-en-batiments-vous-concerne-pres> (page consultée le 31 janvier 2012).

courtier le temps presse. En fin de journée, Peter rencontre son courtier et lui demande de négocier à la baisse pour tenir compte des travaux à faire. Comme il avait pris soin d'inclure dans l'offre d'achat une clause spécifiant que l'inspection devra être à la satisfaction de l'acheteur, il aurait pu aussi décider de se retirer, mais l'idée de se remettre à chercher ne lui sourit pas du tout.

Peter et le vendeur sont parvenus à s'entendre sur un prix révisé à la baisse. Ils se reverront chez l'avocat [Québec : notaire] pour signer l'acte de vente et faire le transfert de propriété.

En résumé :

- L'inspecteur est souvent choisi à la dernière minute et les délais pour organiser et effectuer l'inspection préachat sont trop serrés;
- L'acheteur potentiel se fie trop souvent au courtier immobilier pour choisir un inspecteur, alors que l'intérêt personnel du courtier pourrait le porter à ne pas recommander un inspecteur méticuleux qui voit et note tous les problèmes;
- L'inspection ne se déroule pas toujours dans les meilleures conditions, c.-à-d. avec une déclaration du propriétaire vendeur sur l'état de la propriété dûment complétée, en présence des propriétaires, mais sans interférence des courtiers immobiliers;
- La qualité de l'inspection a une influence importante sur l'issue de la transaction, car elle peut permettre de faire diminuer le prix ou faire avorter la transaction;
- Si la transaction ne se réalise pas suite à l'inspection, l'acheteur potentiel devra débourser à nouveau pour l'inspection.

4. HISTORIQUE

Ce bref historique relate les nombreuses démarches entreprises depuis 1997, notamment par la SCHL, pour structurer la profession et mieux encadrer les inspecteurs en bâtiment. Rappelons que ces données proviennent des sites internet des organismes étudiés ou de documents publiés par ceux-ci.

La première association d'inspecteurs en bâtiment nord-américaine, l'American Society of Home Inspectors (ASHI) est fondée dès 1976. Sa filiale canadienne, la Canadian Association of Home Inspectors (CAHI), est créée en 1982. Plusieurs associations régionales affiliées à la CAHI se sont ensuite formées dont l'Ontario Association of Home Inspectors (OAHI) vers la fin des années 1980, et l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) quelques années plus tard. Au début des années 1990, CAHI est devenue indépendante de l'ASHI, et en 2002, elle est devenue la Canadian Association of Home & Property Inspectors (CAHPI). Même si plusieurs autres associations d'inspecteurs existent au Canada, la CAHPI est souvent considérée comme le porte-parole représentant le secteur de l'inspection en bâtiment au Canada, ayant notamment été l'interlocuteur de la SCHL dans ses efforts pour structurer la profession. Le Tableau 4 présente des dates importantes pour l'encadrement de l'inspection préachat, suite au premier rapport de la SCHL sur le sujet en 1997.

Tableau 4: Dates importantes pour l'encadrement de l'inspection préachat

Année	Évènement
1997	La SCHL publie le rapport *A Strategy to Provide Coordination of the Canadian Home Inspection Profession*[14] suite à une enquête auprès de l'industrie et une réunion de chefs d'entreprise menées en 1996.
1999	La SCHL lance l'initiative Canadian Home Inspectors and Building Officials National Initiative (CHIBO) dont le but est d'améliorer la crédibilité et le statut de l'industrie de l'inspection des bâtiments, tout en harmonisant les standards de performance, d'accréditation, et de certification à la fois du secteur privé de l'inspection et des agents publics du bâtiment au Canada.
2000	En février, l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ) et l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) rendent public le *Guide d'inspection préachat – Inspection de petits bâtiments*, de même qu'un contrat type et un formulaire de déclaration du propriétaire vendeur. Après révision, le guide est endossé par l'Ordre des architectes du Québec (OAQ), l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) et l'OTPQ en septembre. Le comité directeur de la CHIBO est mis sur pied et se réunit en avril avec pour mandat d'établir des normes professionnelles nationales uniformes régissant les inspecteurs en bâtiments et agents municipaux du bâtiment.
2001	CHIBO/CAHPI publient des normes nationales pour l'inspection ainsi qu'un ensemble de compétences communes pour les inspecteurs en bâtiment. [15] L'AIBQ publie une norme de pratique inspirée de celle de l'ASHI. L'OTPQ demande à ses membres d'utiliser le guide publié en 2000 pour faire de l'inspection préachat.
2002	L'ACQC en collaboration avec l'OTPQ, publie le *Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat,* pour mieux informer les acheteurs. Dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, la SCHL subventionne une étude examinant la possibilité de rendre obligatoire l'inspection préachat. Le but de la recherche était de mieux comprendre le secteur de l'inspection de maisons en Ontario et les options susceptibles de l'améliorer. Le rapport est publié en 2003.[16]
2003	L'AIBQ publie une nouvelle version de sa norme professionnelle, en collaboration avec l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), ainsi qu'un contrat type et un formulaire de déclaration du vendeur. En décembre, la deuxième phase de l'initiative CHIBO est amorcée. Elle consiste en l'élaboration de modèles d'attestation et d'accréditation visant à faciliter l'application des normes professionnelles nationales partout au pays.

[14] Une stratégie pour assurer la coordination de la profession d'inspecteur en bâtiment au Canada.
[15] Ces normes décrivent les compétences, les connaissances et les capacités nécessaires pour faire le travail d'inspecteur en bâtiment. Elles ont été écrites pour être utilisées comme fondement à un cours, l'élaboration d'un programme d'étude, l'accréditation de programmes de formation, comme aide au recrutement, à l'amélioration du rendement, au perfectionnement professionnel et à l'agrément des inspecteurs. Leur but est différent de celui des normes utilisées pour l'inspection étudiées à la section 8.1, Norme de pratique.
[16] Darrel Smith, *op. cit.*

Tableau 4 (suite): Dates importantes pour l'encadrement de l'inspection préachat

Année	Évènement
2004	L'ACQC met sur pied une table de concertation dans le but de créer une norme sur l'inspection des maisons usagées. Les organismes suivants y sont représentés: AIBQ, Campus Notre-Dame-de-Foy (CNDF), Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), OIQ, Office de la protection du consommateur (OPC), OTPQ, Régie du bâtiment du Québec (RBQ), SCHL et un courtier en assurances.
2005	Le Construction Sector Council (CSC) du Canada et CAHPI publient un modèle de certification et d'accréditation basé sur la norme CAN-P-9 pour les inspecteurs, *National Certification and Accreditation Model for Home and Property Inspectors – CHIBO II Project*.
2006	Le National Certification Council (NCH) est fondé suite au rapport de la CHIBO de 2005. Le NCH est sous la supervision de CAHPI. Suite au dépôt du *Rapport sur l'application de la Loi sur le courtage immobilier* à l'Assemblée nationale du Québec en 2004, des audiences sont tenues en février 2006 pour rencontrer une quinzaine d'organismes impliqués dans le domaine. Un rapport est produit[17] avec plusieurs recommandations touchant l'encadrement de l'inspection préachat, et demandant à l'autorité supervisant l'ACAIQ, maintenant l'OACIQ, de piloter le dossier.
2008	L'OTPQ, l'OAQ et l'OEAQ révisent le *Guide d'inspection de maisons usagées*, pour en faire une norme de pratique professionnelle. Un site Web dédié à l'inspection préachat soutenu par ces ordres professionnels est lancé: inspectionpreachat.org. Le NCH et CAHPI mettent à jour les normes professionnelles publiées par la CHIBO en 2001.
2009	L'AIBQ publie une nouvelle version (remplaçant la version 2003) de sa norme professionnelle pour l'inspection en bâtiment, toujours en collaboration avec l'ACAIQ. Cette norme est par la suite mise à jour régulièrement, la dernière révision date d'avril 2011. Réglementation de l'industrie de l'inspection préachat en Colombie Britannique.
2010	La CAHPI cesse sa relation avec le NCH sous la pression de ses sections régionales. On y voyait un conflit avec la constitution des effectifs, et une concurrence à la certification Registered Home Inspector (RHI) décernée par les sections régionales. CAHPI publie une norme de pratique la même année, révisée en juillet 2011. Le NCH devient le National Home Inspector Certification Council (NHICC) et décerne la certification NHI (National Home Inspector) ouverte à tous les inspecteurs, peu importe leur affiliation.
2011	Réglementation de l'industrie de l'inspection préachat en Alberta (implantation en septembre). L'OTPQ entreprend un processus pour intégrer les inspecteurs membres de l'AIBQ. L'Office des professions du Québec n'accède pas à cette demande à cause de la trop grande disparité des formations de ces inspecteurs.

[17] Alain Paquet et al. *Rapport du Comité de députés constitué par le ministre des Finances relativement au droit du courtage immobilier*, 17 novembre 2006, Assemblée nationale du Québec, Québec, 47 p.

5. MARCHÉ IMMOBILIER DE LA REVENTE DE MAISONS

Dans cette section, le marché immobilier de la revente de maisons est estimé et les organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers présentés. Les consignes concernant l'inspection préachat fournies par ces organismes sont décrites, de même que les plaintes reçues à ce sujet.

5.1 Données sur le marché de la revente

5.1.1 Taille du marché de la revente

L'Association canadienne de l'Immeuble (ACI) fournit le service MLS (Multiple Listing Service) à ses membres (courtiers et agents immobiliers) pour la mise en vente des propriétés et la diffusion de cette information. Elle l'utilise aussi pour produire régulièrement des statistiques sur le marché immobilier. Les statistiques MLS compilent les données pour toutes les propriétés mises en vente par les courtiers affiliés au réseau MLS. Ainsi, elles incluent les maisons neuves vendues par l'intermédiaire d'un courtier, mais pas les ventes effectuées par des particuliers ou des courtiers non affiliés au réseau.

Aucun autre organisme ne compile les données de la revente de maisons au Canada, ce qui fait que la taille du marché de la revente ne peut qu'être estimée. Les statistiques compilées par la SCHL sur le marché de la revente proviennent d'enquêtes auprès des particuliers sur le type de logements achetés dans les grandes villes du pays.[18] Ces données ne fournissent cependant pas le nombre total de maisons vendues dans une année, ni de données par province. Par ailleurs, des publications traitant du marché immobilier[19,20] estiment qu'un propriétaire sur deux vend sa maison sans intermédiaire. Nous avons utilisé cette proportion pour estimer la taille du marché de la revente. Le Tableau 5 présente les données MLS de 2009 et 2010. En doublant les chiffres MLS, on obtient une estimation du nombre de propriétés résidentielles usagées vendues.

---

[18] SCHL. *Tableaux détaillés sur la rénovation et l'achat de logements - Ensemble des principaux marchés*, 2010, Le marché de l'habitation, p. 4, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65465/65465_2010_A01.pdf?fr=1309375100310> (page consultée le 6 mars 2012).

[19] Sévérine Galus. *Vendre sa maison sans intermédiaire*, 12 mars 2010, Option Consommateurs - Des journalistes vous informent, <http://www.option-consommateurs.org/journalistes/chroniques/270/> (page consultée le 31 janvier 2012).

[20] Ross Marowits. *Vendre sa maison sans agent d'immeubles*, 29 mai 2011, La Presse Canadienne, <http://lapresseaffaires.cyberpresse.ca/economie/immobilier/201105/29/01-4403930-vendre-sa-maison-sans-agent-dimmeubles.php> (page consultée le 19 mars 2012).

Tableau 5: Estimation du nombre de propriétés usagées vendues

Ventes résidentielles[a]	2009		2010	
	Ventes MLS[21]	Ventes totales[b]	Ventes MLS[22]	Ventes totales[b]
Québec	79 290	158 580	80 031	160 062
Ontario	195 840	391 680	195 591	391 182
Canada	465 251	930 502	446 915	893 830

a. Maisons unifamiliales, copropriétés et immeubles de 2 à 5 logements.
b. Estimées en doublant les chiffres fournis par le service MLS.

5.1.2 Taille du marché de l'inspection préachat

Aucun organisme ne compile de données sur le nombre d'inspections préachat en Ontario et au Québec. Le marché n'étant pas réglementé dans la plupart des provinces, il est difficile d'obtenir des données réelles, et on doit se contenter d'estimations.

En 2003, un rapport de la SCHL estimait qu'environ 55 % des propriétés vendues en Ontario étaient inspectées.[23] Une enquête menée en 2001 aux États-Unis pour l'ASHI révélait que 77 % des acheteurs avaient fait faire une inspection préachat avant d'acheter leur maison.[24]

Comme aucune donnée n'a été trouvée concernant le nombre de propriétés inspectées pour le Québec, celles pour l'Ontario, soit 55 % seront utilisées puisqu'il y a moins de risque de surévaluer le nombre de propriétés inspectées avec cette estimation, qu'avec les résultats de l'enquête de ASHI. Cette extrapolation nous amène à penser qu'au moins 215 000 inspections ont eu lieu en 2010 en Ontario comparativement à 88 000 au Québec.

5.1.3 Inspection prévente

Une inspection prévente est semblable à une inspection préachat, mais c'est le propriétaire de la propriété qui la fait faire avant de la mettre en vente. En 2003, la SCHL s'est interrogée sur l'opportunité d'introduire une législation contraignant les propriétaires vendeurs de maisons usagées ontariens à fournir un rapport d'inspection prévente. 90 % des répondants (milieux financiers, gouvernementaux et consommateurs) déclaraient que l'inspection devrait avoir lieu le plus tôt possible dans le processus de vente.[25]

Les arguments invoqués en faveur de l'inspection prévente se ressemblent, qu'ils émanent de la SCHL, de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), de l'Ontario Real Estate Association (OREA), des inspecteurs ou des

---

[21] ACI/CREA. *Resale housing forecast extended to 2011*, 8 février 2010, <http://creanews.ca/2010/02/08/resale-housing-forecast-extended-to-2011/> (page consultée le 17 avril 2012).
[22] ACI/CREA. *Nouvelles prévisions de l'ACI sur le marché de la revente*, 15 novembre 2011, <http://nouvellesaci.ca/2011/11/15/nouvelles-previsions-de-laci-sur-le-marche-de-la-revente/> (page consultée le 31 janvier 2012).
[23] Darrel Smith, *op. cit.*
[24] ASHI. *NAR & ASHI 2001 Home Inspection Study - Executive Summary*, <http://www.ashi.org/media/press/release001.asp> (page consultée le 31 janvier 2012).
[25] Darrel Smith, *op. cit.*

organismes de protection des consommateurs comme CAA Québec ou Option Consommateurs :[26,27,28,29,30,31,32,33]

- Accélérer le processus de vente;
- Se placer en meilleure position pour négocier en étayant ses arguments;
- Réduire la renégociation suivant une offre d'achat conditionnelle;
- Diminuer l'anxiété associée à la transaction;
- Remplir le devoir du vendeur pour la divulgation des défauts et faciliter la préparation de la déclaration du vendeur;
- Diminuer le risque de poursuites judiciaires pour vices cachés par l'acheteur;
- Permettre au vendeur de connaître l'état réel de sa propriété;
- Identifier des réparations à faire avant la mise en vente ou obtenir des devis;
- Établir un prix de vente réaliste;
- Permets de choisir un bon inspecteur puisqu'il n'y a pas de contrainte de temps;
- Faciliter la vente dans un marché d'acheteurs (avantage compétitif);
- Identifier des risques pouvant rendre la propriété non assurable.

Comme l'acheteur est généralement méfiant au sujet des informations fournies par le propriétaire vendeur, malgré l'existence d'un rapport prévente, il préférera souvent embaucher son propre inspecteur afin de :

- Faire l'inspection avec celui-ci et mieux connaître sa future maison;
- Vérifier si des travaux ont été faits depuis l'inspection prévente et leur qualité;
- Avoir un recours en cas de problème après-vente impliquant la responsabilité professionnelle.

---

[26] Darrel Smith, *op. cit.*
[27] SCHL. *Ce qu'il faut faire avant de mettre votre maison en vente*, Votre maison, CF49, 2003, rev 2008, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63236.pdf?fr=1334689803984> (page consultée le 17 avril 2012).
[28] OACIQ/ACAIQ. *Déclarations du vendeur et inspection en bâtiment*, 2 avril 2003, numéro d'article: 3684, <http://oaciq.com/fr/articles/declarations-du-vendeur-et-inspection-en-batiment> (page consultée le 17 avril 2012).
[29] OREA. *OREApedia*, Home Inspection section. Document électronique format Word, reçu directement de l'organisme le 22 juin 2011.
[30] Les Entreprises Fondatechnique. *Une bonne inspection avant de vendre votre maison!* <http://fondatechnique.com/chroniques-experts/inspection-pre-vente/une-bonne-inspection-avant-de-vendre-votre-maison> (page consultée le 17 avril 2012).
[31] CAA Québec. *Inspection en bâtiment*, <http://www.caaquebec.com/Habitation/FournisseursRecommandes/Inspection-Batiment.htm?lang=fr> (page consultée le 17 avril 2012).
[32] Galus, Séverine, *op. cit.*
[33] Journal de Montréal. *Avant de vendre, faites inspecter*, 18 septembre 2012, Cahier votre maison, <http://micasa.ca/maisonpassion/habitation/vm_20100918_p14_a-vendre-inspection.html>, (page consultée le 18 avril 2012).

Résultats de l'enquête auprès des associations d'inspecteurs et des ordres professionnels

Lors de notre enquête (voir Annexe 6), nous avons posé deux questions au sujet des inspections prévente demandées par les propriétaires avant de mettre leur maison en vente. Ni les ordres professionnels, ni les associations d'inspecteurs ne semblent compiler de données à ce sujet. Les réponses fournies sont donc leur estimation de la situation.

A. *Quel pourcentage du marché de l'inspection est occupé par les inspections préventes demandées par les vendeurs?*

Selon les réponses que nous avons compilées, tant en Ontario qu'au Québec, le pourcentage d'inspections prévente serait faible, de moins de 2 % à environ 5 % des inspections. Il pourrait varier selon les régions.

B. *Quel pourcentage du marché de l'inspection est occupé par les inspections préventes demandées par les vendeurs pour précertifier la maison et fournir une garantie d'un an? Vos membres y sont-ils favorables?*

Cette question portait sur un produit d'assurance d'une compagnie ontarienne qui offre une garantie sur des maisons usagées depuis 1992.[34] Le vendeur fait faire une inspection prévente par un inspecteur accrédité par l'assureur. Il doit ensuite faire les travaux identifiés au rapport d'inspection. Une garantie d'un an contre les vices cachés est ensuite offerte à l'acheteur, aux frais du vendeur, couvrant les électroménagers, les principaux systèmes et certaines parties de la structure.

Les inspections faites en relation avec ce produit d'assurance ne sont qu'une très faible part de l'ensemble des inspections, estimée à moins de 5 %. Ce produit a moins de chances de percer dans des villes comme Montréal ou Ottawa, comportant un parc immobilier plus âgé et souvent en mauvais état. En effet, l'une des raisons évoquées par les propriétaires pour se départir d'une maison est souvent le coût des réparations qu'il faudrait y effectuer. Les répondants pour les associations d'inspecteurs semblent être plutôt favorables à ces produits d'assurance.

Au Québec, l'OACIQ met en garde les courtiers immobiliers contre la tentation de faire de la publicité pour des produits d'assurance, puisqu'ils ne peuvent pas en distribuer. Les courtiers ne peuvent donner de renseignements sur ces produits et doivent se limiter à fournir le nom d'un courtier en assurance pouvant fournir ce service.[35]

---

[34] Certified Pre-Owned Houses Inc. *What is a Certified Pre-owned Home?* 2012, <http://certifiedpreownedhomes.ca/about-us/> (page consultée le 6 février 2012).
[35] OACIQ/ACAIQ. *Assurance vices cachés*, 13 juillet 2006, numéro d'article: 5808, <http://www.oaciq.com/fr/articles/message-important-aux-courtiers-et-agents-immobiliers> (page consultée le 6 février 2012).

5.2 Organismes qui encadrent le travail des courtiers immobiliers

En Ontario et au Québec, quatre organismes principaux encadrent le travail des courtiers immobiliers.[36] Dans chaque province, un organisme applique les lois et règlements relatifs aux transactions immobilières, tandis qu'un autre, une association commerciale, défend les intérêts spécifiques de ses membres.

5.2.1 Application des lois et règlements

L'administration du courtage immobilier est de compétence provinciale. L'Ontario et le Québec ont choisi de déléguer l'administration des lois et règlements s'y rapportant à des entités externes au gouvernement. Il s'agit respectivement, du Real Estate Council of Ontario (RECO) sous l'autorité du ministre des Services aux consommateurs, et de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) qui relève du ministre des Finances. Ces organismes reçoivent aussi les plaintes concernant les manquements des courtiers immobiliers aux lois et règlements en vigueur dans chacune des provinces, incluant le code de déontologie.

Le RECO, formé en 1997, compte plus de 60 000 adhérents (sociétés de courtage, agents et vendeurs en immobilier).[37] Il administre et applique la Real Estate and Business Brokers Act (2002), et les réglementations associées, et relève du ministre des Services aux consommateurs de l'Ontario. Le RECO réglemente les transactions immobilières dans l'intérêt du public: standards d'admission; formation continue; inspections de routine; services de plaintes; administration des assurances; promotion de la formation continue et des services professionnels. Il prépare aussi des formations pour ses membres. Le registraire reçoit les plaintes, fait enquête et si elles sont jugées recevables, il peut imposer des cours au professionnel, faire office de médiateur entre le professionnel et le plaignant, ou si la plainte implique un manquement au code d'éthique, référer le dossier au comité de discipline. Le site internet publie les noms des courtiers qui ont été sujets à une sanction.[38]

Suite à l'adoption de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier en 2010, l'OACIQ a remplacé l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) qui avait été créée en 1994. Chargé de la surveillance du courtage immobilier au Québec, l'OACIQ compte près de 20 000 adhérents (courtiers et agences immobilières, courtiers et agences hypothécaires)[39], et protège le public par l'encadrement des activités professionnelles de tous les courtiers immobiliers exerçant au Québec. L'organisme offre des formations aux courtiers immobiliers, administre des formulaires et maintient un registre des permis. Son comité de discipline peut sanctionner un courtier fautif, les

---

[36] Au Québec, depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le courtage immobilier du 1er mai 2010, l'OACIQ n'émet plus que des permis d'agence ou de courtier immobilier. Le terme « **courtier immobilier** » sera donc employé indifféremment pour le Québec et l'Ontario pour désigner le professionnel qui sert d'intermédiaire dans la vente d'une propriété.

[37] RECO. *Annual Report 2010-2011 – Fostering Confidence*, p. 16, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/Annual%20Reports/2010-2011%20Annual%20Report%20FINAL.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

[38] RECO. *About RECO*, ainsi que *Complaints & Enforcement*, 2011, <http://www.reco.on.ca/buyer/About.html> (page consultée le 31 janvier 2012).

[39] OACIQ. *Rapport annuel 2010*, p. 12-13, <http://www.oaciq.com/sites/default/files/RapportAnnuel2010_0.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

audiences en sont publiques et la liste des personnes sanctionnées est disponible sur le site internet. Selon l'OACIQ, l'inspection préachat constitue un élément clé de la protection du public et l'organisme a publié en 2009 une Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels, en collaboration avec l'AIBQ.[40]

5.2.2 Associations commerciales

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) est une association commerciale nationale regroupant les courtiers répartis dans 100 chambres et associations immobilières. Elle gère les marques MLS et Realtor® identifiant ses membres. Elle fait observer un Code du secteur immobilier et un Code national de déontologie auxquels ses membres doivent adhérer. Il y a trois paliers de gouvernance. La perspective fédérale relève du mandat de l'ACI; une association provinciale ou territoriale regroupe les chambres immobilières, offre des formations, et entreprend des actions politiques; finalement, les chambres immobilières sont actives localement. L'Ontario Real Estate Association (OREA) et la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) sont des associations provinciales membres de l'ACI.

L'OREA regroupe 50 000 membres provenant de 42 chambres immobilières régionales. Elle s'occupe de cours de formation dispensés aux courtiers en Ontario. Elle fournit aussi des formulaires standards pour les transactions immobilières.

La FCIQ regroupe 14 000 membres provenant de 12 chambres immobilières. La FCIQ fournit aux chambres et à leurs membres divers services, que ce soit sur le plan des pratiques professionnelles, des relations gouvernementales ou de l'analyse du marché.

5.3 Consignes aux courtiers immobiliers sur l'inspection préachat

Pour les deux provinces, il faut noter qu'il n'y a pas de délai légal entre l'acceptation de l'offre d'achat et la tenue de l'inspection préachat. En Ontario, la rédaction d'une clause concernant l'inspection préachat est laissée à la discrétion de l'acheteur,[41] et au Québec, la clause sur l'inspection préachat contient un espace pour indiquer le délai demandé au vendeur.[42] Ce sont habituellement les courtiers immobiliers qui suggèrent la durée de ce délai. Selon notre enquête auprès des groupes dont les activités peuvent englober l'inspection préachat, l'intervalle entre l'acceptation de l'offre d'achat et la tenue de l'inspection serait de 2 à 10 jours.

---

[40] OACIQ/ACAIQ. *L'ACAIQ était présente au dévoilement de la Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels*, 18 octobre 2009, Numéro d'article: 13621, <http://www.oaciq.com/fr/articles/devoilement-norme-pratique-professionnelle-inspection-visuelle-batiments-principalement-res> (page consultée le 31 janvier 2012).

[41] OREA. *Agreement of purchase and sale*, revision 2012, <http://www.torontorealestateboard.com/buying/plain_language_forms/pdf/100_PL.pdf>, (page consultée le 24 avril 2012).

[42] OACIQ. *Formulaire obligatoire – Promesse d'achat*, révision 2012, <https://secure.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/form-pa-v26-20120402.pdf> (page consultée le 24 avril 2012).

5.3.1 Ontario

C'est l'association commerciale OREA plutôt que le RECO qui fournit le plus d'information aux courtiers au sujet de l'inspection préachat. La section sur l'inspection préachat de l'OREApedia[43] leur fournit plusieurs directives. Il y est écrit qu'OREA recommande la tenue d'une inspection préachat, et qu'un courtier prudent devrait suggérer à ses clients d'inclure une clause à cet effet dans l'offre d'achat. Les courtiers devraient:

- Fournir des informations au client sur la manière de trouver un inspecteur en bâtiment qualifié, les questions à lui poser, et quoi s'attendre de l'inspection et du rapport d'inspection. Un courtier ne devrait pas fournir les noms d'inspecteurs non assurés;
- Ne pas fournir de copie d'un rapport d'inspection existant sans la permission de l'auteur. Un courtier prudent ne devrait pas fournir de tels rapports, même avec la permission de l'auteur, sans une lettre de couverture stipulant la non-responsabilité du propriétaire et suggérant que l'acheteur pourrait vouloir demander sa propre inspection ou demander à l'inspecteur de mettre le rapport à jour;
- S'assurer que la propriété est assurable auprès du vendeur. Si des défauts la rendent non assurable, le vendeur peut décider d'y remédier;
- Obtenir une copie de la déclaration du vendeur (si elle existe) le plus tôt possible et en discuter avec l'acheteur lors de la visite de la propriété. Même si une déclaration du vendeur existe, un courtier prudent conseillera quand même une inspection préachat;
- S'assurer de respecter les sections 3, 4, 5, 8, 21, 37 et 38 du Code d'éthique qui s'appliquent aux inspections préachat; [44]
- Obtenir des instructions écrites du vendeur au sujet de sa présence lors de l'inspection préachat. Aucune section du Code d'éthique ne précise si le courtier doit être sur place. Cependant, si celui-ci n'a pas obtenu d'instructions écrites de son client à ce sujet et que par exemple, il s'absente pendant une partie de l'inspection, des problèmes peuvent survenir (vols, dommages, etc.), contrevenant au Code d'éthique;
- Rédiger l'offre d'achat pour protéger les meilleurs intérêts de son client et satisfaire son devoir de fiduciaire. Ainsi, les conditions doivent être claires, le client doit connaître ses obligations et les conséquences de ses décisions. Il doit être informé avant de renoncer à une clause ou à une condition parce qu'elle a été remplie, ou quand elle est annulée;
- Acquérir une formation permettant de reconnaître des dommages causés par infiltration d'eau et les défauts de structure.

---

[43] OREA. *OREApedia - Home Inspections*, section REALTOR® issues and obligations, *op. cit.*
[44] RECO. *Code of Ethics – Ontario Regulation 580/05*, made under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002, The Ontario Gazette: November 26, 2005, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/CODE%20OF%20ETHICS.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

5.3.2 Québec

L'un des règlements[45] rattachés à la Loi sur le courtage immobilier de 2010 que l'OACIQ doit faire observer, traite directement de l'inspection préachat :

> **81.** Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui :
>
> 1° Détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
> 2° Utilise une convention de service d'inspection reconnue;
> 3° Effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;
> 4° Remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.
>
> Le courtier ou le dirigeant d'agence peut fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiment qui respectent les exigences prévues au premier alinéa et qui contient plus d'un nom. D. 299-2010, a. 81.

L'OACIQ offre aussi plusieurs documents traitant de l'inspection préachat sur son site internet. Dans un effort pour remédier au manque d'encadrement de la pratique de l'inspection préachat, dès 2003 l'organisme recommande aux courtiers immobiliers d'utiliser les formulaires *Déclarations du vendeur sur l'immeuble*, *Convention de service d'inspection* ainsi que la *Norme de pratique de l'inspection en bâtiment*, fruits de deux ans de discussions avec l'AIBQ.[46]

En 2005, l'OACIQ revient sur l'utilisation du formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble*, sous-utilisé après deux années d'existence. Le courtier et son client doivent le remplir adéquatement, et mentionner son existence dans le contrat de courtage (clause 12.1). Le devoir de vérification du courtier s'applique aussi à ce document. Selon l'OACIQ :

> L'analyse des demandes d'assistance tend à démontrer que très peu de dossiers litigieux contiennent un formulaire de déclarations du vendeur. Dans les rares cas où l'agent en a rempli un, les informations qu'il contient n'apparaissent pas dans la fiche descriptive et fréquemment, ni l'agent collaborateur ni l'acheteur n'en ont pris connaissance. Or, bien souvent, les agents pourraient éviter ces problèmes s'ils prenaient le temps de poser les bonnes questions et de transmettre ces informations aux parties à la transaction. [47]

Le courtier est tenu de divulguer tous les défauts connus d'une propriété. Des rapports d'inspection ou d'expertises antérieurs peuvent se rattacher à cette obligation s'ils mettent en lumière de tels défauts. « Bien que la remise du rapport d'inspection à l'acheteur et le fait de l'annexer à toute promesse d'achat ne soient pas obligatoires,

---

[45] Éditeur officiel du Québec. *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RRQ, c C-73.2, r 1, <http://canlii.ca/t/q4f4> (page consultée le 6 février 2012).
[46] OACIQ/ACAIQ. *Déclarations du vendeur et inspection en bâtiment*, *op. cit.*
[47] OACIQ/ACAIQ. *Un outil sous-utilisé qui pourrait prévenir bien des litiges - Le formulaire «Déclarations du vendeur»,* 14 janvier 2005, numéro d'article: 4850, <http://www.oaciq.com/fr/articles/outil-sous-utilise-pourrait-prevenir-bien-litiges> (page consultée le 1 février 2012).

cela constitue la meilleure pratique selon l'ACAIQ. […] Cependant, l'agent inscripteur ne peut remettre le rapport si le vendeur s'y oppose. »[48]

Un article récent de l'OACIQ résume les responsabilités du courtier immobilier face à l'inspection préachat dans sept situations différentes: lors de la prise du contrat de courtage; au moment de la promesse d'achat; lors du suivi après l'inscription; si l'acheteur désire annuler la vente; si l'acheteur désire renégocier les conditions de sa promesse d'achat; si l'acheteur acquiert une propriété en reprise de finances; et s'il existe un rapport d'inspection antérieur à la promesse d'achat.[49]

Le Tableau 6 présente les différentes consignes fournies aux courtiers immobiliers par l'OREA et l'OACIQ. Elles sont regroupées par thème.

Tableau 6: Comparaison des consignes fournies aux courtiers immobiliers par l'OREA et l'OACIQ

Consignes aux courtiers immobiliers sur l'inspection préachat	OREA	OACIQ
Recommander à l'acheteur de faire faire une inspection préachat	X	X
Aviser les acheteurs du fait que l'inspection en bâtiments ne fait l'objet d'aucun encadrement légal		X
Insister sur la nécessité de faire effectuer une inspection préachat détaillée si un acheteur désire acheter une propriété sans garantie légale de qualité. L'inspecteur devra alors être avisé de l'exclusion de la garantie		X
Conseiller une inspection préachat même si une déclaration du vendeur existe	X	X
Recommander l'utilisation de la Déclaration du vendeur		X
Obtenir une copie de la déclaration du vendeur (si elle existe) le plus tôt possible et en discuter avec l'acheteur lors de la visite de la propriété	X	
S'assurer que la propriété est assurable auprès du vendeur	X	
Fournir des informations au client sur la manière de trouver un inspecteur en bâtiment qualifié, les questions à lui poser et quoi s'attendre de l'inspection et du rapport d'inspection	X	X
Ne pas fournir les noms d'inspecteurs non assurés	X	X
Ne fournir que les noms d'inspecteurs utilisant une convention de service reconnue effectuant leurs inspections selon une norme de pratique reconnue et remettant un rapport écrit à leurs clients		X
Ne fournir qu'une liste d'inspecteurs comportant plus d'un nom		X
S'assurer que l'acheteur comprend le rapport d'inspection et qu'il en est totalement satisfait si des circonstances spéciales justifient que l'acheteur raccourcisse le délai prévu dans la condition d'inspection à l'offre d'achat		X
Révéler tout rapport d'inspection antérieur à la promesse d'achat. La meilleure pratique est d'obtenir une copie et de la faire parvenir à l'acheteur pour éviter toute interprétation		X
Ne pas fournir de copie d'un rapport d'inspection existant sans la permission de l'auteur	X	
S'assurer de respecter les sections du Code d'éthique qui s'appliquent aux inspections préachat	X	

[48] OACIQ/ACAIQ. *Existence d'un rapport d'inspection antérieur: Quelle est la bonne pratique pour l'agent immobilier?* 7 novembre 2008, numéro d'article: 10241, <http://www.oaciq.com/fr/articles/existence-rapport-inspection-anterieur%C2%A0-quelle-bonne-pratique-agent-immobilier> (page consultée le 1 février 2012).
[49] OACIQ. *Le respect des règles de l'inspection en bâtiments : ça vous concerne de près, op. cit.*

Tableau 6 (suite): Comparaison des consignes fournies aux courtiers immobiliers par l'OREA et l'OACIQ

Consignes aux courtiers immobiliers sur l'inspection préachat	OREA	OACIQ
Ne pas payer les frais reliés à une inspection préachat en raison de l'apparence de conflit d'intérêts		X
Le courtier de l'acheteur devrait assister à l'inspection pour être en mesure de bien conseiller son client. Il est important que l'acheteur assiste à l'inspection		X
Obtenir des instructions écrites du vendeur au sujet de sa présence lors de l'inspection préachat	X	
Au moment de l'inspection, le courtier du vendeur doit faire preuve de réserve et laisser l'inspecteur effectuer son travail en compagnie de son client, en l'occurrence l'acheteur qui paie l'inspecteur pour obtenir une inspection complète et détaillée		X
Recommander au vendeur de faire une inspection prévente		X

5.3.3 Plaintes contre des courtiers immobiliers

Selon les statuts de RECO, les plaintes concernant l'inspection préachat ne sont pas recevables telles quelles, puisqu'elles ne relèvent pas des lois et règlements que l'organisme doit faire appliquer. RECO ne compile donc pas les plaintes contre les courtiers immobiliers concernant l'inspection préachat, mais ses représentants admettent en recevoir régulièrement une à deux par semaine.[50] Il est cependant possible de porter plainte pour un travail mal fait ou une infraction au code d'éthique, dans un contexte d'inspection préachat. La manière de formuler la plainte semble donc importante. Seules les décisions rendues par le comité de discipline de RECO sont publiées, pas les plaintes qui demeurent confidentielles tant qu'un verdict de culpabilité n'est pas rendu.[51] Une recherche faite en juin 2011, parmi les décisions rendues publiques sur le site internet de RECO a donné les résultats présentés au Tableau 7.

Tableau 7: Décisions du comité de discipline de RECO impliquant une inspection préachat

Année	Nombre total de décisions	Nombre de décisions impliquant une inspection préachat*	%
2011 (5 mois)	24	2	8,3
2010 (12 mois)	41	8	19,5
Total	65	10	-

* Identifiées en faisant une recherche cas par cas avec le mot-clé 'inspection'.

Les 10 cas identifiés se déroulent dans un contexte d'inspection préachat, mais l'inspection n'était directement reliée à la plainte que dans deux cas. Dans le premier cas, le courtier fait mal son travail: il fait signer une renonciation pour l'inspection préachat aux acheteurs, alors que ceux-ci croyaient que c'étaient une renonciation relative au financement de la propriété. Suite à cette erreur, les acheteurs n'ont pu se

[50] Communication personnelle. Compte-rendu de réunion du 27 juin 2011.
[51] RECO. *Discipline & Appeals Hearings & Decisions*, 2011, <http://www.reco.on.ca/section-buyer/tc-233/sc-304/spage-decisions.html> (page consultée le 6 février 2012).

prévaloir d'une inspection préachat et il s'est avéré que l'eau courante n'était pas potable.[52]

Dans le second cas, un défaut au toit est découvert suite à l'inspection préachat. L'acheteur demande à son courtier de négocier une baisse de 2 000 $ du prix de vente avec le courtier du vendeur. Le vendeur accepte de diminuer son prix de 1 000 $, mais son courtier dit au représentant de l'acheteur que le vendeur ne veut pas changer son prix. Le courtier du vendeur essaie ensuite d'obtenir ce montant de son client, à son profit, en augmentant sa commission.[53]

Toujours selon le site de RECO, pour 2010-2011, 1 462 dossiers de plainte ont été ouverts par l'organisme, tandis que 1 598 dossiers ont été fermés.[54] Les cinq offenses les plus communes au Code d'Éthique en 2010-2011 se rapportent à :

- Conduite non professionnelle
- Publicité
- Honnêteté et équité
- Meilleurs intérêts du client
- Services compétents et consciencieux.

L'OACIQ reçoit les plaintes concernant les manquements à la Loi québécoise sur le courtage immobilier et ses règlements. Les plaintes concernant l'inspection préachat sont donc recevables, principalement en ce qui a trait aux manquements aux articles 2, 62, 80, 81, 83 et 85 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* [Version courante]. Suite à notre demande d'information auprès de l'OACIQ, nous avons été informés que la plupart des plaintes concernant l'inspection préachat seraient relatives au défaut des courtiers d'avoir conseillé aux acheteurs de procéder à une inspection ou de ne pas avoir informé un acheteur du contenu d'un rapport d'inspection existant. Cependant, l'organisme ne tient pas de statistiques en fonction des infractions reprochées. [55]

Les décisions disciplinaires des cinq dernières années sont publiées par ordre chronologique sur le site de l'OACIQ. Parmi les 125 décisions disciplinaires pour 2011, une seule impliquant directement l'inspection préachat a été retrouvée: l'inspecteur mentionne au rapport d'inspection que la propriété a possiblement servi à la culture du *cannabis*, mais le courtier néglige d'informer sa cliente, l'acheteuse, des conséquences possibles de cette activité et ne lui a pas conseillé de solutions de remplacement, contrairement aux articles 1, 13 et 26 des *Règles de déontologie*.[56]

---

[52] RECO. *Discipline Decision Between Registrar under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 and Dave Sohal*, 15 novembre 2010, <http://www.reco.on.ca/publicdocs/20101115_28410.pdf> (page consultée le 1 février 2012).
[53] RECO. *Discipline Decision Between Registrar under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 and Govind (George) Lalwani & Judith Paterson.* 24 août 2010, <http://www.reco.on.ca/publicdocs/20100824_30298.pdf> (page consultée le 1 février 2012).
[54] RECO. *Quick facts and figures*, 2011, <http://www.reco.on.ca/section-buyer/tc-234/sc-241.html> (page consultée le 6 février 2012).
[55] Communication personnelle. Lettre du 19 juillet 2011, reçue par courriel.
[56] OACIQ/ACAIQ. *Décision disciplinaire 33-10-1344, Julie Pinet ès qualités de syndique adjointe de L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Marcel Boucher*, 28 septembre 2011, <http://www.oaciq.com/fr/decisions-disciplinaires/33-10-1344> (page consultée le 6 février 2012).

Quelques décisions des tribunaux québécois suite à une action en justice contre un courtier immobilier dans un contexte d'inspection préachat ont aussi été retracées.

- Dans Turgeon c. Boutin (2011 QCCS 2574, 2011-05-10), les acheteurs intentent un recours contre le courtier immobilier et le vendeur, car la Déclaration du vendeur contenait plusieurs faussetés. Le Tribunal ne retient pas de faute contre le courtier, mais il annule la vente. Le courtier a suggéré aux acheteurs de faire faire une inspection préachat (un oncle des acheteurs s'en est chargé), et il s'est avéré que c'est un confrère qui a fait remplir la déclaration du vendeur au défendeur. Selon le Tribunal, le courtier n'a pas l'obligation de vérifier chacune des déclarations de la part du vendeur.

  > [67] Le Tribunal est d'avis qu'il faut faire la preuve d'une faute de la défenderesse pour engager sa responsabilité. La preuve n'a pas révélé que la défenderesse était de connivence avec le défendeur pour que ce dernier donne de fausses réponses à certaines questions de la déclaration du vendeur. Dans Services immobiliers Royal Lepage ltée c. Verrerie Empire Trading inc.[2] , notre Cour d'appel s'exprimait ainsi :
  >
  > > 29. With great respect for the opinion of the trial judge, it seems to me excessive to expect that the real estate agent should have verified the information supplied by the Shapiros, as vendors, as to the area of the building.
  >
  > [68] Le courtier n'a pas l'obligation de vérifier chacune des déclarations du vendeur.

- Dans Rivière c. Robitaille (2011 QCCQ 4268, Division des petites créances, 2011-03-01), malgré une inspection préachat, des infiltrations d'eau se produisent peu de temps après la vente. Les acheteurs intentent un recours en vice caché contre les acheteurs et un autre contre le courtier qui ne leur a pas remis la Déclaration du vendeur avant la vente ne leur permettant pas de prendre une décision éclairée et de négocier en toute connaissance de cause. Le courtier n'avait remis ce document qu'à l'inspecteur en bâtiment, ce que le Tribunal a trouvé insuffisant. Le courtier doit donc payer des dommages aux acheteurs.

  > [20] Le Tribunal estime que l'agent Vernaelde n'a pas rempli son mandat de façon complète et adéquate en ne divulguant pas la déclaration du vendeur à ses acheteurs et en ne discutant pas avec eux des infiltrations d'eau déclarées par le vendeur, ce qui constituait un facteur pouvant affecter défavorablement les demandeurs (acheteurs).

- Dans Lacoste c. Landry (2011 QCCQ 7622, Division des petites créances, 2011-07-11), après avoir signé l'offre d'achat, l'acheteuse ne veut plus conclure la vente, car elle se rend compte que la maison comporte des fissures aux fondations après avoir finalement décidé faire faire une inspection préachat. Elle intente un recours contre le courtier immobilier alléguant qu'elle ne lui a pas remis un rapport d'inspection préachat antérieur. Au contraire, le Tribunal estime que l'acheteuse a manqué à son devoir de diligence en ne prenant pas connaissance de ce rapport mis à sa disposition avant de faire son offre d'achat. Il ne retient aucune faute contre le courtier et rejette la demande de l'acheteuse.

- Dans Singh c. Seiffert (2006 QCCQ 18135, 2006-12-06), l'acheteuse ne fait pas faire d'inspection préachat, car le courtier l'informe qu'il y en a eu une, peu de

temps avant son offre d'achat, ne faisant ressortir aucun problème inquiétant. Des fissures apparaissent peu de temps après la vente. L'acheteuse intente un recours en vice caché contre le vendeur, car il a signé l'offre d'achat déclarant n'avoir eu connaissance d'aucun facteur susceptible de diminuer la valeur de la propriété. L'acheteuse implique le courtier pour la fausseté de cette déclaration. Il appert que le vendeur connaissait, mais n'a pas divulgué les défauts de la maison à l'acheteuse. Il s'en est remis à son courtier qui de son côté n'a pas remis le dossier des réparations à celle-ci. Le vendeur et le courtier immobilier sont tenus solidairement responsables.

5.4 Apparence de conflit d'intérêts

Le conflit d'intérêts est une situation dans laquelle le jugement professionnel d'une personne est subordonné à des intérêts personnels ou privés.[57] Plusieurs sources, dont l'ACQC,[58,59] mentionnent la possibilité de conflit d'intérêts lorsque le courtier immobilier recommande un inspecteur en bâtiment, puisque le courtier a tout intérêt à ce que la transaction se déroule rapidement et en douceur, sans baisse de prix, pour obtenir un revenu plus important. Cette possibilité a même mené à la création d'un regroupement américain d'inspecteurs, l'Independent Home Inspectors of North America (IHINA), dans le but de promouvoir l'indépendance des inspecteurs en bâtiment par rapport aux courtiers immobiliers et, plus particulièrement, face aux ententes corporatives entre les grandes maisons de courtage immobilier et celles d'inspection préachat. Les membres du groupe doivent s'engager à ne pas conclure d'entente de référence avec des courtiers immobiliers.[60] Le recrutement de ce groupe est cependant faible en Ontario et au Québec avec respectivement trois et deux membres. Selon l'IHINA, et certains fils de discussions sur des forums d'inspecteurs, il n'est pas rare que des courtiers immobiliers fassent de la mauvaise publicité à des inspecteurs trop méticuleux.[61,62] On recommande de ne pas prendre seulement le coût de l'inspection en considération lors du choix d'un inspecteur, mais aussi la formation et la qualité du service.

Selon notre enquête (voir Annexe 6), une proportion importante des acheteurs trouve un inspecteur par le courtier immobilier (35 à 58 % en Ontario, 15 à 80 % au Québec). Ces pourcentages sont une estimation faite par les répondants pour les associations

---

[57] Office québécois de la langue française. *Grand dictionnaire terminologique*, sous «conflit d'intérêts», <http://www.oqlf.gouv.qc.ca/ressources/gdt.html> (page consultée le 30 avril 2012).
[58] Mike Holmes. *Why You Need a Professional Home Inspection*, août 2011, HVTV.ca, Holmes Inspection Tips, <http://www.hgtv.ca/holmesinspection/tips.aspx?sectionid=371&categoryid=711369349886681247 8&postid=229586> (page consultée le 18 avril 2012).
[59] Maryse Guénette. Inspection préachat, à qui faire confiance? 18 octobre 2007, La Presse, <http://montoit.cyberpresse.ca/habitation/200610/30/01-869701-inspection-pre-achat-a-qui-faire-confiance.php> (page consultée le 18 avril 2012).
[60] IHINA. *Pledge*, 17 août 2007, <http://www.independentinspectors.org/articles/IHINA%20pledge.pdf> (page consultée le 6 mars 2012).
[61] Morris Charney. *Prepurchase Building Inspection - You get what you pay for*, 24 février 2004, http://www.independentinspectors.org/inspection-pdf-files/morrisarticle.pdf> (page consultée le 6 mars 2012).
[62] Inspection News. *Realtors Referrals*, 14 octobre 2011, <http://www.inspectionnews.net/home_inspection/h-e-l-p/27315-realtor-referrals.html> (page consultée le 6 mars 2012).

d'inspecteurs et sont très variables. De plus, c'est l'inspecteur qui décide selon son code d'éthique personnel et les offres qui lui sont faites de rechercher ce type de référence ou pas.

L'OREA et l'OACIQ donnent maintenant pour consigne à leurs membres de fournir une liste d'inspecteurs et de s'assurer qu'ils sont assurés. L'OACIQ va même plus loin en demandant aux courtiers de ne fournir que les noms d'inspecteurs utilisant une convention de service reconnue effectuant leurs inspections selon une norme de pratique reconnue et remettant un rapport écrit aux clients. L'organisme recommande aux courtiers immobiliers de ne pas payer eux-mêmes pour l'inspection,[63] une pratique qui semble répandue aux É.-U.[64]

6. INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Plusieurs associations regroupent les inspecteurs en bâtiment du Québec et de l'Ontario. Certains sont même membres de plus d'une association. Tel qu'expliqué dans la section 2, *Méthodologie*, 24 groupes dont les membres peuvent faire de l'inspection préachat ont été identifiés. De ces groupes, 19 ont été sélectionnés pour notre enquête et pour comparaison selon les critères suivants: nombre de membres, formation de base des membres, processus de certification, processus de plainte. Une association professionnelle ontarienne s'est avérée composée uniquement de fonctionnaires municipaux ou provinciaux et a été éliminée de la comparaison pour laisser un total de neuf associations ou ordres professionnels et neuf associations d'inspecteurs. Finalement, une association d'inspecteurs a répondu spontanément au questionnaire, mais comme il s'agit de la division québécoise d'une association nationale, elle ne possède pas de site internet spécifique et n'a pu être comparée que pour les résultats de l'enquête. Les processus de plaintes des associations d'inspecteurs ont été comparés avec ceux des ordres professionnels. Après avoir déterminé les critères utilisés par les assureurs pour déterminer la prime pour les assurances erreurs et omissions, le coût de cette prime est présenté.

6.1 Nombre d'inspecteurs

Puisque seulement deux provinces (Colombie-Britannique et Alberta) délivrent des permis aux inspecteurs en bâtiment, qu'un nombre important d'inspecteurs ne sont pas membres d'une association et que, par ailleurs, d'autres sont membres de plus d'une association, le nombre d'inspecteurs ne peut être qu'une estimation.

Le Tableau 8 a été préparé avec des données fournies principalement par CAHPI, la plus importante association d'inspecteurs en bâtiment d'envergure nationale. Les données de 2003 proviennent du rapport de Kiedrowski et Lawrenson, et celles de 2011 nous ont été fournies directement par l'organisme.[65,66] On peut observer qu'en 2003, le

---

[63] OACIQ. *Le respect des règles de l'inspection en bâtiments : ça vous concerne de près, op. cit.*
[64] Inspection News. *Realtors buying the Inspection?* 22 février 2010, <http://www.inspectionnews.net/home_inspection/associations-ethics-standards-licensing-legislation-home-inspectors-commercial-inspectors/18368-realtors-buying-inspection.html> (page consultée le 7 février 2012).
[65] Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit.*, p. 7.

pourcentage de membres de CAHPI au Québec n'était que d'environ 18 % alors qu'il était de plus de 67 % en Ontario. Les données de 2011 sont incomplètes et ne nous permettent pas de vérifier si cette différence perdure. On peut cependant constater une diminution de près de 15 % des membres de CAHPI en Ontario depuis 2003, et une augmentation de 8 % au Québec.

Tableau 8: Estimation du nombre d'inspecteurs au Canada

	Année	Québec	Ontario	BC	Alberta	SK	MB	ATL	Canada
Membres de CAHPI	2003	123	525	253	70	20	11	35	1 037
	2011	133	447	215	129	26	7	60	1 017
Non-membres	2003	550	250	125	150	20	30	100	1 265
	2011			266*	124*				1 483
Total	2003	673	775	378	220	40	41	135	2 302
	2011			481*	253*				2 500

Données de 2003, Kiedrowski et Lawrenson. Les données de 2011 ont été fournies par CAHPI sauf pour le total de BC et Alberta.
* Selon les données fournies par les registres de ces provinces. [67,68] Le nombre d'inspecteurs qui ne sont pas membres de CAHPI en 2011 est calculé en soustrayant le nombre de membres de CAHPI du nombre total d'inspecteurs pour la province.

Dans un rapport de 2006, Alain Paquet *et coll.* estime le nombre d'inspecteurs en bâtiment au Québec entre 400 et 500 personnes, dont environ 150 seraient membres de l'AIBQ.[69]

D'autres intervenants fournissent des chiffres qui sont environ le double de ceux avancés par CAHPI pour le nombre total d'inspecteurs au Canada en 2011 :

- Bill Mullen du NHICC estime ce nombre entre 5 000 et 6 000, dont environ 15 % (750 à 900) seraient membres de CAHPI;[70]
- Nick Gromicko du Master Inspector Certification Board aux É.-U. estime ce nombre à environ 4 000. L'organisme a essayé de dénombrer tous les inspecteurs en Amérique du Nord dans son initiative EveryInspector.[71,72]

6.2 Certifications et formation

L'information concernant la formation et la certification des inspecteurs en bâtiment provient de l'étude des sites internet des organismes étudiés (voir Annexe 9).

---

[66] Communication personnelle. Courriel du 26 septembre 2011.
[67] Service Alberta. *Search for a Business, Charity or Fundraiser*, chercher sous la rubrique "Home Inspectors", <http://www.servicealberta.ca/976.cfm> (page consultée le 7 février 2012).
[68] Consumers Protection BC. *Home Inspectors Search*, faire la recherché en utilisant '%', <http://www.consumerprotectionbc.ca/businesses-home-inspectors-home/confirm-an-inspectors-license> (page consultée le 7 février 2012).
[69] Alain Paquet *et coll.*, *op. cit.*, p. 38.
[70] Bill Mullen. *Certification for Home Inspectors*, 14 février 2011, REMonline.com, <http://www.remonline.com/home/?p=7754> (page consultée le 7 février 2012).
[71] Communication personnelle. Nick Gromicko, Directeur du Master Inspector Certification Board. Courriel du 9 août 2011.
[72] Master Inspector Certification Board. *Welcome to EveryInspector*, <http://www.certifiedmasterinspector.org/cmi/every.html> (page consultée le 7 février 2012).

6.2.1 Formation de base

Cinq associations d'inspecteurs (une de l'Ontario, une canadienne et trois du Québec) nous ont fourni des estimations de la formation de base de leurs membres, c.-à-d. la formation qu'ils avaient avant de devenir inspecteurs en bâtiment. Les très grands écarts dans les réponses fournies font présumer que cette formation varie selon la région et que certaines associations recrutent des clientèles plus ciblées, par exemple en orientant leur recrutement vers les finissants de programmes en inspection du bâtiment sanctionnés par une attestation d'études collégiales (AEC). On observe que les inspecteurs issus du milieu de la construction sont majoritaires dans le métier (entrepreneurs et métiers de la construction) comptant en moyenne pour 47 % des membres des associations. Le Tableau 9 présente la moyenne des estimations fournies par les associations d'inspecteurs concernant la formation de base de leurs membres sous forme de pourcentage des membres, ainsi que l'écart entre les réponses.

Tableau 9: Formation de base des inspecteurs membres d'une association, toutes régions confondues

Formation de base	Moyenne (%)	Écart (%)
Professionnels[a]	17	10 - 40
Entrepreneurs en construction	16	0 - 30
Métiers de la construction	31	15 - 50
Autodidactes	12	0 - 30
Autres[b]	19	0 - 60

a. Formation universitaire ou collégiale en technologie, ou membre d'un ordre/association professionnelle.
b. Inclus les finissants des institutions offrant un programme en inspection du bâtiment.

Les normes professionnelles publiées suite à l'initiative CHIBO en 2001 et mises à jour en 2008 décrivent les habiletés, connaissances et compétences requises des inspecteurs en bâtiment.[73] C'est le standard qui existe actuellement pour l'élaboration des programmes de formation et de certification des inspecteurs. Aucun niveau de diplomation n'est mentionné dans le document, mais les programmes accrédités par le NHICC sont de niveau collégial avec environ 450 heures de formation.

La tentative faite par l'OTPQ et l'AIBQ pour améliorer l'encadrement des inspecteurs en bâtiment illustre le problème des disparités de formation des inspecteurs en bâtiment. Dans une assemblée tenue le 7 septembre 2011 les membres de l'AIBQ se sont prononcés pour une intégration à l'OTPQ. L'une des conséquences prévues était que l'OACIQ devait modifier son règlement pour imposer aux inspecteurs d'être membres d'un ordre professionnel pour exercer en préachat lors d'une transaction immobilière. Il était aussi prévu que les membres de l'AIBQ n'ayant pas la formation de niveau collégial pour être admissible à l'ordre devaient obtenir un permis restrictif temporaire renouvelable annuellement, le temps que leur dossier soit évalué, et des équivalences obtenues le cas échéant.[74] Cette tentative a cependant échoué, car après consultation

---

[73] SCHL et NHICC. *National Occupational Standard - Professional Home and Property Inspector*, juin 2008, 57p., <http://www.nationalhomeinspector.org/HPI_Revised_NOS_FINAL_-_June_2008.pdf>, (page consultée le 13 février 2012).
[74] OTPQ. *Entente entre l'AIBQ et l'OTPQ*, septembre 2011, Bulletin TP Express, <http://www.otpq.qc.ca/publications/bulletin_tp_express/articles_septembre_2011/aibq_otpq.html> (page consulté le 7 mai 2012).

auprès de l'Office des professions du Québec celui-ci était d'avis que la grande diversité des formations des inspecteurs en bâtiment ne permet pas à l'OTPQ de les admettre comme technologues. En effet, il s'est avéré que certains inspecteurs n'ont pas complété leur secondaire, certains ont un diplôme d'études secondaires (DES), d'autres ont un diplôme d'études professionnelles (DEP) ou une attestation d'études collégiales (AEC).[75]

6.2.2 Certifications

Des changements ont récemment touché les deux plus importants programmes de certification au pays. Depuis 2010, CAHPI s'est coupée de l'organisme de certification issu de l'initiative nationale chapeautée par la SCHL, le NHICC (voir section 4, *Historique*). CAHPI est devenu membre du Institute for Credentialing Excellence (ICE), organisme à but non lucratif situé à Washington, qui aide ses membres sur les questions de certification. La certification des membres de CAHPI sera désormais faite par une tierce partie, la National Commission for Certifying Agencies (NCCA), un organisme américain de certification responsable du processus d'accréditation pour l'ASHI. Le NHICC est lui aussi devenu membre du ICE et décerne la NHI, tandis que CAHPI décerne la certification RHI.

De l'examen des sites internet des neuf associations d'inspecteurs nationales et provinciales sélectionnées, on constate que l'accès aux diverses certifications attribuées par ces associations est basé sur une formation formelle, mais aussi sur l'expérience des candidats (voir Annexe 9). La plupart des processus d'admissions comprennent les étapes suivantes :

- Étude de dossier;
- Exigence de formation académique au besoin;
- Examen écrit;
- Inspections supervisées (de 1 à 25 selon la formation de base du candidat et la certification recherchée);
- Production de rapports d'inspection (vérifiés par la suite).

Ce processus mène généralement à un statut intermédiaire et le candidat doit habituellement faire la preuve de 200 à 250 inspections ainsi que de formation continue avant d'obtenir la certification. Les associations d'inspecteurs du Québec ont aussi pour exigence que les candidats fournissent une preuve d'assurance erreurs et omissions. La certification est ensuite maintenue sur preuve de formation continue obligatoire pour plusieurs des organisations étudiées.

6.2.3 Formation exigée pour obtenir un permis en Colombie-Britannique et en Alberta

En Colombie-Britannique, les permis sont émis à des personnes certifiées par des organismes reconnus, dont CAHPI, le Canadian National Association of Certified Home

[75] OTPQ. *Pas d'intégration en vue en inspection préachat*, mars 2012, Bulletin TP Express, <http://www.otpq.qc.ca/publications/bulletin_tp_express/articles_mars_2012/membres_preachat.html> (page consultée le 1 mai 2012).

Inspectors (CanNACHI), NHICC et une association professionnelle, le Applied Science Technologists and Technicians of BC.[76]

Les exigences de formation pour l'obtention du permis en Alberta sont :[77]

- Un diplôme en inspection des bâtiments d'une institution reconnue; ou
- Une certification NHI, RHI, Certified Master Inspector (CMI), ou Certified Master Home Inspector (CMHI); ou
- Un permis d'inspecteur émis par un organisme réglementaire provincial reconnu, tel que le permis émis par Consumer Protection BC; ou
- Expérience de 25 inspections rémunérées effectuées avant la mise en place du système de permis.

Au vu des exigences de formation requises pour l'obtention d'un permis dans ces deux provinces, on peut supposer que la mise en place d'un système de permis privilégiera de plus en plus la formation académique à l'entrée dans la profession, celle-ci devenant le seul moyen de pouvoir faire des inspections pour un inspecteur sans certification. En effet, il est devenu illégal de faire les inspections rémunérées non supervisées normalement exigées pour obtenir une certification si l'inspecteur n'a pas de permis. Les certifications basées sur une exigence de 200 à 250 inspections ne seront donc plus qu'une attestation de l'expérience de l'inspecteur. Cependant, pour le consommateur, cela aura au moins l'avantage d'exiger que les nouveaux inspecteurs dans la profession aient un minimum de formation.

6.2.4 Ordres professionnels

Certaines professions sont réglementées et contrôlées par des lois provinciales et régies par un ordre professionnel. Ce dernier a le pouvoir de fixer les critères d'accès, des normes d'exercices, d'évaluer les compétences et la formation des candidats, d'accorder des permis d'exercice et de discipliner ses membres. Les ordres professionnels ont un titre réservé et souvent des actes réservés. Certaines professions sont réglementées dans une province, mais pas dans d'autres. Le système des ordres professionnels vise la protection du public en garantissant que leurs membres respectent les normes applicables en matière d'exercice et de compétence. Ceux-ci doivent respecter un code de déontologie et ont généralement l'obligation de souscrire à un régime d'assurance professionnel.

Certaines professions non réglementées ont des associations professionnelles qui offrent des titres ou des certificats sur une base volontaire. Même si une profession n'est pas réglementée, un employeur peut exiger d'un candidat qu'il appartienne à une association professionnelle appropriée.[78]

---

[76] Consumers Protection BC. *Designated Associations*, <http://www.consumerprotectionbc.ca/businesses-home-inspectors-home/designated-associations> (page consultée le 7 février 2012).
[77] Service Alberta. *Home Inspector's Licence*, <http://www.servicealberta.gov.ab.ca/1773.cfm> (page consultée le 7 février 2012).
[78] Centre d'information canadien sur les diplômes internationaux. *Évaluation et reconnaissance des diplômes et qualifications aux fins d'emploi au Canada,* 2012, <http://www.cicic.ca/366/levaluation-des-diplomes-aux-fins-demploi-au-canada.canada#2> (page consultée le 2 mai 2012).

Des architectes, des évaluateurs, des ingénieurs et des technologues font de l'inspection préachat. En Ontario, seuls les architectes et les ingénieurs sont membres d'un ordre professionnel, ce qui n'est pas le cas au Québec, où ces quatre professions sont réglementées.[79] C'est la raison pour laquelle des associations professionnelles ont été étudiées pour l'Ontario, mais pas pour le Québec.

En Ontario, des cinq ordres et associations professionnels étudiés aucun ne fournit un encadrement particulier pour ses membres faisant de l'inspection préachat. Les ingénieurs et architectes ontariens sont encadrés par le code d'éthique de leur ordre professionnel qui requiert qu'un membre doive posséder l'expérience et la formation requises pour poser un acte professionnel. La position du Professional Engineers Ontario (PEO) est que puisque des ingénieurs utilisent leurs compétences et leur statut professionnel comme avantage compétitif, l'inspection préachat relève de la pratique professionnelle et comme telle, est sujette à des actions disciplinaires.[80] Le Tableau 10 présente le diplôme exigé par les organismes et si des stages et/ou des examens sont exigés en plus du diplôme pour en devenir membre.

Tableau 10: Formation - Ordres et associations professionnels ontariens

Ordre ou association professionnels	Diplôme	Stages	Examen
Ontario Association of Architects (OAA)	Maîtrise architecture	3 ans	Oui
Professional Engineers Ontario (PEO)	BSc génie	4 ans (ingénieur junior)	Oui
Association of Architectural Technologists of Ontario (AATO)	Technologie architecturale ou construction	Expérience de travail pertinente	Non
Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists (OACETT)	Technologie	2 ans d'expérience de travail pertinente	Oui
Ontario Society of Professional Engineers (OSPE)	Les exigences sont les mêmes que pour PEO, car les membres de cette association sont des ingénieurs.		

Le contexte québécois est très différent. Quatre ordres professionnels ont été étudiés: les architectes, les évaluateurs agréés, les technologues professionnels et les ingénieurs. Les trois premiers de ces ordres ont préparé conjointement, avec la participation de l'Ordre des ingénieurs (OIQ), des *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*, disponible sur un site internet dédié à l'inspection préachat. Les membres de ces ordres professionnels qui font de l'inspection préachat sont tenus de suivre ces normes. Les membres des ordres professionnels sont aussi encadrés par leur code de déontologie qui stipule, entre autres, que le membre ne doit pas donner des avis pour lesquels il n'a pas la compétence, s'acquitter de son devoir avec intégrité, sauvegarder son indépendance professionnelle, dénoncer toute situation de conflit d'intérêts et respecter la confidentialité. Le Tableau 11 décrit le diplôme exigé par les ordres professionnels québécois, les stages et/ou examens exigés

[79] Centre d'information canadien sur les diplômes internationaux. *Associations et ordres professionnels nationaux*, 2012, <http://www.cicic.ca/fr/profess.aspx?sortcode=1.3.7.7> (page consultée le 2 mai 2012).
[80] Bruce G. Matthews. *Ethics – Conduct Unbecoming*, mars-avril 2004, PEO, Engineering Dimensions, p. 46-47, <http://www.peo.on.ca/DIMENSIONS/marapr2004/Ethics.pdf> (page consultée le 7 février 2012).

en plus du diplôme pour en devenir membre, ainsi que la formation supplémentaire pour les membres qui veulent pratiquer en inspection préachat.

Tableau 11: Formation – Ordres professionnels québécois

Ordre professionnel	Formation de base			Inspection préachat
	Diplôme	Stages	Examen	
Architectes	Maîtrise architecture	3 ans	Oui	7 h sur les normes de pratique
Évaluateurs agréés	BSc administration	1 an	Oui + 15 h de cours	AEC* en techniques d'inspection en bâtiment (435 h)
Ingénieurs	BSc genie	4 ans (ingénieur junior)	Oui	Aucune exigence supplémentaire
Technologues professionnels	DEC* en technologie du bâtiment	Non	Non	Formation 3 h sur la documentation

*AEC – Attestation d'études collégiales; DEC – Diplôme d'études collégiales

6.3 Processus de plainte

Porter plainte contre un inspecteur auprès de son association ou de son ordre professionnel est l'un des recours à envisager si le consommateur s'estime lésé. Les plaintes recevables par les différents organismes étudiés sont généralement reliées au code d'éthique et incluent la conduite, la compétence ou les pratiques professionnelles. Dans le cas d'un ordre professionnel encadré par législation, il est aussi habituellement possible de porter plainte concernant une infraction à la loi ou à des règlements. Les plaintes ne sont reçues que si elles concernent des inspecteurs membres de cette association ou ordre professionnel. Pour les ordres professionnels, les plaintes concernant les tarifs ou la facturation sont traitées séparément des plaintes relatives à la compétence ou à l'éthique.

Le processus de plainte est décrit de façon variable sur les sites internet des organismes étudiés. Certains sont plus méthodiques et fournissent une brochure pour aider le public à mieux comprendre le processus. Le processus demande plusieurs mois, car il faut entendre les deux parties, parfois obtenir des informations supplémentaires ou faire affaire avec des bénévoles, comme dans les associations d'inspecteurs. Le détail du processus pour chaque association et ordre professionnel étudié et les plaintes acceptables par organisme sont présentés à l'Annexe 10.

Le processus de plainte de l'OAHI est typique des associations d'inspecteurs et est détaillé au Tableau 12. Le processus décrit par l'AIBQ sur son site internet est l'un des moins complets pour les associations d'inspecteurs étudiées. Pour certaines associations d'inspecteurs, le comité d'examen des plaintes suspend son travail si une démarche légale est entreprise par le plaignant pour ne le reprendre que lorsque cette démarche est complétée.

Tableau 12: Processus de plainte de l'OAHI, typique des associations d'inspecteurs étudiées

Étape	Description
1	Essayer de s'entendre avec l'inspecteur.
2	Remplir le formulaire disponible sur le site internet de l'association.

3	Poster le formulaire à l'intention du comité qui reçoit les plaintes ainsi que la documentation (rapport d'inspection, photographies et autres) soutenant la plainte.
4	Le comité émet un avis de réception. Des avis périodiques sont émis pour informer le plaignant du déroulement du processus. Toute communication avec le comité doit se faire par écrit.
5	Une copie du dossier va à l'inspecteur qui a la possibilité de répondre à la plainte par écrit.
6	L'inspecteur peut avoir à s'expliquer en audience devant le comité.
7	Dans le cas d'une plainte reliée à des défauts apparents non inclus ou mal décrits dans le rapport d'inspection, l'inspecteur doit avoir une possibilité d'aller réinspecter la propriété.
8	Une solution arbitrée par l'association peut être proposée.
9	Les deux parties sont invitées à présenter leur évidence ou des témoins au besoin, devant un tribunal composé de membres du comité.
10	Le comité détermine si la plainte mérite ou non une sanction disciplinaire.

Au Québec, le processus de plainte des ordres professionnels est réglementé par le Code des professions administré par l'Office des professions. Il est donc standardisé pour les quatre ordres professionnels étudiés et est présenté au Tableau 13. Il n'en est pas de même en Ontario où les ingénieurs et les architectes sont constitués en ordres professionnels par des lois différentes et non reliées. Le processus de plainte est donc moins standardisé et on peut noter les différences suivantes avec les ordres professionnels du Québec:

- Les plaintes se font auprès du registraire de l'ordre et non auprès du syndic;
- Le conseil de discipline de PEO est uniquement composé de membres de l'ordre;
- Les plaintes sont étudiées par un comité des plaintes qui transmet celles qui sont recevables au comité de discipline.

Tableau 13: Processus de plainte auprès des ordres professionnels du Québec

Étape	Description
1	La plainte doit se faire par écrit auprès du syndic, en utilisant le formulaire disponible sur le site de l'ordre. Le syndic est un membre nommé par le conseil d'administration de l'ordre.
2	Le membre est avisé lorsqu'une plainte est portée contre lui. Il est contraire à l'éthique de communiquer avec le plaignant sans la permission du syndic.
3	Le syndic mène son enquête auprès du plaignant et du membre, et rend une décision sur les suites à donner. Il s'assure de la suffisance de la preuve (probabilité raisonnable de condamnation) et de l'opportunité de porter plainte pour la protection du public. Il peut s'adjoindre les ressources nécessaires, dont les services d'experts.
4	Le syndic informe le plaignant tout au long du processus ainsi que de sa décision: porter plainte ou non au conseil de discipline; transmettre le dossier au comité d'inspection professionnelle; tenter de concilier le différend entre les parties.
5	Si le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut demander l'avis du comité de révision ou déposer directement sa plainte au conseil de discipline. Si la plainte est portée devant le conseil de discipline, le plaignant est informé de la date de l'audience.
6	Le conseil de discipline est composé de trois personnes: le président (un avocat nommé par le gouvernement) et deux membres de l'ordre nommés par le Conseil d'administration. Les audiences sont publiques à moins que le conseil n'ordonne le huis clos. Les parties et les témoins cités ont le droit d'être accompagnés par une personne de leur choix et leur témoignage ne peut être retenu contre eux. Le plaignant est habituellement appelé à témoigner.
7	Le conseil de discipline décide de la culpabilité du professionnel et, le cas échéant, lui impose une sanction: réprimande; radiation temporaire ou permanente du tableau de l'ordre; amende; l'obligation de remettre à toute personne à qui elle revient une somme d'argent détenue par le membre; communiquer ou rectifier un document; révocation du permis ou du certificat de spécialiste; limitation ou suspension du droit d'exercice; formation supplémentaire.
8	Le plaignant et le membre sont informés par écrit de la décision du conseil de discipline. Les parties peuvent faire appel d'une décision auprès du Tribunal des professions.
9	Dans le cas d'une radiation de l'ordre ou d'une limite à l'exercice de la profession, le conseil de discipline décide des meilleurs moyens de publications pour protéger le public.

Selon les sites des associations d'inspecteurs étudiés, les sanctions possibles, à l'exception des amendes, sont similaires à celles imposées par les ordres professionnels. Les sanctions auxquelles aboutit le processus de plainte peuvent apparaître dérisoires pour les personnes lésées par les agissements d'un inspecteur. Elles consistent en: avertissement formel, exigence de formation supplémentaire, suspension, conditions ou restrictions à la pratique, expulsion de l'organisme, amendes. Cependant, pour le membre d'un ordre professionnel, le seul fait d'être sanctionné porte un coup à sa réputation, exige une dénonciation à son assureur et diminue ses possibilités de travail puisque la sanction est du domaine public. Pour un inspecteur qui n'est pas membre d'un ordre professionnel, cela a beaucoup moins d'impact, car le processus demeure confidentiel puisque la décision n'est pas publiée.

Certains inspecteurs en bâtiment, surtout au Canada anglais, sont membres du Better Business Bureau (BBB) du Canada. Cet organisme d'origine américaine reçoit les

plaintes concernant les entreprises affiliées et en publie les statistiques. Les données de 2003 à 2010 sont présentées au tableau suivant.[81] Le Tableau 14 montre que le nombre de plaintes annuel n'est pas très élevé. Cependant le nombre total d'entreprises dans ce domaine n'est pas fourni. Plus intéressant encore, est le pourcentage de plaintes non réglées par année, donc possiblement sujettes à un recours ou une réclamation d'assurance, qui va en augmentant de 2003 à 2009 pour ensuite diminuer.

Tableau 14: Plaintes concernant l'inspection préachat auprès du BBB du Canada

Année	Nombre de plaintes	Nombre de plaintes réglées	% Plaintes réglées	Nombre de plaintes non-réglées	% Plaintes non-réglées
2003	46	42	60.9	4	39.1
2004	17	10	58.8	5*	29.2
2005	22	12	54.5	6*	27.3
2006	19	15	78.9	4	21.1
2007	28	18	64.3	10	35.7
2008	27	14	51.9	13	48.1
2009	32	19	59.4	13	40.6
2010	33	29	87.9	4	12.1

*En 2004, cinq plaintes concernaient des compagnies qui n'ont pu être localisées ou qui s'étaient retirées des affaires, tandis qu'en 2005, quatre plaintes concernaient de telles compagnies.

Les dossiers de plaintes des associations d'inspecteurs et des ordres professionnels sont des documents confidentiels et ne sont donc pas accessibles au public. Par contre, les ordres professionnels publient sur leur site internet et dans la publication de l'ordre, les jugements disciplinaires qui eux, sont du domaine public. Les jugements disciplinaires des associations d'inspecteurs demeurent confidentiels. Des décisions reliées à l'inspection préachat n'ont été retrouvées que pour des ingénieurs et un exemple pour PEO et l'OIQ est fourni :

- PEO. Un propriétaire de duplex devait obtenir une évaluation de l'état des fondations de sa propriété. L'ingénieur membre de PEO fournit un rapport indiquant que les fondations sont dans un état satisfaisant. La ville qui avait exigé cette expertise lui demande d'aller réévaluer la condition de la propriété, car elle a des photos démontrant le contraire. L'ingénieur finit par admettre qu'il n'avait pas eu accès aux murs intérieurs pour son inspection. Il est trouvé coupable d'inconduite professionnelle, car (1) il n'avait pas la certification nécessaire exigée par son ordre professionnel pour effectuer ce travail, (2) il a été négligent dans son inspection, et (3) a agi de manière non professionnelle. La sentence : réprimande; publication de la décision avec le nom du fautif; suspension de licence pour 3 mois; examen sur la pratique professionnelle; paiement des frais de la procédure disciplinaire s'élevant à 3 000 $.[82]

[81] NHICC. *Home Inspection – Stats based Canadian BBB Activity Reports*. <http://www.nationalhomeinspector.org/BBBstatsHI.pdf> (page consultée le 13 février 2012).
[82] PEO. *In the matter of a hearing under the Professional Engineers Act, and in the matter of a complaint regarding the conduct of: Nicholas M. Upton, P.Eng. a member of the Association of Professional Engineers of Ontario*, Engineering dimensions mai-juin 2006 p. 38-40, <http://www.peo.on.ca/Gazette/NUpton_MJ06.pdf> (page consultée le 13 février 2012).

- OIQ. Dans son rapport d'inspection à l'acheteur, l'ingénieur membre de l'OIQ affirme que les fissures aux fondations sont dues à un sol instable et que la maison doit être pieutée. L'acheteur se retire de la vente. Les vendeurs doivent obtenir d'autres expertises pour pouvoir vendre leur maison. Celles-ci concluent que le pieutage n'est pas nécessaire. Le courtier immobilier qui a perdu sa commission dépose une plainte auprès de l'OIQ. Les vendeurs intentent un recours aux petites créances contre l'ingénieur pour la différence entre le prix de l'offre d'achat perdue et le prix de vente, et le juge leur accorde 5 000 $.[83] L'ingénieur est reconnu coupable de manquements au code de déontologie et de ne pas avoir conservé ses dossiers pour une période de 10 ans. Il reconnait sa culpabilité. La sentence : radiation permanente, réprimande, remise de tous ses sceaux, publication de la décision, frais de procédure.[84]

Dans son rapport annuel 2010-2011, l'OTPQ fait état des plaintes les plus courantes reçues par l'organisation : traitement des eaux usées des résidences isolées (35 %) et inspection préachat/expertise (39 %).[85]

Les principales plaintes des acheteurs auprès des associations d'inspecteurs et des ordres professionnels qui nous ont été rapportées par les organismes ayant participé à notre sondage concernent les sujets suivants (voir Annexe 6) :

- Entrées électriques;
- Alimentation en eau;
- Infiltrations d'eau et moisissures;
- Les limites de l'inspection visuelle non destructive;
- Des réparations plus couteuses que le budget de l'acheteur;
- L'inspecteur ne peut garantir la qualité de la maison;
- Rapport difficile à comprendre ou trop volumineux;
- Omissions, rapports incomplets.

6.4 Assurance erreurs et omissions

Un individu qui se lance en inspection préachat peut prendre au moins trois types d'assurances :

- Assurance des biens : bâtiments, matériel, véhicules;
- Assurance responsabilité civile : couvre les blessures corporelles, les préjudices personnels incluant le libelle et la diffamation, et les dommages matériels causés à un tiers du fait de ses activités. Cette assurance est souscrite sur la base de survenance d'évènement;
- Assurance professionnelle dite erreurs et omissions (E&O) : protection contre les poursuites relatives à des pertes économiques découlant d'un défaut de

---

[83] CanLII. *Bathalon c. Poitras*, 2007 QCCQ 13518, Cour du Québec, Division des petites créances, <http://www.canlii.org/fr/qc/qccq/doc/2007/2007qccq13518/2007qccq13518.html> (page consultée le 13 février 2012).
[84] OIQ. *Conseil de discipline - André Prud'Homme, ing., ès qualités de syndic adjoint de l'Ordre des ingénieurs du Québec c. Yvon Poitras, ing.*, 4 juin 2009, 22-08-0357, <http://www.oiq.qc.ca/Documents/DAJ/Decisions_jugements/Discipline/22-08-0357S.pdf> (page consultée le 13 février 2012).
[85] OTPQ. *Rapport annuel 2010-2011*, p.13, <http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/2010-2011_OTPQ.pdf> (page consultée le 14 février 2012).

performance, du non-respect d'un contrat, d'une erreur et/ou de négligence dans la prestation de service. Cette assurance est souscrite sur la base de réclamation présentée. [86]

Quand on recommande de choisir un inspecteur en bâtiment possédant une assurance, il s'agit de l'assurance E&O. Sauf pour les provinces où les inspecteurs doivent détenir un permis de pratique, ces derniers n'ont pas d'obligation légale de détenir une telle assurance. Dans leur rapport, Kiedrowski et Lawrenson posent l'hypothèse que les membres de CAHPI possèdent une assurance E&O. Comme environ 50 % des inspecteurs en bâtiment étaient membres de CAHPI en 2003 (voir Tableau 8), ils en déduisent qu'environ 50 % des inspecteurs avaient une couverture quelconque.[87]

Aucune donnée récente ne permet d'estimer le nombre d'inspecteurs assurés au Québec et en Ontario, mais il faut cependant noter que selon les recommandations qui leur sont faites par l'OACIQ et l'OREA, les courtiers immobiliers qui fournissent des noms d'inspecteurs à leurs clients ne devraient fournir que des noms d'inspecteurs assurés. Selon les cinq répondants à notre enquête auprès des associations d'inspecteurs, celles du Québec exigent l'assurance E&O, tandis que celles de l'Ontario et du Canada soit la recommandent fortement ou laissent le choix à l'inspecteur. La vérification que l'inspecteur détient une assurance est faite selon divers moyens, dont une notification ou une attestation fournie par l'assureur, ou la fourniture d'une copie du certificat d'assurance à la demande de renouvellement d'adhésion. Cependant une seule association exige une notification de la part de l'assureur si le membre résilie son assurance en cours d'année. Le Tableau 15 présente les résultats de l'examen des sites internet des associations d'inspecteurs étudiées quant aux exigences concernant l'assurance E&O.

Tableau 15: Exigence d'une assurance E&O par les associations d'inspecteurs

	Association	Site internet
Canada	ACHI	Pas mentionné.
	CAHPI	Pas mentionné.
	CanNACHI	Exigé. Une preuve est demandée lors de la demande de certification.
	NHICC	Recommandé.
	PHPIC*	Pas mentionné.
Ontario	OAHI	Pas mentionné.
Québec	AIBQ	Exigé.
	ANIEB	Exigé.
	CIBPQ	Pas mentionné.

*ANIEB – Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiment;
PHPIC - Professional Home and Property Inspectors of Canada.

Étant donnée la nature des événements pouvant mener à une perte financière pour l'acheteur d'une maison usagée, il n'est pas rare que la période entre la production du rapport d'inspection et la réclamation soit souvent de plus d'une année. Ainsi, toute

[86] Tommy Bond. *Préjudice financier à l'horizon?* 9 mai 2011, Jeune chambre de commerce de Québec, le Métropole, <http://www.jccq.qc.ca/Articles/Chroniques-daffaires/Prejudice-financier-l%E2%80%99horizon-.aspx> (page consultée le 8 février 2012).
[87] Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit.*, p. 8.

réclamation présentée à un assureur sera reçue par celui qui assure l'inspecteur au moment de la réclamation et ce peu importe le moment de la découverte du vice et même si un autre assureur était sous contrat lors de l'inspection préachat. Cette réalité technique est cruciale pour la protection des consommateurs et oblige l'assuré à prendre des précautions lorsqu'il change d'assureur.[88]

Il existe plusieurs types de couverture pour les assurances E&O en inspection préachat. Les variations peuvent porter sur le montant de la couverture, la couverture des années antérieures, le montant déductible, etc. Des exclusions peuvent aussi limiter la pratique, notamment la détection des moisissures, le radon, les audits énergétiques, les immeubles à logement multiples, les édifices commerciaux, etc. Ces variations ont un impact sur la prime à payer par l'assuré et surtout sur l'étendue et la durée de la couverture dont pourrait bénéficier, le cas échéant, le consommateur qui a eu recours aux services de l'inspecteur assuré. Par exemple, la plupart des contrats d'assurance destinés aux inspecteurs limitent la couverture à l'année en cours, ce qui ne saurait être considéré, du point de vue du consommateur, comme une couverture adéquate en matière d'inspection préachat.

Des assureurs ont été contactés afin d'établir une liste de critères servant à établir la prime, la couverture et le montant déductible. L'inspecteur qui veut prendre une assurance E&O doit compléter une proposition d'assurance. L'examen de deux de ces formulaires révèle que les assureurs sont principalement intéressés par l'information concernant :

- Expérience;
- Détention d'une certification et d'une affiliation avec une association d'inspecteurs;
- Observance des normes de pratique professionnelles;
- Revenus d'inspection;
- Types d'inspections : résidentielles, commerciales, test de radon, appareils de chauffage au bois, contrôles d'efficacité énergétique, prélivraison, prise d'échantillons pour tests de moisissures, autres;
- Clientèle : propriétaires ou acheteurs d'immeubles, institutions financières, assureurs, agences immobilières, SCHL, autres;
- Historique en assurance E&O;
- Historique des réclamations.

Notre enquête auprès des associations d'inspecteurs nous a permis d'établir que le coût d'une assurance E&O pour les membres d'une association d'inspecteurs se situe entre 1 800 et 4 000 $ par année, pour une couverture variant entre 250 000 et 1 M $ par réclamation et une couverture totale de 300 000 à 2 M $ par année (voir Annexe 6). Dans certains cas, on spécifie que la couverture inclue les réclamations relatives aux infiltrations d'eau et aux moisissures.

Voici un exemple du type d'assurance offert aux inspecteurs en bâtiment du Québec qui ne sont pas membres d'un ordre professionnel. Assurco inc. offre une assurance E&O à partir de 1 800 $. Pour être admissible, le candidat doit prendre un engagement formel face à sa pratique, au contenu des rapports d'inspection et à la gestion de ses dossiers.

---

[88] Tommy Bond, *op. cit.*

De plus, il doit réussir un examen de compétence et faire des inspections accompagnées par un inspecteur détenant la certification du NHICC.[89] Les consommateurs qui font affaire avec des inspecteurs assurés par ce courtier peuvent se prévaloir d'un service d'information juridique gratuit au téléphone concernant les possibilités de régler une situation de vice caché, et ce, pendant les 15 mois suivant la vente.[90]

Le point de vue des inspecteurs sur les assurances E&O a été recherché sur des forums web de discussions d'inspecteurs en bâtiment déjà existants. Nous y avons trouvé les résultats d'une enquête informelle non datée, mais antérieure à décembre 2010, et conduite par Bill Mullen[91] auprès de 203 inspecteurs principalement ontariens.[92] Selon cette enquête informelle, le quart des répondants aurait reçu des plaintes de clients nécessitant d'avertir l'assureur. Près de 90 % ont répondu que leurs clients ne s'enquerraient jamais ou rarement de leur assurance. Un tiers déclare avoir des problèmes à s'assurer avec une compagnie canadienne. Des 62 % des répondants qui déclarent détenir une assurance E&O, seulement 5 % paieraient une prime annuelle de moins de 3 000 $, 45 % entre 3 000 et 5 000 $, et 13 % entre 5 000 et 10 000 $.

Les membres des ordres professionnels doivent obligatoirement détenir une assurance E&O pour faire des inspections préachat. Nous n'avons cependant pas été en mesure d'obtenir de l'information concernant les primes payées par les membres des ordres professionnels ontariens. Pour les ingénieurs du Québec, la prime annuelle couvre les mandats d'inspection préachat de moins de 2 000 $ avec des revenus d'inspection préachat inférieurs à 10 000 $. Cette modalité semble avoir été mise en place vers 2004, alors que les assureurs de l'OIQ décidèrent de cesser d'assurer les membres dont l'activité principale était l'inspection préachat. Ces ingénieurs n'étant plus assurés, l'ordre se vit dans l'obligation de les rayer du rôle des ingénieurs professionnels. Cette difficulté est illustrée par l'action *White c. Québec Order of Engineers*[93], dans laquelle l'ingénieur demande, sans succès, une injonction interlocutoire contre l'ordre pour lui permettre d'en réintégrer les rangs.

---

[89] Communication personnelle. Courriel du 11 janvier 2012 et documents joints.
[90] Assistco. *Assit-toit, un programme d'assurance juridique pour les problèmes de vice caché*, <http://www.assistco.ca/index.php?option=com_content&view=article&id=101&Itemid=169> (page consultée le 2 mai 2012).
[91] Bill Mullen est un inspecteur en bâtiment ontarien. Il a siégé sur les conseils d'administration de plusieurs associations d'inspecteurs et participé au comité CHIBO de 1998 à 2006. Pour plus de détails, voir <http://www.bluewaterhomeinspection.com/profile.htm> (page consultée le 18 avril 2012).
[92] Raymond Wand. *Re: A claim is a claim is a claim!!!!* 9 décembre 2010, InspectionNews by Hann Tech Marketing Links, <http://www.inspectionnews.net/home_inspection/business-operations-home-inspectors-commercial-inspectors/22830-claim-claim-claim.html> (page consultée le 8 février 2012).
[93] CanLII. *White c. Québec Order of Engineers,* 2006 QCCS 5181, <http://www.canlii.org/en/qc/qccs/doc/2006/2006qccs5181/2006qccs5181.html> (page consultée le 27 février 2012).

Selon les documents disponibles sur le site internet du Fonds des architectes du Québec, la prime annuelle minimum est de 6 305 $ pour des revenus supérieurs à 60 000 $. De plus, le coût de la prime est modulé selon les critères suivants :

- Nature des services rendus;
- Historique des réclamations;
- Montant de la franchise. Celle-ci est généralement fixée à 7 500 $ pour une réclamation liée à l'inspection préachat. De plus, la franchise est augmentée de 1 000 $ par sinistre à compter du second sinistre impliquant une indemnité, et pour chacun des sinistres subséquents durant une période de cinq années. [94]

L'OTPQ n'a pas échappé au problème de l'augmentation rapide des primes d'assurance pour ses membres qui pratiquent en inspection préachat. Le rapport annuel 2009-2010 de l'OTPQ faisait état d'une augmentation de 75 % de la prime pour les technologues de classe 4 (essentiellement l'inspection préachat), réduite à 50 % en utilisant ses fonds de stabilisation des primes, nécessaire pour couvrir la « montée du taux de sinistralité ».[95] Le rapport de 2010-2011 rapporte que de façon exceptionnelle, les « membres exerçant en inspection préachat qui ne pourront obtenir une garantie économique rentable auprès de l'assureur » de l'ordre, pourront souscrire auprès d'autres assureurs selon les conditions minimales exigées par l'ordre.[96]

En 2012, la prime annuelle minimum pour les membres de l'OTPQ faisant de l'inspection préachat est de 5 758 $. Certains éléments de protection du public contribuent à hausser cette prime. Ils sont énumérés dans deux lettres que l'OTPQ a fait parvenir à ses membres en mars 2012 :[97,98]

- L'article 62.2 du Code des professions impose au membre et à l'ordre d'informer l'assureur de toute réclamation fondée ou pas, et de toute déclaration de sinistre. La négociation ou l'arbitrage en cas de litige avant d'aviser l'assureur est donc incompatible avec le système professionnel québécois;
- La garantie est étendue à toute réclamation présentée contre l'assuré ou ses héritiers pendant les 5 années suivant la période de garantie au cours de laquelle celui-ci décède ou cesse d'exercer sa profession;
- Le programme de l'OTPQ inclut la protection pour responsabilité civile jusqu'à 2 M $;
- La constitution d'un fonds de stabilisation des primes;
- Le nombre limité de courtiers et assureurs pouvant répondre adéquatement aux exigences du système professionnel québécois.

---

[94] Fonds des architectes. *Guide de souscription 2012*, *Police d'assurance 2012*, et *Formulaire d'adhésion et/ou réinscription 2011*, <http://www.fondsarchitectes.qc.ca/index_fichiers/Page486.htm> (page consultée le 8 février 2012).
[95] OTPQ. *Rapport annuel 2009-2010*, p. 9, <http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/OTPQ_2009-2010.pdf> (page consultée le 14 février 2012).
[96] OTPQ. *Rapport annuel 2010-2011*, *op. cit.*, p. 7.
[97] OTPQ. *Lettre aux membres – Assurance responsabilité professionnelle, protection achat*, 20 mars 2012, reçue directement de l'OTPQ.
[98] OTPQ. *Lettre aux membres exerçant en préachat – Assurance responsabilité professionnelle, protection préachat*, 28 mars 2012, reçue directement de l'OTPQ.

7. RÈGLES JURIDIQUES

Les règles juridiques s'appliquant à différentes situations touchant l'inspection préachat ont été examinées: garantie du vendeur, déclaration du vendeur, inspecteur et responsabilité professionnelle ainsi que les recours en cas de vente perdue à la suite d'une inspection préachat.

Le consommateur est protégé de manière différente s'il achète une maison usagée au Québec ou en Ontario. Au Québec, le droit privé est l'objet du Code civil du Québec (C.c.Q). En Ontario ainsi que dans les autres provinces canadiennes, le droit privé est régi par la *Common Law* qui est « un système juridique d'origine britannique, basé sur les décisions des tribunaux, sur la doctrine (écrits d'experts) et sur les usages et coutumes. Il diffère du droit statutaire qui est un système juridique basé sur des lois codifiées (tel le C.c.Q) ».[99]

7.1 Garantie du vendeur

Le nouveau C.c.Q entré en vigueur en 1994 prévoit une garantie légale du vendeur dans le but de protéger les acheteurs contre d'éventuels vices cachés (articles 1726 à 1728). Cette garantie s'applique au sujet de notre étude, la vente d'une maison usagée par son propriétaire. Il est possible pour le vendeur de limiter sa responsabilité dans le contrat et même pour un vendeur non professionnel de n'offrir aucune garantie, s'il est stipulé au contrat que « l'acheteur achète à ses risques et périls ».[100] Cette clause, qui peut faire baisser le prix d'une propriété, est utilisée, notamment pour des maisons mal entretenues, dans lesquelles le vendeur n'a pas habité, provenant d'une succession ou d'une saisie bancaire. En 2005, le nombre de ventes annuelles sans garantie légale était estimé à moins de 5 %.[101]

Me Jeffrey Edwards fournit une interprétation de la garantie du vendeur spécifique au domaine immobilier :

> L'idée qui soutient la loi est la suivante : l'acheteur a le droit de s'attendre à ce que ses attentes raisonnables quant à l'état de l'immeuble soient protégées. L'acheteur aura le fardeau de la preuve du vice et des conditions d'existence de la garantie de qualité. L'acheteur doit démontrer l'absence de qualité raisonnablement attendue pour que le vendeur en soit tenu responsable.[102]

Les recours de l'acheteur sont généralement la demande de diminution du prix de vente, ou la demande de l'annulation de la vente. Il pourrait aussi demander la réparation du

---

[99] Réseau Juridique du Québec. *Notre système de justice – Qu'est-ce que la Common Law?*, Chronique de la Foire aux questions juridiques, <http://www.avocat.qc.ca/faq/faq_systeme.htm#Commonlaw> (page consultée le 30 janvier 2012).
[100] CcQ, articles 1732 et 1733.
[101] Isabelle Audet. *Acheter sans garantie légale: attention!* 2 septembre 2005, La Presse.ca, <http://montoit.cyberpresse.ca/habitation/200509/02/01-867520-acheter-sans-garantie-legale-attention.php> (page consultée le 30 janvier 2012).
[102] Jeffrey Edwards. *La garantie de qualité ou contre les vices cachés en matière d'immeubles*, Réseau Juridique du Québec, <https://www.avocat.qc.ca/public/iivicescaches.htm> (page consultée le 30 janvier 2012).

vice. En plus d'être responsable des vices qu'il ne connaît pas, le vendeur qui ne mentionne pas le vice connu au moment de la vente, généralement au moyen d'un formulaire de *Déclaration du propriétaire vendeur*, est responsable du préjudice causé à l'acheteur. Ainsi, en plus des recours énumérés plus haut, il pourra devoir payer des dommages-intérêts.

La garantie du vendeur est beaucoup plus limitée en Ontario. Le principal principe applicable émanant de la *Common Law* est celui du *caveat emptor*, qu'on peut traduire par « que l'acheteur prenne garde ». Ce principe protège le vendeur en cas de défaut apparent ou en cas de vice caché non connu du vendeur. Si l'acheteur n'a pas exigé l'inscription d'une clause de garantie au contrat de vente, le vendeur est largement protégé contre toute responsabilité découlant de vices cachés suite à la vente de sa propriété. De plus, le vendeur n'a pas d'obligation légale d'identifier les vices connus.

Cependant, l'évolution des droits des consommateurs a poussé la législation à développer des mécanismes pour mieux les protéger. En *Common Law* si le vendeur cache volontairement un défaut ou fait une fausse représentation, ou s'il omet de mentionner un fait requis par la loi, les tribunaux seront plus enclins à protéger l'acheteur, permettant parfois l'annulation de la vente, mais plus souvent l'obtention de dommages. Par ailleurs, une déclaration verbale non consignée par écrit au contrat ne constitue généralement pas une fausse représentation. Si le vendeur n'agit pas pour induire l'acheteur en erreur et se contente de garder le silence sur un défaut, la jurisprudence est moins claire, sauf si le défaut est si grave qu'il peut avoir un impact sur la sécurité ou que la propriété devient impropre à l'habitation, ou encore s'il rend la propriété impropre à l'usage déclaré que veut en faire le vendeur. En cas de recours pour vice caché, l'acheteur doit démontrer que le vendeur connaissait le défaut, et qu'il a agi activement pour tromper l'acheteur. [103,104]

On note donc que la situation qui s'applique au Québec impose au vendeur une responsabilité à l'égard de la garantie du bien vendu beaucoup plus étendue que celle imposée au vendeur ontarien.

7.2 Déclaration du vendeur

La *Déclaration du propriétaire vendeur* (la Déclaration), ou son équivalent, est un complément à l'inspection préachat, mais elle est plus ou moins utilisée selon les provinces. Au Québec, son emploi est recommandé autant par les ordres professionnels concernés et les associations d'inspecteurs en bâtiment que par l'OACIQ. En effet, sous le régime du Code civil, les vendeurs sont tenus d'offrir une garantie légale sur la maison, à moins de dispositions spécifiques au contrat de vente. L'intérêt des vendeurs de remplir la Déclaration est que le vice caché dénoncé par le vendeur devient connu et ne peut plus devenir l'objet d'un recours.

---

[103] Warren Chornoby. *Property Condition Disclosure Statements,* avril 1995, Lawyer's Insurance Association of Nova Scotia, <http://www.lians.ca/documents/PropertyConditionDisclosureStatements.pdf> (page consultée le 30 janvier 2012).

[104] John E. Neufeld. *Summary of Recommandations on Vendor Disclosure,* 12 novembre 2009, 64p, Manitoba Securities Commission, <http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld.pdf> (page consultée le 30 janvier 2012).

Ailleurs au pays, l'utilisation même de la Déclaration est remise en question, particulièrement depuis le jugement de la Cour d'appel de l'Ontario Krawchuk v. Scherbak (2011 ONCA 352). Suite à ce jugement, l'avocat et chroniqueur au Toronto Star, Bob Aaron a écrit un article disant que son utilisation est désastreuse pour le système judiciaire, car son utilisation ou plutôt, sa mauvaise utilisation, mène à de trop nombreux recours.[105] Me Aaron a recensé tous les cas de recours en Ontario de 1997 à 2010 impliquant un formulaire de Déclaration, pour en trouver 49.[106]

Comme souligné à la section 7.1, *Garantie du vendeur*, sous le régime de la *Common Law*, le vendeur n'a pas à offrir de garantie légale et la doctrine du *caveat emptor* prévaut sauf si la propriété est impropre à l'habitation, dangereuse ou impropre à l'usage que l'acheteur désire en faire si connu du vendeur. Ainsi le vendeur n'a pas d'intérêt particulier à dénoncer un vice caché ne remplissant pas ces conditions. C'est pourquoi John E. Neufeld plaide en faveur de l'utilisation de la Déclaration qui permettrait un meilleur équilibre entre le vendeur et l'acheteur.[107]

Quel que soit le régime juridique applicable, il est plutôt positif pour l'acheteur d'une maison d'obtenir la Déclaration. Elle est un outil complémentaire au rapport d'inspection en bâtiment pour documenter l'état de la propriété. De plus, elle peut éventuellement être utilisée pour négocier un prix à la baisse ou estimer le prix des réparations à faire à court terme.

Selon le régime juridique, il peut être positif ou négatif pour le vendeur de remplir la Déclaration. Parmi les aspects négatifs pour un vendeur ontarien, il y a le risque de faire baisser le prix de la propriété en dénonçant un vice que l'acheteur n'aurait pas vu ou de remplir le formulaire d'une façon qui pourrait involontairement porter à confusion et donc ouvrir la porte à un recours judiciaire. Parmi les aspects positifs, mentionnons que la dénonciation d'un vice diminue le risque de poursuite suite à la vente.

7.3 Inspecteurs et responsabilité professionnelle

Dans le cadre du Service de formation continue du Barreau du Québec, Me Mélanie Hébert a publié en 2002 et 2007, deux textes portant sur la responsabilité professionnelle de l'inspecteur en préachat.[108] D'après son texte de 2007, certaines questions semblent réglées.[109] Ainsi, le contrat d'inspection préachat est un contrat de service et non pas un contrat de mandat. Des décisions des tribunaux indiquent que ce contrat peut être considéré comme un contrat d'adhésion et de consommation. Des clauses de limitation de responsabilités sont donc considérées comme abusives.

L'inspection préachat étant un contrat de service, l'inspecteur a une obligation de moyens et non de résultats. Pour que l'inspecteur soit tenu responsable, il faut

---

[105] Bob Aaron. *Use SPIS forms at your own peril - Krawchuk v. Sherbak*, 28 mai 2011, Toronto Star Column, <http://www.aaron.ca/columns/2011-05-28.htm> (page consultée le 6 février 2012).
[106] Bob Aaron. *Seller Property Information Statement – All the Ontario Cases 1997-2010*, février 2011, 65 p., <http://aaron.ca/columns/seller%20property%20information%20statement.htm> (page consultée le 27 février 2012).
[107] John E. Neufeld, *op. cit.*
[108] Il est ici question de la responsabilité envers un client qui n'est pas un professionnel de l'immobilier.
[109] Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 188.

démontrer qu'un inspecteur raisonnablement prudent et diligent aurait découvert le vice dans les mêmes circonstances. Cependant, Me Hébert ajoute que les « règles de l'art » en ce qui concerne l'inspection ne sont pas encore bien circonscrites par les tribunaux qui, bien qu'ils ne soient pas unanimes, tendent à utiliser les normes de l'AIBQ.

L'objet de l'inspection préachat fait généralement consensus auprès des tribunaux. Cependant, plusieurs décisions semblent confirmer que « face à des signes apparents d'un vice, l'inspecteur en bâtiment doit informer ses clients que ces signes (telles des fissures ou une panse de bœuf, par exemple) nécessitent un examen plus détaillé, ou à tout le moins, les aviser de la possibilité qu'un problème majeur soit présent. »[110]

L'indemnisation de l'acheteur lésé parce que l'inspecteur en bâtiment n'a pas fait son travail correctement n'est pas simple et les tribunaux sont encore divisés quant à la manière de traiter ces demandes. Ils commencent à tenir compte des circonstances entourant la transaction immobilière dans leur analyse des dommages.

Me Hébert termine son article en discutant de l'absence de lien de droit entre l'inspecteur et le vendeur lorsque les services d'inspection ont été retenus par l'acheteur potentiel. Le vendeur ne peut pas se décharger de son obligation de garantie sur l'inspecteur. L'inspecteur ne peut pas non plus rejeter sa faute sur le vendeur en alléguant qu'il a été induit en erreur suite à de fausses déclarations.

Nous n'avons pas retracé de textes équivalents à ceux de Me Hébert pour l'Ontario. Cependant, deux décisions faisant appel au concept de *fundamental breach* nous donnent des indications sur la jurisprudence en *Common Law*. Selon ce concept, la clause d'exemption de responsabilité souvent insérée dans la convention de service en Ontario, ne pourrait protéger l'inspecteur s'il fait défaut d'exécuter l'objet même de son contrat.[111]

Dans une décision de la Cour supérieure de Colombie-Britannique, l'affaire *Khaira* v. *Nelson*, l'inspecteur avait examiné la propriété, mais n'avait pas noté une dénivellation importante du plancher. Cette faute allant au fondement même de son contrat, celui d'informer le client des déficiences majeures de la propriété, il n'a pu se soustraire à sa responsabilité, malgré une clause d'exonération incluse au contrat :

> [45] Applying these considerations to the exception or exclusion clause in question, I find that the duty to detect a 12" slope over 48' or roughly a two degree incline was fundamental to the contract and the non-detection of that slope amounted to a fundamental breach to which the shelter of this clause cannot apply.[112]

Dans un appel en Cour supérieure de l'Ontario d'un jugement de la Cour des petites créances (Celebre v. 1082909 Ontario Limited, 2007 ON SCDC 65609) accordant des

---

[110] Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 180.
[111] Claude Martin. *Vérification environnementale, faute et exonération de responsabilité*, 23 novembre 2006, 13ième Colloque annuel de L'Association québécoise de Vérification environnementale, Montréal, <http://www.aqve.com/sites/default/files/documents/actes_colloque_2006_cmartin.pdf> (page consultée le 28 février 2012).
[112] CanLII. *Khaira v. Nelson*, 2002 BCSC 1045, <http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2002/2002bcsc1045/2002bcsc1045.html> (page consultée le 28 février 2012).

dommages à des acheteurs pour cause de négligence de la part de l'inspecteur en bâtiment, le juge qualifie la convention de service entre le client et l'inspecteur de contrat d'adhésion, à cause des circonstances entourant sa signature. Ceci lui permet de disqualifier la clause limitant la responsabilité de l'inspecteur au coût de l'inspection. L'argument du bris de confiance à cause de la négligence de l'inspecteur est aussi employé pour justifier la disqualification de cette clause et l'appel est rejeté :

> [15] A contract is fundamentally breached when the result of the breach is to deprive the innocent party of all or substantially all of the benefit contracted for [4]. The respondents did not contract for or expect to receive a warranty that the house was well built, or a form of insurance. They contracted for a competent inspection of the house so that they could decide to accept the purchase as written, bargain for a price reduction if defects were found, or abandon the purchase altogether. The trial judge has found gross negligence in the manner of inspection. The respondents did not receive the only thing they bargained for. [113]

7.4 Recours en cas de vente perdue suite à une inspection

L'offre d'achat est un contrat entre l'acheteur et le vendeur. Elle est un engagement formel de leur part à conclure la transaction aux prix et conditions qui y sont inscrits, notamment l'inspection de la propriété par une personne désignée par l'acheteur, clause incluse à l'annexe B du formulaire de Promesse d'achat de l'OACIQ. La clause B2.4 stipule que l'acheteur peut retirer son offre « si l'inspection révèle l'existence d'un facteur se rapportant à l'immeuble, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses ».[114] Si l'acheteur refuse de conclure la transaction suite à une inspection préachat défavorable, une requête en passation de titre peut être adressée au tribunal par le vendeur afin d'obliger l'acheteur à respecter la promesse d'achat.[115] Le vendeur devra cependant démontrer que l'acheteur n'avait pas un motif valable de se retirer de la vente.

Le vendeur qui s'estime lésé par un inspecteur qui aurait exagéré les défauts de la propriété a un recours contre ce dernier, selon Me Mélanie Hébert. Son fardeau de preuve est cependant important, « puisqu'il devra démontrer que l'inspecteur n'a pas effectué son inspection de bonne foi et qu'il a en quelque sorte, exagéré les vices »[116] tel qu'illustré par la décision Belhumeur c. Gilbert Inspection (2006 QCCQ 158).[117]

Dans Bathalon c. Poitras (2007 QCCQ 13518), des vendeurs ont remporté un recours à la Cour du Québec, division des petites créances, contre un ingénieur qui leur a fait

---

[113] CanLII. *Celebre v. 1082909 Ontario Limited*, 2007 ON SCDC 65609, <http://www.canlii.org/en/on/onscdc/doc/2007/2007canlii65609/2007canlii65609.html> (page consultée le 21 février 2012).
[114] OACIQ/ACAIQ. *Annexe B – Immeuble résidentiel*, formulaire 411FN (2,01), version 2002, <https://secure.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/annexebresidentiel2.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012).
[115] François Lavoie. *La promesse d'achat: parce que la paix d'esprit, ça n'a pas de prix!* 3 février 2011, Réseau Juridique du Québec, <http://www.avocat.qc.ca/public/iipromesse_achat.htm> (page consultée le 31 janvier 2012).
[116] Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 188.
[117] CanLII. *Belhumeur c. Gilbert (Gilbert Inspection)*, 2006 QCCQ 158, <http://www.canlii.org/fr/qc/qccq/doc/2006/2006qccq158/2006qccq158.html> (page consultée le 27 février 2012).

perdre une vente, car ce dernier a admis sa responsabilité. Le montant accordé est une partie de la différence entre le prix de l'offre d'achat perdue et le prix vendu.[118]

En Ontario, l'offre d'achat (*Agreement of Purchase and Sale*) a une portée similaire à ce qui existe au Québec. Une fois l'offre ou la contre-offre acceptée, les parties sont légalement liées par celle-ci et il n'est pas possible à l'une des parties de se retirer à moins d'une limite de temps non respectée ou d'une autre clause ayant le même effet.

La section 13 du formulaire d'offre d'achat de l'OREA mentionne que l'acheteur a eu l'opportunité de faire une inspection, mais ne fournit pas les modalités de cette inspection. Un texte typique serait à l'effet que l'offre est conditionnelle à une inspection par un inspecteur à charge de l'acheteur et à l'obtention d'un rapport satisfaisant pour l'acheteur et ceci à la discrétion absolue de l'acheteur. Un conseil qui est aussi souvent donné est de faire examiner le libellé de l'offre d'achat par son avocat.[119] Ainsi, un acheteur prudent ayant fait rédiger correctement la clause concernant l'inspection préachat pourra se retirer sans préjudice si le rapport est défavorable. De plus, si l'acheteur est de bonne foi, la cour peut même admettre un retrait de l'offre d'achat pour une propriété en bon état, mais ne pouvant servir à l'usage auquel l'acheteur veut la destiner.[120,121]

Par ailleurs, selon la Cour suprême « un contrat peut former la base d'une action en responsabilité de la part d'un tiers » [122], en s'appuyant sur le devoir général de ne pas causer préjudice à autrui. Elle ouvre donc l'éventail des personnes susceptibles de poursuivre le professionnel en responsabilité. Un vendeur qui voudrait utiliser cette disposition devrait commencer par démontrer son préjudice, ainsi qu'une intention malicieuse de la part de l'inspecteur.

---

[118] CanLII. *Bathalon c. Poitras*, 2007 QCCQ 13518, *op. cit*.
[119] Michael Carabash et Joseph Khlaif. *Buying and Selling Residential Real Estate in Ontario – Agreement of Purchase and Sale,* janvier 2010, p. 20-32, Dynamic Lawyers, <http://www.dynamiclawyers.com/files/buying_and_selling_residential_real_estate_in_ontario.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012).
[120] Millars Law. *Real Estate Purchases and Home Inspections*, 29 avril 2011, <http://millarslaw.com/?s=real+estate&x=9&y=9> (page consultée le 31 janvier 2012).
[121] CanLII. *Marshall v. Bernard Place Corp.*, 2002-02-13, 2002 ONCA 24835, <http://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2002/2002canlii24835/2002canlii24835.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012).
[122] Daniel Alain Dagenais. *Les devoirs de renseignement et de conseil des professionnels de la construction*, novembre 2001, p. 9, Conseil de l'enveloppe du bâtiment du Québec, <http://www.cebq.org/documents/LESDEVOIRSDERENSEIGNEMENTETDECONSEILDESPROFESSIONNELSDELACONSTRUCTION.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012).

8. ÉTUDE DE LA JURISPRUDENCE

8.1 But de l'étude

Une étude qualitative de la jurisprudence ontarienne et québécoise a été effectuée pour répondre aux questions suivantes qui nous semblent importantes du point de vue du consommateur :

1. Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?
2. Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?
3. Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?
4. Quelles sont les fautes de l'inspecteur?
5. Quels sont les manquements du consommateur?

La base de données CanLII a été interrogée au moyen des mots-clés « home inspection » et « inspection pré-achat » respectivement pour l'Ontario et le Québec, pour des décisions rendues entre le 1er janvier 2005 et le 19 décembre 2011. Nous avons obtenu 70 résultats pour l'Ontario contre plus de 700 pour le Québec. Ces décisions ont été classées selon le nombre de citations dans d'autres décisions, un indice de l'importance attribuée par les tribunaux. Les décisions ont ensuite été examinées une par une selon des critères prédéterminés pour retenir 25 décisions différentes pour l'Ontario et 76 pour le Québec. Les décisions sélectionnées ont été étudiées pour fournir des réponses aux questions à l'étude. Seules les réponses les plus fréquentes sont présentées ici.

Pour une description de l'étude et plus de détails concernant la méthodologie employée, veuillez consulter la section 2, *Méthodologie*. Les tableaux sommaires pour les décisions étudiées sont présentés à l'Annexe 7 pour l'Ontario (Cour d'appel et Cour Supérieure) et à l'Annexe 8 pour le Québec (Cour d'appel, Cour Supérieure et Cour du Québec).

8.2 Résultats de l'étude

Cette section rapporte les résultats de l'étude des décisions de la Cour supérieure de l'Ontario (25 décisions), ainsi que de celles de la Cour supérieure du Québec et de la Cour du Québec (58 décisions). Vu leur influence dans le système juridique, les résultats pour les décisions de la Cour d'appel du Québec sont rapportés séparément à la section suivante.

8.2.1 Résultats pour l'Ontario

<u>Nombre et répartition des décisions étudiées</u>

L'utilisation des mots-clés « home inspection » dans l'interrogation de la base de données CanLII pour la jurisprudence ontarienne a produit 70 résultats. La revue de ces résultats a permis d'identifier 25 décisions différentes satisfaisant aux critères de sélection. De celles-ci cinq ne comportent pas d'inspection préachat faite par un inspecteur, mais ont été conservées pour les raisons suivantes :

a. Une évaluation est faite par un évaluateur avant la vente (Beaudoin v. Lauzon, 2006 ON SC 21774, 2006-05-26);
b. Le juge fait des réflexions sur la décision des acheteurs de ne pas faire d'inspection préachat (King v. Barker, 2006 ON SC 23150, 2006-07-10);

c. Le juge est d'avis que le courtier a mal conseillé l'acheteur au sujet de l'inspection préachat (Riley v. Langfield, 2008 ON SC 23957, 2008-05-13; Krawchuk v. Scherbak, 2009 ON SC 40556, 2009-07-30);
d. Une inspection est faite peu de temps après l'achat, et l'action judiciaire est pour vices cachés (Cotton v. Monahan et al, 2010 ONSC 1644, 2010-04-30).

Les 25 décisions sélectionnées pour l'étude émanent de la Cour supérieure. Cinq sont des appels de jugements de la Cour des petites créances et une porte sur une requête en jugement sommaire. Les décisions reliées aux 25 sélectionnées ont été examinées. Onze concernent le partage des coûts et n'apportent pas d'information supplémentaire à la décision sélectionnée. Les deux décisions reliées émanant de la Cour d'appel confirment toutes deux les jugements de première instance et ne fournissent aucune information sur les questions à l'étude. Le Tableau 16 présente la répartition des décisions sélectionnées par tribunal ontarien.

Tableau 16: Ontario - Répartition des décisions incluses dans l'étude par tribunal

	Cour	Décisions examinées	Décisions incluses dans l'étude
Décisions sélectionnées	Cour supérieure	25	25
	Cour supérieure / Cour divisionnaire, appel d'un jugement aux petites créances	5	5
	Cour supérieure / Jugement sur une requête en jugement sommaire	1	1
Décisions reliées	Cour supérieure / Décision sur le partage des coûts	11	-
	Cour d'appel / Demande de révision du jugement	2	-
Total	Total	38	25

Le Tableau 17 montre quelles sont les personnes visées par la procédure judiciaire initiée par l'acheteur pour les 25 décisions incluses dans l'étude. Le plus grand nombre a été intenté contre le vendeur (20 cas), puis contre l'inspecteur (11 cas) et finalement contre le courtier (6 cas).

Tableau 17: Ontario - Personnes visées par la procédure judiciaire

Personnes visées par la procédure judiciaire	Nombre de décisions
Vendeur seulement	11
Inspecteur seulement	4
Courtier seulement	1
Vendeur et inspecteur	4
Vendeur et courtier	2
Vendeur, inspecteur et courtier	3
Total	25

Décisions impliquant une procédure judiciaire contre un inspecteur

Agrette v. Pieterse (Niagara Home Inspection), 2009 ON SC 32906, 2009-06-25
Blake v. Chen, 2009 ON SCDC 50863, 2009-09-28
Cartwright v. Benke et al, 2011 ONSC 2011, 2011-05-11
Celebre v. 1082909 Ontario Limited, 2007 ON SCDC 65609, 2007-07-17
Halliwell v. Lazarus, 2011 ONSC 390, 2011-01-18
Li v. Baker Street Home Inspection Services Inc., 2005 ON SC 32919, 2005-08-09
Matz v. Copley, 2010 ONSC 5565, 2010-10-08
Thériault et al v. Lanthier et al, 2010 ONSC 655, 2010-03-30
Usenik v. Sidorowicz, 2008 ON SC 11373, 2008-02-25
Usenik v. Sidorowicz, 2009 ON SC 15906, 2009-04-01
Whaley v. Dennis, 2005 ON SC 26328, 2005-07-20

8.2.2 Résultats pour le Québec

Nombre et répartition des décisions étudiées

L'utilisation des mots-clés « inspection pré-achat » dans l'interrogation de la base de données CanLII pour la jurisprudence québécoise a produit plus de 700 résultats. Ils ont été classés selon le nombre de citations dans d'autres décisions. La revue de ces résultats nous a permis d'identifier 66 décisions citées[123] au moins une fois et satisfaisant aux critères de sélection.

Huit décisions non citées datées de 2011[124] ainsi qu'une décision de la Cour d'appel de 2010 avec son jugement de première instance à la Cour du Québec, satisfaisant toutes aux critères de sélection ont aussi été incluses dans l'étude, pour un total de 76 décisions. Onze décisions reliées ont aussi été examinées, mais n'ont pas été incluses dans l'étude puisqu'elles portaient sur des procédures d'appels, des requêtes en irrecevabilité ou en réouverture de délibéré et n'apportaient pas d'information pour les questions étudiées. Le Tableau 18 présente la répartition des décisions incluses dans l'étude par tribunal québécois.

[123] La sélection des décisions selon leur citation dans une décision subséquente permet de retenir celles qui ont le plus marqué la jurisprudence.
[124] Sélectionnées par ordre d'apparition sur la liste des résultats, ie. par ordre chronologique descendant.

Tableau 18: Québec - Répartition des décisions incluses dans l'étude, par tribunal

	Cour	Décisions examinées	Décisions incluses dans l'étude
Décisions sélectionnées	Cour d'appel	3	3
	Cour supérieure du Québec	29	29
	Cour du Québec	29	29
	Cour des petites créances	15	15
Décisions reliées	Cour d'appel / procédures	6	-
	Cour supérieure / requête en irrecevabilité	2	-
	Cour du Québec / requête en réouverture de délibéré	1	-
	Cour du Québec Division de pratique	1	-
Total		86	76

Le Tableau 19 montre quelles sont les personnes visées par la procédure judiciaire initiée par l'acheteur pour les 76 décisions incluses dans l'étude. Le plus grand nombre a été intenté contre le vendeur (68 cas), puis contre l'inspecteur (21 cas). Une seule des décisions concernait une procédure judiciaire contre un courtier, et une autre visait un expert qui avait mal effectué une analyse de pyrite faite avant la vente. Une autre procédure judiciaire était initialement contre un vendeur et un inspecteur, mais ce dernier ayant fait cession de ses biens, la procédure n'a visé que le vendeur.

Tableau 19: Québec - Personnes visées par la procédure judiciaire, par tribunal

Personnes visées par le recours	Cour d'appel	Cour supérieure	Cour du Québec	Cour des petites créances	Total
Vendeur seulement	1	24	22	7	54
Inspecteur seulement	1	1	2	4	8
Courtier seulement					0
Vendeur et inspecteur	1	4	5	2	12
Vendeur, inspecteur et courtier				1	1
Vendeur et expert (pyrite)				1	1
Vendeur et courtier					0
Total	3	29	29	15	76

Des 76 décisions incluses dans l'étude, neuf ne comportaient pas d'inspection préachat faite par un inspecteur avant la vente, mais ont été conservées pour les raisons suivantes :

a. Une personne autre qu'un inspecteur, souvent un ami ou un parent, fait une inspection avec l'acheteur avant la vente (Petit c. Ricard, 2007 QCCS 4226, 2007-08-29; Cloutier c. Paquette, 2009 QCCQ 6865, 2009-07-16; Bardiaux c. Leduc, 2009 QCCS 2194, 2009-05-20; Clément c. Lessard, 2007 QCCS 2857, 2007-06-12; Nault c. Blais, 2009 QCCQ 14158, 2009-11-30; Montplaisir c. Bonenfant (Succession de), 2008 QCCQ 9318, 2008-10-29; Beauchamp c. Sauvé, 2007 QCCS 4107, 2007-08-23);
b. Un autre acheteur avait renoncé à l'achat de la propriété après une inspection préachat (Girard c. Développement du lac Hamelin inc., 2008 QCCS 3440, 2008-07-24);

c. Le juge fait des réflexions sur la décision de l'acheteuse de ne pas avoir fait d'inspection préachat (Savoie c. Boulay, 2009 QCCS 371, 2009-01-15).

Décisions comprenant une procédure judiciaire contre un inspecteur

9110-9595 Québec inc. c. Lemieux, 2010 QCCA 1829, 2010-10-08

Bazzoli c. Toffler, 2005 QCCQ 19512, 2005-05-19

Croteau c. Champagne (Expertise en bâtiments Champagne et Associés), 2007 QCCQ 14245, 2007-12-07, Division des petites créances

Cyr c. Conseillers en systèmes d'information et en gestion CGI inc. (Groupe CGI inc.), 2010 QCCQ 114, 2010-01-12

Elias c. Hedrei, 2007 QCCQ 6473, 2007-05-25, Division des petites créances

Funaro c. Sciarraba, 2005 CanLII 43553, 2005-11-11, Division des petites créances

Godbout-Richard c. AAA Inspections de bâtiments inc., 2009 QCCQ 1883, 2009-02-24, Division des petites créances

Gravel c. Presseau-Dulong JC2332, 2008 QCCQ 2645, 2008-04-18

Lahaie c. Laperrière, 2009 QCCA 1285, 2009-07-02

Lamontagne c. 9090-6686 Québec inc., 2006 QCCQ 3614, 2006-04-25

Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405, 2007-02-05

Lemieux c. 9110-9595 Québec inc., 2008 QCCQ 12211, 2008-12-01

Lemire c. Deschênes, 2011 QCCS 5312, 2011-09-29

Li c. Boutilier, 2006 QCCQ 3068, 2006-03-08

Marleau (Succession de) c. Mailloux (Inspection Outaouais), 2011 QCCQ 8842, 2011-07-21, Division des petites créances

Marrugo c. Tsakonas, 2011 QCCS 6272, 2011-10-31[125]

Pilon c. Daigle, 2006 QCCQ 3917, 2006-04-13

Racine c. Experts en bâtiment du Québec inc., 2007 QCCS 5921, 2007-12-03

Richard-Gagné c. Poiré, 2006 QCCS 4980, 2006-08-23

Seller c. Dénommée, 2009 QCCQ 3862, 2009-04-09, Division des petites créances

Sergerie c. McDonald, 2008 QCCQ 13, 2008-01-07, Division des petites créances

8.2.3 Réponses aux questions

Seules les réponses les plus fréquentes sont présentées ici. De plus, les décisions de la Cour des petites créances du Québec ne sont pas rapportées dans ce rapport puisqu'il n'est pas possible de les comparer avec les résultats ontariens, et que les règles de fonctionnement sont suffisamment différentes de celles des autres cours civiles pour prévenir une présentation commune des résultats. Les réponses aux questions étaient cependant semblables à celles obtenues pour la Cour supérieure du Québec et la Cour du Québec.

[125] La compagnie d'assurance de l'inspecteur a réglé hors-cour.

1. Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?

Avec cette première question, nous cherchions à découvrir les avantages à faire effectuer une inspection préachat. Aucun des jugements sélectionnés ne permet de répondre négativement à cette question. Pour quelques cas, il semble cependant qu'inspection ou pas, il n'y aurait pas eu de différence dans le résultat. Les principaux avantages pour l'acheteur identifiés dans les décisions ontariennes et québécoises sont :

- Identifier les vices apparents et des situations possiblement problématiques (ex. signes d'infiltration d'eau);
- Suggérer la vérification d'un système ou d'une de ses composantes par un expert (ex. appareil de chauffage, système électrique, fondations);
- Identifier des réparations à faire;
- Établir la condition de la propriété lors de l'achat et servir de preuve pour démontrer que le vice était caché;
- Démontrer le manque de diligence ou de compétence de l'inspecteur et ainsi permettre un recours en responsabilité professionnelle;
- Servir à obtenir une baisse du prix de vente;
- Faire effectuer des réparations par le vendeur avant la vente;
- Se retirer de la vente si les réparations sont trop importantes;
- Démontrer que l'acheteur a rempli ses obligations de prudence et de diligence.

2. Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?

C'est effectivement le cas. En Ontario, moins de la moitié (11 cas sur 25) des décisions étudiées comportent un recours contre un inspecteur, mais seulement quatre de ces recours sont accueillis favorablement par le tribunal. Pour le Québec, environ le cinquième (12 cas sur 58) des décisions étudiées comporte un recours contre un inspecteur. Les tribunaux accueillent le recours pour 10 de ces décisions, et les raisons invoquées sont reliées à la non-détection de vices apparents, à une interprétation fautive de signes de problème sérieux, à l'omission de recommander un examen plus approfondi par un expert ou à la non-observance des « règles de l'art ».

Dans les cas où le juge rejette l'action contre l'inspecteur, les raisons invoquées sont :

- L'acheteur n'a pas examiné le problème qui fait l'objet du litige, après avoir reçu le rapport d'inspection;
- La preuve fournie par l'acheteur ne permet pas d'établir l'existence d'une faute de la part de l'inspecteur;
- Les acheteurs ont signé une clause de transfert en arbitrage dans l'entente de service et le juge détermine que cette clause s'applique. Les acheteurs ne peuvent donc pas procéder avec un recours contre l'inspecteur comme c'était leur intention.

Dans les cas où le juge accueille le recours contre l'inspecteur, les raisons invoquées sont :

- L'inspecteur a failli à ses obligations de prudence et de diligence en ne décelant pas des vices apparents;
- L'inspecteur aurait dû investiguer davantage au vu des indices observés;
- Le rapport d'inspection et les conséquences possibles de certaines observations n'ont pas été bien expliqués à l'acheteur;

- L'inspecteur n'a pas utilisé tous les indices visibles pour tirer des conclusions dans son rapport;
- Le rapport n'est pas assez explicite, il n'y a pas de recommandation de consulter un expert;
- L'inspecteur a manqué à son obligation d'informer adéquatement les acheteurs des défauts de la propriété,
- L'inspecteur a été tenu responsable d'une faute contractuelle en ne remplissant pas sa tâche suivant la norme de l'AIBQ (« règles de l'art »).

3. Quand un inspecteur est tenu responsable d'un vice apparent non détecté, jusqu'où va sa responsabilité?

Pour les décisions québécoises, le pourcentage du montant en litige à payer par l'inspecteur démontre que dans le cas de vices apparents non détectés, la responsabilité de l'inspecteur peut être établie jusqu'à 100 % des réparations. La responsabilité du vendeur peut aussi être engagée pour des vices apparents non détectés par l'inspecteur, s'il a tenté de les dissimuler ou ne les a pas dénoncés.

- Le juge a conclu que l'acheteuse n'aurait pas conclu la vente si elle avait eu la bonne information, et a donc rendu l'inspecteur responsable de tous les coûts reliés aux réparations incluant des dommages-intérêts (11 000 $) pour un total de 35 853 $, plus les frais (Lamontagne c. 9090-6686 Québec inc., 2006 QCCQ 3614, 2006-04-25);
- Le juge a déterminé que la responsabilité de l'inspecteur était plus grande (60 %; 16 444 $,) que celle des vendeurs (40 %; 9 855 $). Bien que ces derniers aient camouflé des indices d'infiltrations, plusieurs signes demeuraient visibles et l'inspecteur a failli à ses obligations en n'avertissant pas l'acheteuse que la propriété était affectée de problèmes importants (Pilon c. Daigle, 2006 QCCQ 3917, 2006-04-13);
- L'assureur de l'inspecteur a admis une responsabilité égale à celle du vendeur en réglant hors cour pour la moitié du montant demandé, soit $70 000 (sans les frais et les dommages) (Marrugo c. Tsakonas, 2011 QCCS 6272, 2011-10-31);
- Le juge impute 50 % des coûts à l'inspecteur, soit 28 671 $, le même montant qu'au vendeur (Lemire c. Deschênes, 2011 QCCS 5312, 2011-09-29);
- L'inspecteur est tenu responsable à parts égales avec les vendeurs du coût du pieutage, soit $81 480 (Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405, 2007-02-05). Cette décision a cependant été cassée en Cour d'appel, en statuant que le vice était caché (Lahaie c. Laperrière, 2009 QCCA 1285, 2009-07-02);
- Comme l'acheteuse n'avait pas les moyens de faire pieuter la propriété, elle la vend. Le juge retient comme montant la différence entre le prix du marché (fixé par un évaluateur) et le prix auquel l'acheteuse aurait pu vendre la propriété après divulgation du défaut. L'inspecteur et le vendeur sont solidairement responsable du montant accordé, soit 55 000 $ dont 10 000 $ de dommages et intérêts (Lemieux c. 9110-9595 Québec inc., 2008 QCCQ 12211, 2008-12-01). En cour d'appel, le juge maintient le montant accordé, mais réduit celui des dommages-intérêts (9110-9595 Québec inc. c. Lemieux, 2010 QCCA 1829, 2010-10-08);
- Le juge se base sur le texte de Me Mélanie Hébert en déterminant le montant à payer par l'inspecteur. Il prend en compte le coût des réparations, moins dépréciation et plus-value à la propriété. Il tient également compte du contexte des négociations si l'acheteur avait découvert le vice avant la vente. Finalement

le principe que l'acheteur ne doit pas s'enrichir indûment à l'occasion des réparations est aussi respecté par le juge. Il décide que l'inspecteur devra payer un montant de 17 094 $ à l'acheteur sur les $25 524 initialement demandés par les acheteurs (Cyr c. Conseillers en systèmes d'information et en gestion CGI inc. (Groupe CGI inc.), 2010 QCCQ 114, 2010-01-12);

- Une clause limitative de responsabilité était incluse dans l'entente de service, mais elle n'a aucune valeur pour le juge. L'inspecteur est donc tenu responsable pour les vices apparents non dénoncés ou dont la mise en garde est insuffisante dans le rapport d'inspection, soit un montant de 15 000 $ sur les $60 674 initialement demandés par l'acheteur (Li c. Boutilier, 2006 QCCQ 3068, 2006-03-08);
- Le juge considère que l'inspecteur a manqué à son obligation d'informer adéquatement les acheteurs des défectuosités de l'immeuble et de recommander de faire expertiser certaines anomalies constatées. Le Tribunal prend en considération la différence entre le prix de vente et celui de mise en vente, l'évaluation municipale, le coût des travaux, le défaut des acheteurs de déneiger la toiture et l'installation d'un poêle à combustion lente dans ces conditions et, enfin, la différence prévisible entre le prix payé et celui payable si les défectuosités avaient été adéquatement identifiées par l'inspecteur pour déterminer l'indemnité aux acheteurs. Tenant compte de ces facteurs et des travaux effectués par les acheteurs qui ont modifié l'état des lieux, le Tribunal fixe à 15 000 $ (sur une réclamation initiale de 31 400 $) le montant devant être versé par l'inspecteur (Bazzoli c. Toffler, 2005 QCCQ 19512, 2005-05-19);
- Le juge accorde le coût de l'inspection aux acheteurs, mais pas plus. Il suit en cela l'opinion de Me Hébert qui préconise que les dommages doivent tenir compte des circonstances de l'achat. Dans le cas présent, les acheteurs n'ont pas essayé de négocier un prix à la baisse malgré des réparations visibles à effectuer. Le juge ne croit pas non plus qu'ils auraient renoncé à acquérir l'immeuble (Gravel c. Presseau-Dulong_JC2332, 2008 QCCQ 2645, 2008-04-18).

Pour la jurisprudence ontarienne, une certaine responsabilité a été imputée à l'inspecteur dans seulement quatre des 11 recours contre un inspecteur. Les trois premiers cas sont des appels de décisions de la Cour des petites créances.

- L'inspecteur négligent devra payer le montant demandé par l'acheteur, soit environ 10 000 $ plus les frais pour des réparations à une fondation (Blake v. Chen, 2009 ON SCDC 50863, 2009-09-28, et Blake v. Chen, 2009 ON SCDC 60083, 2009-10-30);
- L'inspecteur négligent doit payer un montant d'environ 10 000 $ comme demandé par l'acheteur pour remédier à des infiltrations d'eau au sous-sol, plus une partie des frais de l'appel (Celebre v. 1082909 Ontario Limited, 2007 ON SCDC 65609, 2007-07-17, et Celebre v. 1082909 Ontario Limited (Amerispec Inspection Services), 2007 ON SCDC 41267, 2007-10-02);
- L'inspecteur est responsable pour une installation électrique déficiente qu'il aurait dû voir, d'une somme de 596 $ (Agrette v. Pieterse (Niagara Home Inspection), 2009 ONSC 32906, 2009-06-25);
- La moitié des dommages dus aux moisissures sont imputés à l'inspecteur, soit un montant de 60 000 $ plus les frais (Halliwell v. Lazarus, 2011 ONSC 390, 2011-01-18, et Halliwell v. Lazarus, 2011 ONSC 1642, 2011-03-04).

4. Quelles sont les fautes de l'inspecteur?

A la lecture des décisions des tribunaux, il est possible de relever des fautes de la part des inspecteurs, même quand ceux-ci ne sont pas l'objet du litige. Les fautes les plus fréquentes ont été classées en trois catégories, mais il est à noter que les plus fréquentes sont reliées à la négligence ou à l'incompétence de l'inspecteur.

A. Problème avec le rapport écrit :
- Le rapport n'insiste pas assez sur un problème potentiellement sérieux;
- Les implications des défauts relevés dans le rapport ne sont pas fournies et expliquées;
- Rapport trop volumineux, non spécifique, pas assez informatif.

B. Problèmes de communication avec l'acheteur :
- L'inspecteur n'a pas expliqué les limites de l'inspection et les clauses limitatives avant de commencer son travail. L'entente de service n'a pas été signée avant de commencer l'inspection;
- L'inspecteur commence son travail avant l'arrivée de l'acheteur.

C. Négligence ou incompétence :
- Ne pas avoir vu ou mentionné des défauts pourtant apparents;
- N'a pas recommandé de faire faire une expertise plus approfondie (ex. toiture, fondations, fosse septique);
- N'a pas pris tous les moyens à sa disposition pour obtenir des indices sur l'état de la propriété;
- N'a pas poussé son investigation au vu de nombreux indices indiquant un problème potentiellement sérieux;
- Manque de formation en construction;
- N'a pas suivi la norme d'inspection de l'AIBQ (Québec) ou l'a suivi de façon très restrictive.

5. Quels sont les manquements du consommateur?

Comme dans le cas des inspecteurs, il est possible de relever des erreurs de la part des consommateurs, qu'ils soient les acheteurs ou les vendeurs. Quatre thèmes principaux ont été identifiés.

A. Inspection préachat :
- L'acheteur n'a pas fait preuve de prudence en ne se renseignant pas davantage sur des problèmes décelés ou dénoncés lors de ses visites;
- L'acheteur n'a pas fait d'inspection sérieuse et complète de la propriété avant l'achat ou n'a pas fait faire d'inspection préachat;[126]
- L'acheteur n'a pas suivi les recommandations de l'inspecteur dans son rapport (ex. s'informer sur l'ocre ferreuse, faire inspecter les fondations ou le toit);
- L'acheteur n'a pas bien lu ou compris le rapport d'inspection avant l'achat;

[126] Quatorze décisions ne comportant pas d'inspection préachat faite par un inspecteur ont été inclues dans l'étude. Les raisons pour leur inclusion dans l'étude sont expliquées plus tôt dans cette section.

- L'acheteur n'a pas lu et compris l'entente de service avec ses clauses limitatives ou compromissoires, et les limites de l'inspection visuelle avant l'inspection;
- L'acheteur a retenu les services d'un inspecteur recommandé par le courtier.

B. Déclaration du vendeur

Québec :

- Le vendeur n'a pas dénoncé des vices connus de lui;
- Le vendeur a fait preuve de malhonnêteté en faisant de fausses déclarations sur l'état de la propriété.

Ontario :

- Les vendeurs qui remplissent le formulaire de déclaration du vendeur doivent le faire avec honnêteté s'ils veulent se prévaloir de la doctrine du *caveat emptor*.

C. Processus de vente

- Le vendeur ne s'est pas assuré que son courtier avait bien inscrit un problème qu'il avait dénoncé dans la documentation remise à l'acheteur et dans l'offre d'achat;
- Le juge pense que l'acheteur n'a pas pris suffisamment de temps pour considérer son achat;
- Travaux demandés au vendeur dans l'offre d'achat : en les acceptant, le vendeur acquiesce au changement de vocation du sous-sol; en les faisant lui-même alors qu'il n'y connait rien, le vendeur n'honore pas le contrat de vente; l'acheteur n'a pas vérifié qu'ils avaient bien été faits avant de conclure la vente;
- Ontario : l'acheteur n'a pas été suffisamment attentif à la séquence d'exécution des différentes clauses de l'offre d'achat ou n'a pas attendu de recevoir le rapport d'inspection avant de renoncer à la clause d'inspection dans l'offre d'achat.

D. Procédures judiciaires

- La preuve présentée par l'acheteur était insuffisante pour supporter son recours (dates incertaines, faits non corroborés, pas d'avis d'experts, pas de devis estimatif pour les travaux, pas de preuve de diminution de valeur, factures non pertinentes, etc.);
- L'acheteur n'a pas réussi à établir sa crédibilité auprès du juge;
- Après la vente, l'acheteur a effectué des travaux qui ont contribué à dégrader les lieux (ex. gestion des eaux de surface);
- Lorsqu'un problème se présente suite à l'achat, il faut faire les réparations au lieu de laisser le problème s'aggraver;
- L'acheteur n'a pas minimisé ses frais et a donc déboursé de l'argent qui ne lui sera pas remboursé.

Québec :

- L'acheteur n'a pas dénoncé les défauts au vendeur dans les délais prescrits ou avant d'y remédier;
- L'acheteur n'a pas démontré qu'il n'aurait pas payé un prix aussi élevé s'il avait connu le problème avant l'achat.

8.3 Cour d'appel du Québec

Les résultats de l'examen de trois décisions en Cour d'appel du Québec sont présentés séparément, car ce tribunal étant la plus haute instance civile au Québec, ses décisions risquent d'avoir un impact plus grand que celles des autres tribunaux civils.

9110-9595 Québec inc. c. Lemieux, 2010 QCCA 1829, 2010-10-08
Le tribunal revient sur l'obligation de moyens de l'inspecteur et de son devoir de conseil. Le jugement de première instance est donc maintenu sur ce point :

> [4] L'inspecteur en bâtiment est tenu à une obligation de moyens lorsqu'il conseille ses clients. Il doit agir avec prudence et diligence [1]. Le travail de l'appelant ne respecte pas cette norme. En effet, il ne pouvait pas affirmer que la situation de l'immeuble, d'apparence problématique, était stable en se fondant sur une inspection des plus sommaires.
>
> [5] Face à un vice apparent comme celui constaté par l'appelant Martel, un inspecteur prudent et diligent aurait informé son client que les défauts constatés pouvaient laisser présager un problème plus important [2] et lui suggérer, le cas échéant, de retenir les services d'un spécialiste à la matière [3], ce que l'appelant a omis de faire.
>
> [6] Le juge de première instance a donc eu raison de retenir la responsabilité des appelants. La Cour ne constate l'existence d'aucune erreur manifeste et déterminante dans les inférences de faits tirées par le juge d'une preuve qu'il a par ailleurs analysée de façon soignée et exhaustive.

Lahaie c. Laperrière, 2009 QCCA 1285, 2009-07-02
Le tribunal indique que le contrat d'inspection en est un de service, et que puisqu'il fait référence à la norme de pratique de l'AIBQ, c'est cette norme qu'il faut retenir pour évaluer si l'inspecteur a bien fait son travail :

> [39] Quant au recours contre l'ingénieur qui procède à une inspection préachat, ce dernier a un contrat avec l'acheteur et aucun lien de droit avec le vendeur. Il s'agit d'un contrat de service régi par l'article 2100 *C.c.Q.* :
>
> > **Art. 2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.
> > Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.
>
> [40] Il faut également se référer au contrat, lequel reprend la norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec que « les inspections effectuées conformément à la présente norme sont des inspections visuelles et ne sont pas techniquement exhaustives » (soulignement au texte original). Concernant les fissures, la mise en garde suivante est énoncée au rapport :
>
> > L'inspecteur ne peut prédire le comportement des fissures observées lors de l'inspection; si ces fissures sont de type progressif, elles pourront s'aggraver dans le temps auquel cas des travaux spécifiques de consolidation ou autres seront requis. L'inspecteur ne peut conclure en une seule visite de la gravité des fissures et de leur évolution à court ou long terme.

Le tribunal confirme que le vice était caché et que les acheteurs ont agi de façon prudente et diligente en engageant un inspecteur :

> [48] Selon les appelants, le vice était apparent et, partant, le vendeur n'était pas tenu de le garantir selon l'article 1726 *C.c.Q.*
>
> [49] La norme édictée au *Code civil* est celle d'un acheteur prudent et diligent « sans avoir besoin de recourir à un expert » suivant l'article 1726 *in fine* C.c.Q. Comme le rappelle notre Cour dans *St-Louis c. Morin,* 2006 QCCA 1643 (CanLII):
>
>> [28] […] il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance a écarté cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant aux appelants les conséquences de ce qu'il a considéré être un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur;
>> [29] En ce qui concerne les appelants, l'appréciation de leur comportement à partir de leurs caractéristiques personnelles démontre qu'ils ont eu une conduite prudente et diligente en recourant aux services d'un expert. Ils n'avaient aucune connaissance particulière dans le domaine et donc, ils ne pouvaient pas savoir que ce genre de toiture comporte des risques d'infiltration d'eau.[1]
>
> [50] Il est vrai que les intimés ont ici constaté la présence des fissures à la fondation lors de leur première visite de la maison. Ils ont par ailleurs requis les services d'un ingénieur pour effectuer une inspection préachat. Ce dernier n'a pas constaté de phénomène d'affaissement ni manifesté d'inquiétude à l'égard de ces fissures. Comme il l'indique dans son témoignage, des fissures aux fondations sont constatées fréquemment. Celles-ci sont dues au phénomène du séchage du béton et peuvent également être causées par une poussée de gel suivie du dégel. Il n'était donc pas nécessaire à son avis de procéder à des analyses géotechniques coûteuses. De plus, la description des réparations à faire par l'entreprise Monsieur Fissure le confortait dans son opinion.
>
> [51] La prudence et la diligence requises des acheteurs sont établies par leur conduite en exigeant la réparation par le vendeur des fissures apparentes et en requérant une inspection avant l'achat par un professionnel de la construction. Cette inspection a d'ailleurs révélé que la maison était en bon état et bien entretenue.
>
> [52] En utilisant les services d'un inspecteur en bâtiment qui lui-même n'a pas décelé de problèmes reliés à la capacité portante des sols ni d'indices d'affaissement, l'on ne saurait conclure que les acheteurs n'ont pas agi prudemment ou de façon diligente et que le vice affectant la bâtisse était apparent.

Marcoux c. Picard, 2008 QCCA 259, 2008-02-05

Le vendeur trouvé responsable d'un vice caché très important fait appel. Le Tribunal rappelle en quoi consiste la conduite d'un acheteur prudent et diligent. En l'absence de signes annonciateurs de vice potentiel, un juge ne peut imputer à l'acheteur un manque de prudence ou aux « règles de l'art » de la part de l'inspecteur.

> [20] Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 *in fine C.c.Q.*, il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur [9]. Le test de l'article 1726 *C.c.Q.* est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat [10].
>
> [21] Par ailleurs, l'inspection pré-achat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un

indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations [11].

[22] En l'espèce, le juge de première instance n'a pas commis d'erreur lorsqu'il a décidé que les vices dont était affectée la résidence des intimés n'étaient pas apparents.

8.4 Facteurs de risques pour une poursuite

Dans le but de faire une gestion du risque associé à la pratique de l'inspection préachat Kiedrowski et Lawrenson,[127] des intervenants sur des forums d'inspecteurs,[128] des sites consacrés à l'inspection préachat,[129] ainsi que le Fonds des architectes du Québec ont identifié des facteurs pouvant mener à un recours contre un inspecteur. Le Tableau 20 présente ces facteurs et les compare aux fautes des inspecteurs identifiées à la section 8.2.3, *Réponses aux questions*.

[127] Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit.*, p. 34.
[128] Raymond Wand, *op. cit.*
[129] Daniel Friedman éditeur. *Advice for Entering the Home Inspection Profession*. InspectAPedia, <http://www.inspectapedia.com/ashi/in2insp.htm> (page consultée le 24 janvier 2012).

Tableau 20: Facteurs de risque pour un recours contre un inspecteur

Facteurs de risques pour une poursuite	A	B	C	D
L'inspecteur n'a pas expliqué les limites de l'inspection et les clauses limitatives avant de commencer son travail, laissant place à des attentes irréalistes de la part du client	X	X	X	X
N'a pas recommandé de faire faire une expertise plus approfondie (ex. toiture, fondations, fosse septique)	X	X	X	X
Le rapport ne met pas assez d'accent sur un problème potentiellement sérieux	X	X		
Les implications des défauts relevés dans le rapport ne sont pas fournies et expliquées	X	X		
L'entente de service n'a pas été signée avant de commencer l'inspection	X	X		
Rapport trop volumineux, non spécifique, pas assez informatif, souvent de type checklist	X		X	
Manque de formation en construction, inexpérience	X		X	
Un contrat qui ne protège pas assez l'inspecteur		X	X	
Rapport pas assez clair sur ce qui n'a pas pu être inspecté (parties exclues de l'inspection)		X		X
L'inspecteur commence son travail avant l'arrivée de l'acheteur	X			
Ne pas avoir vu ou mentionné des défauts pourtant apparents	X			
N'a pas pris tous les moyens à sa disposition pour obtenir des indices sur l'état de la propriété	X			
N'a pas poussé son investigation au vu de nombreux indices indiquant un problème potentiellement sérieux	X			
N'a pas suivi la norme d'inspection de l'AIBQ (Québec) ou l'a suivi de façon très restrictive	X			
Dans ses communications verbales, l'inspecteur dilue l'importance d'un problème pourtant identifié dans le rapport		X		
L'inspecteur ne fait pas signer d'entente de service au client		X		
Lors d'une réinspection suite à un problème, l'inspecteur admet sa faute au client ou au courtier		X		
Un grand volume d'inspections, effectuées très rapidement			X	
Les inspecteurs qui découragent les clients de les suivre pendant l'inspection			X	
Les inspecteurs qui sont en conflit d'intérêts, notamment ceux qui travaillent au fond pour les personnes qui recommandent leurs services (ex. courtiers immobiliers) et non pas pour l'acheteur			X	
Détenir une assurance E&O			X	
Les inspecteurs qui ne recherchent pas une relation personnelle et un engagement avec et envers leurs clients			X	

A : Étude de la jurisprudence (voir section 8.2.3, *Réponses aux questions*)
B : Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit.*
C : Forums d'inspecteurs, sites d'information sur l'inspection préachat
D : Fonds des architectes

De cette comparaison, il semble que plusieurs des observations de Kiedrowski et Lawrenson soient encore valables, puisque cinq de celles-ci sur un total de 10 sont aussi constatées dans notre étude de la jurisprudence. Il faut aussi noter que toutes les sources étudiées identifient les deux premiers facteurs de risque au tableau. Il y a donc encore du travail à faire au niveau de la communication avec le client, et du devoir de conseil.

9. UNE BONNE INSPECTION

Une bonne inspection préachat est difficile à définir. Idéalement, les acheteurs voudraient qu'elle détecte tous les défauts d'une propriété. Mais l'inspection a des limites, définies par les normes de pratiques. La convention de service et le rapport d'inspection font aussi partie de l'expérience et peuvent contribuer à son succès. Ces trois documents sont étudiés et comparés entre les différentes associations et les ordres professionnels.

9.1 Norme de pratique

Le but de ce travail n'était pas de faire une comparaison exhaustive des différentes normes utilisées en inspection préachat pour déterminer laquelle est la plus favorable au consommateur. Les normes ont été comparées seulement sur certains aspects, dont la signature de l'entente de service, les limites de l'inspection, le devoir de conseil et la rédaction du rapport.

La plupart des associations d'inspecteurs étudiées déclarent sur leur site internet suivre une Norme de pratique (Annexe 9). Celle-ci est souvent dérivée de celle de l'ASHI. Le NHICC indique clairement que sa norme de pratique est celle de l'ASHI[130], même si le rapport Kiedrowski et Lawrenson recommande de mettre en place des normes nationales mieux adaptée à la pratique canadienne, notamment pour : [131]

- Indiquer que l'entente de service doit être signée par le client avant de commencer l'inspection, au risque d'annuler l'assurance E&O;
- Expliquer dans un document, le rôle de l'inspecteur, les limites de l'inspection, et les systèmes et appareils sujets à inspection et s'assurer par signature que le client comprend ces limites;
- Refléter le contenu du rapport portant sur la Norme professionnelle nationale[132] (publiée à l'origine en 2001 et révisée en 2008) et s'assurer que celle-ci reflète véritablement les activités du secteur;
- Inclure un sommaire des défauts à la fin du rapport par ordre d'importance.

La norme actuelle de CAHPI a été publiée en juillet 2011.[133] Tout comme celle de CanNACHI, elle spécifie les limites et les exclusions de l'inspection, ainsi que le contenu du rapport. L'OAHI dit suivre la norme de pratique de CAHPI, cependant, celle qui est disponible sur son site internet date de 2000 et est basée sur les normes de l'ASHI de la même année. C'est donc une complication de plus pour le consommateur.

Les deux principales associations d'inspecteurs du Québec suivent la norme de l'AIBQ écrite en collaboration avec l'OACIQ, et dont la dernière révision date d'avril 2011. Celle-ci fait référence à une convention de service type, spécifie les limites et les exclusions

---

[130] NHICC. *Ethics and Standards of Practice*, <http://www.nationalhomeinspector.org/8_ethicsSOP.pdf> (page consultée le 13 février 2012).
[131] Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit.*, p. 29-30, 41-42.
[132] SCHL et NHICC. *National Occupational Standard - Professional Home and Property Inspector*, *op. cit.*
[133] CAHPI. *National Standards of Practice*, juillet 2011, <http://www.cahpi.ca/images/stories/pdfs/2011%20sop%20vere-july%2020%20final.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

de l'inspection, l'obligation de recommander les services d'un spécialiste en présence d'indices permettant de conclure à un défaut potentiellement important, le contenu minimum du rapport écrit avec photos et le fait que l'inspecteur doive prendre connaissance de la déclaration du vendeur ou demander à celui-ci de remplir le formulaire.[134]

La plus récente norme de pratique des ordres professionnels du Québec date de 2008. On y spécifie à l'article 3 que :[135]

> […] l'inspecteur membre d'un de ces ordres est tenu de respecter ces normes et de souscrire une assurance de la responsabilité professionnelle pour cet acte, en plus d'être soumis au mécanisme d'inspection professionnelle de son ordre. Il doit respecter son code de déontologie et collaborer à l'enquête du syndic lorsqu'un client se plaint de ses services professionnels.

La norme spécifie que la convention de service et les normes de pratique doivent être remises au client avant de procéder à l'inspection. Les normes donnent les limites et les exclusions de l'inspection, le contenu minimum du rapport écrit avec photos et précise que le rapport contient un résumé des constats faits par l'inspecteur quant aux éléments qui exigent une réparation immédiate ou majeure ou qui représentent une situation dangereuse. Le devoir de recommander les services d'un spécialiste n'est pas mentionné, mais est implicite dans l'obligation de respect du code de déontologie.

Certains ingénieurs ontariens disent suivre la norme de pratique du National Academy of Building Inspection Engineers, une association américaine fondée en 1989.

9.2 Convention de service

Contrairement aux associations d'inspecteurs ontariennes étudiées, les associations du Québec rapportent l'utilisation de conventions de service standardisées (contrat type). De même, le Fonds des architectes et l'OTPQ ont aussi leur convention de service.

En 2004, Kiedrowski et Lawrenson recommandaient l'usage d'un contrat type préalablement révisé par un avocat dans le but de diminuer les plaintes et les recours contre les inspecteurs. Ils rapportent que des initiatives pilotées par des associations provinciales avaient échoué pour les raisons suivantes :

- L'inspecteur s'estime limité dans la portée de son inspection;
- Responsabilité potentielle de l'association;
- Absence de norme standard de pratique minimum;
- Questions juridiques concernant certaines clauses;
- L'obligation d'utilisation par les membres qualifiés pose la question de la définition de ce qu'est un 'membre qualifié';
- Reflet des normes de pratique et des normes occupationnelles.[136]

---

[134] AIBQ et OACIQ. *Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels*, janvier 2010 (révision avril 2011), V03.1 - 04.2011, 27p. <http://www.aibq.qc.ca/fra/images/PDF/NP.pdf> (page consultée le 14 mars 2012).
[135] OAQ, OEAQ, OTPQ. *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*, 2008, 18p, <http://www.inspectionpreachat.org/pdf/normes_inspection.pdf> (page consultée le 13 février 2012).
[136] Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit.*, p. 32-33.

Le contenu d'une douzaine de conventions de service a été comparé, mais sans faire une analyse juridique des différentes clauses pour déterminer leur conformité aux différentes lois applicables (voir Annexe 11**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Quelques-unes nous ont été fournies dans le cadre de notre enquête auprès des inspecteurs et des ordres professionnels, mais la plupart ont été trouvées sur internet. Nous avons observé que les contrats ontariens suivent d'assez près celui qui avait été préparé par CAHPI et est annexé au rapport de Kiedrowski et Lawrenson.[137] Ce contrat semble avoir été préparé principalement pour une compagnie d'inspection et contient :

- le nom du client;
- la date de l'inspection;
- l'adresse de la propriété;
- le prix de l'inspection et du rapport;
- la date du contrat;
- la norme de pratique utilisée, et parfois une copie de celle-ci en annexe;
- une déclaration relative à la propriété du rapport;
- le contenu et les limites de l'inspection;
- la suggestion de contacter le vendeur au sujet de possibles garanties ou défauts connus de la propriété;
- la suggestion de contacter des experts si le client a des préoccupations sur un/des point(s) spécifique(s);
- la reconnaissance que le rapport d'inspection n'est pas une garantie ou une certification;
- une clause limitant la responsabilité professionnelle de l'inspecteur à la somme payée pour l'inspection, celle-ci devant être paraphée par le client;
- une clause indiquant qu'une inspection ne peut pas toujours détecter tous les défauts, et que le client assume tous les risques de la transaction immobilière, celle-ci devant être paraphée par le client;
- l'effet d'une disposition prohibée sur l'ensemble du contrat;
- la reconnaissance que le contrat annule toute autre entente préalable;
- les signatures du client et de l'inspecteur.

Six contrats de compagnies d'inspection ontariennes ont été comparés à celui de CAHPI. Certains ne prévoient pas de place pour l'adresse de la propriété, la date/heure de l'inspection, la date du contrat, les honoraires ou l'effet d'une disposition prohibée sur le reste du contrat. Presque tous déclarent la norme observée pour l'inspection, qui est propriétaire du rapport, et possèdent une clause limitant la responsabilité de l'inspecteur ou de la compagnie au montant payé pour l'inspection.

[137] Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit.*, Appendice B, p. 46-47.

Au Québec, l'AIBQ a préparé une convention de service type pour utilisation par ses membres.[138] La norme de pratique stipule que les inspecteurs membres doivent l'utiliser.[134] Ce contrat est assez différent de celui de CAHPI détaillé plus haut et contient :

- Les informations sur l'inspecteur (nom adresse, numéro de membre) et le client (nom, adresse, téléphone, courriel);
- L'objet du contrat;
- Le refus de l'inspection exhaustive et la reconnaissance des limites de l'inspection visuelle, paraphée par le client;
- L'adresse de la propriété, l'indication s'il s'agit d'une copropriété ou si la propriété possède une composante commerciale;
- La date et l'heure de l'inspection;
- Le délai pour la rédaction du rapport;
- Un engagement du client à ne pas prendre de décision sur la propriété avant d'avoir lu et compris le rapport, et consultation avec l'inspecteur au besoin, paraphée par le client;
- Le contenu de l'inspection : 1 visite et 1 rapport;
- L'objet et les limites de l'inspection;
- La norme de pratique utilisée;
- Une reconnaissance indiquant que le client a reçu une copie de la norme avec la convention de service, qu'il a eu le temps d'en prendre connaissance et de poser des questions, paraphée par le client;
- L'engagement de l'inspecteur de suivre les « règles de l'art », d'agir avec prudence et diligence dans l'intérêt de son client, de n'avoir aucun intérêt financier dans l'immeuble et de posséder une assurance E&O;
- L'engagement du client de fournir toutes les informations pertinentes sur la condition de la propriété, y compris dans l'offre d'achat, la déclaration du vendeur ou sur des garanties existantes (ex. toit), et de signer une attestation d'inspection à la fin de celle-ci;
- Le versement des honoraires à la date de l'inspection;
- Les tarifs applicables en cas d'entente pour des services supplémentaires;
- Une clause indiquant que le rapport d'inspection n'est pas une garantie ou une certification et que l'inspecteur n'assume pas les risques de la transaction immobilière;
- La propriété du rapport d'inspection;
- Une clause indiquant que l'inspecteur doit observer les lois applicables aux services rendus;
- Une clause de force majeure;
- Une clause indiquant que les lois applicables sont celles de la province de Québec;
- L'effet d'une disposition prohibée sur l'ensemble du contrat;
- Un espace pour la modification ou des ajouts au contrat;
- Les signatures et la date.

---

[138] AIBQ. *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, CSI-1.6, et *Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, AEI-1.6, <http://www.aibq.qc.ca/fra/images/PDF/CS.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

Un document d'attestation d'inspection est demandé par l'AIBQ, et doit être signé par le client à la fin de l'inspection. Cette attestation est utilisée pour documenter que la déclaration du vendeur a été obtenue ou pas, si le client a fait l'inspection avec l'inspecteur, si des exceptions à l'examen extérieur et intérieur sont à noter, des observations sur les fondations à l'extérieur, des observations concernant de possibles infiltrations d'eau, la liste des personnes présentes à l'inspection. En documentant les circonstances de l'inspection, on élimine la possibilité de témoignages contradictoires sur celles-ci en cas de litige.

ANIEB fournit à ses membres un contrat presque identique à celui de l'AIBQ, avec comme différence qu'il n'y est pas fait mention d'assurance E&O et que le contrat contient une clause de résolution de différent par médiation et une autre annulant la responsabilité de l'inspecteur s'il n'est pas contacté suite à la découverte d'un vice.[139,140] Notons que depuis 2006 la Loi de protection du consommateur du Québec invalide les clauses obligeant de recourir à l'arbitrage en cas de conflit impliquant un consommateur. En Ontario, la Loi de 2002 sur la protection du consommateur va dans le même sens pour un consommateur, personne physique.[141]

Les conventions de service de deux membres d'ordres professionnels du Québec ont aussi été étudiées. Les principales différences avec le contrat de l'AIBQ sont qu'il n'y a pas de mention de l'inspection exhaustive; pas de clause indiquant que le rapport d'inspection n'est pas une garantie ou une certification et que l'inspecteur n'assume pas les risques de la transaction immobilière; pas de clause concernant l'observance des lois, ou l'effet d'une disposition prohibée sur le contrat.

9.3 Rapport d'inspection

Aucune des associations d'inspecteurs ayant répondu à notre enquête n'a déclaré utiliser un rapport standardisé. Cependant, certaines ont mentionné que lors de la certification des membres la conformité du contenu du rapport avec la norme de pratique est vérifiée.

9.3.1 Types de rapports

Les rapports d'inspection sont de type narratif ou *checklist*, chacun ayant ses qualités et défauts. Il existe aussi des rapports qui sont un mélange des deux. Nous avons examiné quelques rapports fournis par des inspecteurs de l'Ontario et du Québec sur leurs sites internet. Les rapports narratifs nous ont semblé plus faciles à comprendre et moins répétitifs.

---

[139] ANIEB. *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Formulaire 01, 19 janvier 2011, <http://www.anieb.com/images/stories/pdf/CONVENTION_DE_SERVICE_IMMEUBLE_PRINC_RESIDENTIEL_FRANCAIS_JANVIER_2011_ANIEB.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

[140] ANIEB. *Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Annexe B, 19 janvier 2011, <http://www.anieb.com/images/stories/pdf/ANNEXE-B_FRANCAIS_JANVIER_2011_ANIEB.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

[141] CanLII. *Boudreault c. Société Télus Communications*, 29 juin 2011, 2011 QCCS 3260, <http://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2011/2011qccs3260/2011qccs3260.html> (page consultée le 30 avril 2012).

Un survol de quelques forums d'inspecteurs[142] nous a permis de constater que l'utilisation d'une tablette tactile pour prendre des notes pendant l'inspection semble répandue. Les données sont ensuite transférées sur ordinateur afin de produire le rapport. Le temps requis pour produire un rapport semble varier grandement selon l'inspecteur: de 45 minutes à 5 heures. Ils semblent privilégier la rédaction de leur rapport au bureau, sans la pression des courtiers immobiliers et du client.

Les inspecteurs produisent habituellement leurs rapports avec l'aide d'un logiciel spécialisé. Il en existe de nombreuses marques et certains produisent des rapports plus faciles de compréhension pour le client que d'autres. De plus, ces logiciels peuvent être adaptés aux besoins de l'inspecteur (vocabulaire, phrases types…) et incluent parfois un système comptable, un agenda, etc. Les inspecteurs génèrent leurs rapports de plusieurs façons :

- Rapport écrit à la main et remis au client lors de l'inspection. Ce rapport est généralement de type *checklist*, avec quelques phrases écrites. S'il y a des photos, elles seront envoyées séparément;
- Rapport généré à l'aide d'un ordinateur, imprimé et remis lors de l'inspection. C'est une variante du premier type de rapport, mais informatisé;
- Rapport généré à l'aide d'un ordinateur et posté au client. Ce rapport sera plus volumineux et comprend généralement des photos;
- Rapport généré à l'aide d'un ordinateur et envoyé au client par courriel. Ce rapport comprend généralement des photos, mais en quantité limitée pour conserver une grosseur de fichier acceptable;
- Rapport généré à l'aide d'un ordinateur et accessible au client sur le site internet de l'inspecteur au moyen d'un mot de passe.

9.3.2 Exigences selon les normes de pratique

La norme de pratique de CAHPI présente brièvement ce que l'inspecteur doit décrire et rapporter pour chacune des composantes ou systèmes inspectés, et demande aussi d'indiquer au rapport :

- Les systèmes et composantes significativement déficientes ou à la fin de leur vie utile;
- La raison de cette déficience si elle n'est pas évidente;
- Des recommandations pour corriger ou surveiller cette déficience;
- Les systèmes et composantes inscrits à la norme de pratique qui n'ont pas été inspectés et la raison.[143]

Les autres associations dont les normes de pratique sont basées sur la norme ASHI, sont moins explicites sur ce que l'inspecteur doit décrire et rapporter pour chacune des composantes ou systèmes inspectés.

---

[142] Notamment The Inspector's Journal, InterNACCHI Inspection Forum, InspectionNews.
[143] CAHPI. National Standards of Practice, juillet 2011, <http://www.cahpi.ca/images/stories/pdfs/2011%20sop%20vere-july%2020%20final.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

En plus de spécifier pour chaque système ou composante inspectés ce qui doit apparaitre dans le rapport, la norme de pratique de l'AIBQ comporte aussi des articles portant sur le contenu du rapport :[144]

Article 12 – Exclusions du rapport. Les éléments qui y sont mentionnés ne font pas partie non plus de l'inspection visuelle;

Article 13 – Obligation d'un rapport: après analyse de ses observations, l'inspecteur doit remettre au client un rapport écrit;

Article 14 – Contenu minimum du rapport écrit :

- Nom du client et objet du rapport;
- Heure, date, conditions climatiques, personnes présentes lors de l'inspection;
- Brève description de la propriété;
- Table des matières et pagination;
- Systèmes et composantes inspectés avec la méthode, si exigé par la norme;
- Systèmes et composantes qui n'ont pas été inspectés et la raison;
- Systèmes et composantes qui exigent une réparation, correction ou remplacement, et les éléments qui présentent une condition dangereuse;
- La mention des infiltrations, taches ou condensation, apparence de moisissure;
- Des photos appuyant les observations de l'inspecteur;
- Nom de l'inspecteur, société, place d'affaires, signature.

Article 15 – Informations supplémentaires du rapport écrit, à la discrétion de l'inspecteur.

Les articles 47, 48 et 49 de la norme de pratique des ordres professionnels du Québec contiennent des instructions pour la rédaction du rapport d'inspection.[145] Ces instructions sont similaires à celle de l'AIBQ, avec les différences suivantes :

- Le rapport est de type narratif;
- Le rapport est conforme aux exigences de l'ordre professionnel dont l'inspecteur est membre;
- Le rapport mentionne les renseignements obtenus auprès du vendeur quant au raccordement des réseaux d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées à un système public ou privé.

9.4 Résultats de l'enquête

Lors de l'enquête auprès des associations d'inspecteurs et des ordres professionnels nous avons demandé aux participants de définir ce qu'était un bon rapport d'inspection, ainsi qu'une bonne inspection du point de vue du vendeur et de celui de l'acheteur. Les réponses fournies par les neuf groupes ayant retourné un formulaire complété sont résumées ci-après.

---

[144] AIBQ et OACIQ. *Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels*, *op. cit.*, articles 12 à 15.

[145] OAQ, OEAQ, OTPQ. *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*, *op. cit.*, articles 47 à 49.

Une bonne inspection – le point de vue de l'acheteur (six réponses) :

- Honnête et juste, identifiant les dépenses à venir;
- Permet d'obtenir une bonne compréhension du bâtiment et de ses défauts;
- Aiderait à « découvrir » les vices cachés;
- Connaître « l'heure juste » sur la condition de la propriété;
- Faite selon les normes en vigueur.

Une bonne inspection – le point de vue du vendeur (six réponses) :

- Relève les problèmes importants, diminue le risque face aux possibilités de poursuite judiciaire pour vice caché;
- Rapide et pas trop détaillée;
- Honnête, factuelle, professionnelle, rigoureuse;
- Faite selon les normes en vigueur.

Un bon rapport d'inspection (sept réponses) :

- Complet, factuel, facile à comprendre;
- Aide-mémoire des constatations visuelles faites pendant l'inspection;
- Précis, concis, qui parvient à résumer le diagnostic posé par l'inspecteur;
- Révèle les problèmes importants de la propriété;
- Permet d'obtenir une bonne compréhension du bâtiment et de ses défauts;
- Identifie les items ayant un impact financier et/ou physique;
- Indique les déficiences ou les indices de désordre potentiel les plus importants, permettant à l'acheteur de prévoir les coûts des réparations à prévoir;
- Priorise les réparations;
- Permet une évaluation impartiale et équitable de l'état de la propriété par rapport à des propriétés équivalentes;
- Est préparé selon les normes en vigueur.

Le devoir de conseil de l'inspecteur fait partie de ses obligations. Nous avons demandé aux associations d'inspecteurs de nous fournir une estimation de la fréquence des demandes venant de l'acheteur combinées avec les recommandations de l'inspecteur pour différentes analyses portant sur des dangers potentiels pour la santé ou des dommages à la propriété. Des réponses nous ont été fournies par cinq répondants, et sont leurs estimations.

Certaines analyses sont particulières à une province. Ainsi, les analyses d'ocre ferreuse et de pyrite sont fréquentes à très fréquentes au Québec (3/3), mais rares en Ontario (2/2). A l'inverse, les analyses pour le formaldéhyde et le plomb se pratiquent en Ontario (1/2), mais pas au Québec (3/3).

Les demandes d'expertise pour l'amiante dans la vermiculite et les moisissures sont fréquentes à très fréquentes (4/5) au Québec et en Ontario. Quant aux demandes d'expertise pour le radon ou les ondes électromagnétiques, elles sont rares dans tous les cas (5/5).

On mentionne l'inspection du drain français, l'inspection avec caméra thermographique, et l'utilisation d'un hygromètre comme nouvelles tendances dans la demande d'expertises supplémentaires.

9.5 Associations de consommateurs

Nous avons vérifié si des associations de consommateurs semblables à l'ACQC existaient en Ontario. Deux associations se préoccupant de problèmes reliés à la propriété ont été identifiées, le Homeowner Protection Centre (HPC) et le Canadian for Properly Built Houses (CPBH). La mission de HPC est de défendre les propriétaires d'habitations, les informer et les éduquer, ainsi que les constructeurs, rénovateurs, et fournisseurs de produits et services pour l'habitation.[146] Le HPC fait aussi de la recherche sur des questions reliées au logement. L'organisme d'envergure nationale encourage les consommateurs insatisfaits à se plaindre auprès de leur fournisseur. Il peut aussi se charger de transmettre ces plaintes pour les consommateurs.[147] Un document traitant des inspections préachat est disponible sur le blogue de l'organisme.[148] HPC a été contacté concernant son projet de recherche sur le radon.

La mission du CPBH est d'informer les consommateurs sur les standards et règlements gouvernant l'industrie de la construction; de travailler avec les différents paliers de gouvernements pour promouvoir une meilleure protection des consommateurs par la législation et de meilleurs pratiques de l'industrie; et d'influencer le Code de la construction dans ce sens.[149] Cet organisme semble surtout dédié à l'amélioration de la qualité des maisons neuves. Un communiqué de presse concernant l'inspection préachat est affiché sur le site de l'organisme. Nous l'avons contacté afin d'obtenir des informations à ce sujet, mais sans résultat.[150]

L'ACQC est active au Québec depuis 1994. L'inspection préachat est un de ses dossiers importants depuis la fin des années 1990 (voir section 4, *Historique*). L'organisme reçoit les demandes d'aide et d'information des consommateurs dans le domaine de la construction. La mission de l'organisme est de:

- Regrouper les consommateurs de biens et services dans le domaine de la construction et de la rénovation afin de défendre et de promouvoir leurs intérêts;
- Éduquer et sensibiliser les consommateurs de biens et services dans le domaine de la construction et de la rénovation à propos de leurs droits, obligations et responsabilités;
- Promouvoir, en collaboration avec les différents acteurs de la construction, toute action susceptible d'améliorer la qualité de la construction dans ce domaine.[151]

---

[146] HPC. *Our Mission*, <http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Welcome/About_Us/Our_Mission&id=34273> (page consultée le 24 avril 2012).
[147] HPC. *Homeowner Concerns and Complaints - How to Complain Effectively*, <http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Homeowner_Concerns&id=9026> (page consultée le 12 mars 2012).
[148] HPC. *Most Recent Posts - Home Inspection FAQs*, August 15, 2011, <http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Blog&id=33681> (page consultée le 12 mars 2012).
[149] CPBH. *Our Mission and Vision*, <http://www.canadiansforproperlybuilthomes.com/html/aboutcpbh/our_mission_and_vision.html> (page consultée le 12 mars 2012).
[150] HPC. *Canadian Home Inspection Industry Still in Turmoil: Consumers Beware!* Février 2011, <http://www.canadiansforproperlybuilthomes.com/html/whatsnew/2011/Feb-2011Can-HomeIns-Industry.pdf> (page consultée le 12 mars 2012).
[151] ACQC. *La mission de l'ACQC*, <http://www.consommateur.qc.ca/acqc/mission.html> (page consultée le 12 mars 2012).

10. DISCUSSION ET RECOMMANDATIONS

10.1 Le point sur le marché de l'inspection au Québec et en Ontario

Depuis les premières tentatives d'encadrement de la pratique de l'inspection préachat dès 1976, plusieurs autres ont suivi avec des effets plus ou moins importants. Notons l'implication de la SCHL de 1997 à 2005 dans un effort pour harmoniser les standards de performance, d'accréditation et de certification à la fois du secteur privé de l'inspection et des agents publics du bâtiment au Canada. En tant que principal regroupement national d'inspecteurs, CAPHI a joué un rôle incontournable dans la mise en place de l'organisme de certification national, le NHICC en 2006. Par ailleurs, dès 2000, l'ACQC et les ordres professionnels du Québec dont la pratique touche le bâtiment mettaient en place les bases d'un encadrement spécifique pour les membres de ces ordres, que l'on ne retrouve pas en Ontario.

Nous avons constaté que la taille du marché immobilier au Canada n'est pas mesurée, mais seulement évaluée à partir des données MLS collationnées par l'ACI qui demeurent incomplètes, car elles n'incluent pas les ventes faites directement par les propriétaires. Ces données réunissent les reventes des maisons unifamiliales, copropriétés et immeubles de 2 à 5 logements, en plus d'inclure des propriétés neuves lorsqu'elles sont vendues par l'intermédiaire de courtiers immobiliers membres de l'ACI. Pour 2010, ce marché est estimé à environ 390 000 propriétés vendues en Ontario, 160 000 au Québec et 895 000 au Canada.

Nous n'avons trouvé aucun organisme publiant des données sur l'inspection préachat au Canada. Là encore il faut se contenter d'estimations, datant de près de 10 ans. En 2003, on estimait qu'environ 55 % des propriétés vendues en Ontario étaient inspectées.[152] Si on applique cette estimation au nombre de propriétés vendues en 2010, on obtient un nombre de 215 000 inspections pour l'Ontario et 88 000 pour le Québec.

Finalement, le nombre d'inspecteurs doit aussi être estimé, sauf dans les provinces de la Colombie-Britannique et de l'Alberta, car ni le Québec ou l'Ontario n'encadrent la pratique de l'inspection préachat. Nous n'avons obtenu aucune estimation récente. En supposant que les chiffres de 2003 soient encore valables, il y aurait environ 670 inspecteurs au Québec et 775 en Ontario. La perspective de revenus serait alors plus intéressante dans cette dernière province avec une possibilité de 277 inspections par année en moyenne par inspecteur, comparé à 131 pour le Québec.

Il peut être difficile pour les législateurs d'implanter des mesures dans un secteur d'activités pour lequel il n'existe pas de données fiables. L'effet des mesures devient plus compliqué à évaluer. De plus, il faut aussi s'assurer qu'il y a suffisamment d'inspecteurs pour mettre en place des mesures d'encadrement efficaces pouvant être financées par la profession.

[152] Darrel Smith, *op. cit.*, p. 4.

- Attendu la difficulté de connaître avec précision le nombre de transactions immobilières résidentielles pour une période donnée, le nombre d'inspecteurs en bâtiment en activité, ainsi que le nombre de propriétés qui sont vendues sans inspection préachat;
- Attendu que l'absence de données fiables a pour conséquences que toutes les données relatives au nombre d'inspecteurs, à la taille du marché actuel et potentiel ne sont que des estimations;
- Attendu que toutes ces données s'avéreraient utiles pour établir un modèle d'encadrement et de formation des inspecteurs en préachat, et par la suite pour suivre l'effet des mesures appliquées;

L'ACQC recommande que les gouvernements provinciaux prennent les moyens pour recueillir des données fiables portant sur les transactions immobilières et l'inspection préachat.

10.2 Le rôle des courtiers immobiliers par rapport à l'inspection préachat

L'administration du courtage immobilier est de compétence provinciale. L'Ontario et le Québec ont choisi de déléguer l'administration des lois et règlements s'y rapportant à des entités externes au gouvernement, respectivement le RECO et l'OACIQ. Ces organismes reçoivent aussi les plaintes concernant les manquements des courtiers immobiliers aux lois et règlements en vigueur dans chacune des provinces ainsi qu'au code de déontologie.

Le traitement des plaintes par le RECO et l'OACIQ ressemble à celui des ordres professionnels. Ainsi, les plaintes sont recevables lorsqu'un article du Code de déontologie est mis en cause. Il est donc impossible de se prononcer sur la fréquence des plaintes envers les courtiers immobiliers dans un contexte d'inspection préachat, car ni RECO ni l'OACIQ ne compilent de statistiques en fonction des infractions reprochées. Seules les décisions disciplinaires sont disponibles sur les sites de RECO et de l'OACIQ, les plaintes demeurant confidentielles. Si le consommateur lésé veut obtenir une compensation financière, il doit s'adresser aux tribunaux civils. Néanmoins, si tous les consommateurs qui s'estiment lésés dans leur relation avec un courtier immobilier portaient plainte, cela pourrait augmenter la vigilance des organismes de surveillance par rapport à l'inspection préachat.

Des instructions sont fournies aux courtiers immobiliers relativement à l'inspection préachat, principalement par l'OACIQ et l'OREA. Certaines de ces recommandations ont plus de force au Québec puisqu'elles sont incluses dans un règlement de la Loi sur le courtage immobilier de 2010. Il a été constaté que l'OACIQ fournit beaucoup plus de consignes aux courtiers immobiliers que l'organisme ontarien OREA, notamment au sujet du comportement des courtiers lors de l'inspection préachat (voir section 5.3, *Consignes aux courtiers immobiliers sur l'inspection préachat*).

Les consignes fournies par l'OACIQ aux courtiers immobiliers sont généralement pertinentes. On peut cependant critiquer la possibilité pour les courtiers de fournir une liste d'inspecteurs aux acheteurs potentiels. La possibilité de conflit d'intérêts à cet égard est trop élevée, et il serait plus judicieux de laisser à un organisme séparé la tâche d'évaluer la performance des inspecteurs.

De plus, une meilleure diffusion des consignes fournies aux courtiers immobiliers auprès des consommateurs pourrait permettre à ces derniers de mieux apprécier quand il y a matière à porter plainte. Et le nombre de plaintes valables reçues par l'OACIQ et l'OREA serait alors un indice du besoin de formation des courtiers immobiliers. Les rapports annuels seraient le véhicule idéal pour dévoiler le nombre de plaintes générées par des questions relatives à l'inspection préachat.

- Attendu que les acheteurs potentiels ne savent pas toujours comment trouver un inspecteur en bâtiment;
- Attendu que la pratique actuelle des courtiers immobiliers de fournir une courte liste d'inspecteurs en bâtiment aux acheteurs favorise les situations de conflit d'intérêts;
- Attendu que pour le moment il n'existe pas de registre provincial d'inspecteurs en bâtiment;

L'ACQC recommande au RECO et à l'OACIQ de revoir les règles d'encadrement des courtiers immobiliers pour qu'il soit interdit à ces derniers de recommander aux acheteurs des noms d'inspecteurs en bâtiment. En attendant la création d'un registre provincial, les courtiers devraient recommander l'inspection préachat et ne fournir que la liste d'organisations qui regroupent ou encadrent des inspecteurs qui sont tous couverts par une assurance erreurs et omissions adéquate et qui peuvent référer des inspecteurs aux consommateurs.

- Attendu que nous n'avons trouvé aucun document à l'intention du consommateur concernant les consignes émises par le RECO et l'OACIQ auxquelles les courtiers immobiliers doivent se plier dans le contexte de l'inspection préachat;
- Attendu que les sites internet de RECO et de l'OACIQ ne sont pas particulièrement conviviaux pour le consommateur;
- Attendu que les systèmes de plaintes de ces organismes sont un moyen pour prévenir les récidives et favoriser la formation continue des courtiers immobiliers;

L'ACQC recommande que le RECO et l'OACIQ mettent à la disposition des consommateurs de l'information pour expliquer les obligations du courtier immobilier envers son client dans le contexte de l'inspection préachat. Ceci afin que le consommateur puisse mieux déterminer quand il y a matière à porter plainte.

- Attendu que c'est à l'acheteur potentiel que revient la décision d'effectuer une inspection préachat;
- Attendu que le délai entre l'acceptation de l'offre d'achat et la tenue d'une inspection préachat est souvent assez court;
- Attendu ce délai est souvent proposé par le courtier immobilier;
- Attendu que rien n'interdit à l'acheteur potentiel de demander un délai plus grand;

L'ACQC recommande aux consommateurs futurs acquéreurs de commencer à chercher un inspecteur en bâtiment au début de la recherche d'une propriété, d'inclure l'inspection préachat comme condition à l'offre d'achat et d'inscrire un délai plus long à l'offre d'achat pour réaliser la condition d'inspection et le suivi qui en découle.

10.3 Facteurs à considérer lors du choix d'un inspecteur

Même si l'inspection préachat n'est pas obligatoire au Québec ou en Ontario, les tribunaux estiment que c'est un moyen pour l'acheteur de s'acquitter de son devoir de prudence et de diligence lors de la transaction immobilière.[153] À plus forte raison en Ontario où la garantie du vendeur n'existe pas. Certains tribunaux vont aussi moduler le devoir de prudence et de diligence de l'acheteur en fonction de l'âge de la maison.[154]

La formation de l'inspecteur

Comme l'a démontré notre enquête auprès des associations d'inspecteurs, ceux-ci sont principalement issus du milieu de la construction. On peut trouver des inspecteurs qui n'ont pas de diplôme d'études secondaires, tandis que d'autres seront titulaires d'un diplôme technique ou même d'une maîtrise. Dans les provinces où les inspecteurs en bâtiment doivent se munir d'un permis avant d'exercer, on exige une formation technique de niveau collégial d'au moins un an pour les inspecteurs qui ne détiennent pas une certification reconnue.

La plupart des associations d'inspecteurs exigent une certaine formation formelle (maximum de deux sessions à temps plein). La certification s'obtient suite à la réussite d'un examen écrit, d'inspections supervisées et de rédaction de rapports d'inspection vérifiés. Ce processus mène généralement à un statut intermédiaire et le candidat doit habituellement faire la preuve de 200 à 250 inspections ainsi que de formation continue avant d'obtenir la certification. Il peut cependant pratiquer avant d'obtenir la certification. Les associations d'inspecteurs du Québec ont aussi pour exigence une déclaration d'assurance E&O. Suite à son obtention, la certification est maintenue sur preuve de formation continue.

Le consommateur aura avantage à questionner l'inspecteur sur sa démarche personnelle de formation, pour le situer dans ce continuum vers la certification. On pourrait aussi penser qu'un inspecteur moins expérimenté demandera moins cher puisqu'il n'a pas encore la certification et qu'il doit accumuler des inspections pour l'obtenir, ce qui ne veut pas dire pour autant, du point de vue du consommateur, que de payer très cher son inspecteur est un gage de la qualité de l'inspection.

L'assurance E&O

L'assurance professionnelle dite E&O est une protection contre les poursuites relatives à des pertes économiques découlant d'un défaut de performance, du non-respect d'un contrat, d'une erreur et/ou de négligence dans la prestation de service. Cette assurance est souscrite sur la base de réclamation présentée. L'inspecteur est donc couvert pour les réclamations survenant lorsqu'il est assuré. S'il prend sa retraite ou cesse de pratiquer cette activité, la plupart des assurances prendront fin aussi. Cela peut avoir des conséquences importantes pour l'acheteur, car les défauts d'une propriété peuvent ne pas se révéler immédiatement. Les assurances souscrites par les membres des ordres professionnels couvrent les actes professionnels de leurs membres alors qu'ils étaient membres de l'ordre, même après leur retraite ou leur radiation de l'ordre.

---

[153] Voir notamment Cotton v. Monahan et al (2010 ONSC 1644, 2010-04-30), paragraphe [16]; King v. Barker, (2006 ONSC 23150, 2006-07-10), paragraphe [12]; Turcotte c. Charbonneau (2008 QCCS 94, 2008-01-17), paragraphe [70].

[154] Voir notamment Savoie c. Boulay (2009 QCCS 371, 2009-01-15), paragraphes [86] à [88].

Le consommateur demandera donc à l'inspecteur quel type d'assurance il possède, et si sa couverture continue pour une période de cinq ans après l'inspection, comme pour les ordres professionnels québécois.

La norme de pratique et l'entente de service

Selon les associations contactées, la plupart des inspecteurs suivent maintenant une norme de pratique, que ce soit celle de CAPHI/OAHI, de l'AIBQ ou des ordres professionnels du Québec. Comme il y a aussi des inspecteurs non affiliés à des associations, il est recommandé au consommateur de vérifier avec l'inspecteur quelle est la norme suivie, d'en obtenir une copie et de s'assurer qu'elle est indiquée dans l'entente de service. Cette mesure peut être utile en cas de litige. En effet, l'inspecteur ayant une obligation de moyens, la norme de pratique servira à établir s'il a rempli ses obligations avec prudence et diligence, dans les intérêts de son client. Le consommateur aura aussi intérêt à prendre connaissance de la norme et à s'assurer de bien comprendre ce que l'inspecteur inspecte et ce qu'il n'inspecte pas. Plusieurs inspecteurs fournissent d'ailleurs sur leur site internet une copie des normes suivies ainsi qu'un spécimen d'entente de service.

À ce sujet, il est aussi recommandé de lire et comprendre les implications de toutes les clauses qui sont incluses à l'entente de service, plus particulièrement les clauses limitant la responsabilité ou les clauses compromissoires. Il peut être difficile de convaincre un inspecteur de modifier son entente de service, mais à tout le moins le consommateur saura à quoi s'en tenir en cas de litige. Si cette étape est effectuée avant la journée de l'inspection, cela permet aussi au consommateur de rechercher un autre inspecteur.

Le rapport d'inspection

Des inspecteurs utilisent une tablette électronique pour la prise de notes pendant l'inspection. La plupart utilisent des logiciels pour la préparation du rapport. Cependant, certains en font une mauvaise utilisation en se contentant de faire du « copier-coller » d'un rapport à l'autre. Suite à notre étude qualitative de la jurisprudence, nous avons trouvé des décisions où les tribunaux se prononcent sur l'inutilité des rapports d'inspection trop vagues, volumineux et remplis de généralités.[155] Les rapports de type narratif sont habituellement plus faciles à comprendre par l'acheteur, en comparaison des rapports de type *checklist*. La norme de pratique des ordres professionnels du Québec exige la production d'un rapport narratif.

Le consommateur devrait demander à l'inspecteur de lui fournir un exemple du rapport qu'il lui remettra. Cela lui permettra de décider si ce type de rapport lui convient ou s'il trouve qu'il est trop difficile à comprendre et qu'il ne met pas suffisamment en évidence les problèmes importants. De plus, il faut privilégier l'inspecteur qui ne remet pas son rapport sur place, prenant le temps de revoir les photos prises lors de l'inspection et d'y indiquer les problèmes, ainsi que de réfléchir sur les indices observés pour faire des recommandations plus pertinentes.

---

[155] Voir notamment Tremblay c. Langlois (Succession de) (2010 QCCS 1265, 2010-04-07), paragraphe [4]; Laperrière c. Lahaie (2007 QCCS 405, 2007-02-05), paragraphe [74]; Pilon c. Daigle (2006 QCCQ 3917, 2006-04-13), paragraphe [84].

- Attendu que l'expérience et la formation des inspecteurs en bâtiment sont très variables;
- Attendu que les couvertures d'assurance des inspecteurs en bâtiment sont aussi très variables quant à la durée ou à la couverture des actes posés;
- Attendu que plusieurs normes sont utilisées par les inspecteurs en bâtiment;
- Attendu qu'il n'existe pas d'entente de service type utilisée par tous les inspecteurs en bâtiment;
- Attendu qu'il existe plusieurs manières de rédiger un rapport d'inspection et que certains rapports sont trop volumineux, trop vagues ou remplis de généralités;

L'ACQC recommande au consommateur qu'avant de retenir les services d'un inspecteur en bâtiment il s'informe sur son expérience et sa formation ainsi que de sa couverture d'assurance erreurs et omissions concernant la période couverte après la tenue de l'inspection et les actes couverts.

L'ACQC recommande au consommateur d'exiger d'obtenir des copies de l'entente de service, de la norme utilisée pour l'inspection ainsi qu'un exemple de rapport.

10.4 L'inspection et le rapport

La raison de l'inspection préachat est d'identifier tous les vices apparents pouvant affecter la valeur ou l'usage de la propriété pour permettre à l'acheteur de prendre une décision éclairée. Cette inspection n'a pas la portée d'une expertise, mais l'inspecteur doit quand même relever tous les indices pouvant laisser présager de l'existence de défauts plus importants. Dans ce cas, il a le devoir de recommander une expertise plus approfondie.[156]

Il semble encore y avoir des inspecteurs qui découragent l'acheteur de faire l'inspection avec eux. Au Québec, deux associations d'inspecteurs recommandent fortement que le client, ou son représentant fasse l'inspection avec l'inspecteur, et cette participation est documentée dans un document intitulé *Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel*. D'ailleurs toutes les associations qui ont répondu à notre enquête confirment que l'acheteur est habituellement présent lors de l'inspection.

La présence de l'acheteur lors de l'inspection est importante pour lui autant que pour l'inspecteur. Pour l'inspecteur, c'est une assurance que le client comprend bien les limites de l'inspection, tandis que pour l'acheteur, c'est un moyen de mieux connaître la propriété convoitée et de pouvoir poser des questions en présence de défauts apparents. Il ne restera ensuite à l'acheteur qu'à lire le rapport d'inspection et à vérifier qu'il rapporte correctement les observations faites lors de la visite d'inspection. De plus, l'acheteur pourra rapporter lui aussi comment s'est déroulée l'inspection en cas de litige.

Le consommateur doit s'assurer que l'inspecteur est d'accord pour qu'il participe à l'inspection. Pour participer activement et savoir quelles questions poser, il devrait se documenter à l'avance. Internet regorge de vidéos et d'information à ce sujet, mais il n'est pas facile de distinguer quelles sont les informations valables et adaptées au type

[156] Mélanie Hébert, *op. cit.* p. 180.

de propriété recherchée. Lire et comprendre la norme de pratique qui sera utilisée pendant l'inspection est aussi important pour savoir quelles sont les limites d'une telle inspection.

Idéalement, l'inspection aura lieu à la lumière du jour pour bien voir l'extérieur de la propriété, sans couverture de neige pour pouvoir observer les pentes du terrain, la possibilité de fissures dans les fondations ainsi que l'état du revêtement extérieur et du toit. Les infiltrations d'eau par des fondations en blocs de béton, par des fissures ou par l'absence ou le non-fonctionnement du drain français sont plus facilement détectables par temps pluvieux ou à la fonte des neiges. De plus, si des objets empêchent de bien voir, le consommateur devrait demander au vendeur la permission de les déplacer et si une trappe ne s'ouvre pas, il obtiendra du vendeur de la faire ouvrir. En effet, les normes de pratique préviennent l'inspecteur de ne pas procéder à de telles actions dans le but de protéger la propriété du vendeur. Finalement, si des circonstances particulières (ex. mauvaise température) empêchent de procéder à l'inspection de certaines composantes de la propriété, ceci doit être indiqué dans le rapport. Il est cependant indiqué de compléter l'inspection avant la vente, lorsque les circonstances seront plus favorables.

Le consommateur fera une lecture attentive du rapport d'inspection et vérifiera si l'inspecteur y fait des recommandations pour des expertises supplémentaires ou des travaux à réaliser rapidement. Si des travaux importants sont prévus, l'obtention de soumissions permettra au consommateur de vérifier si son budget permet l'acquisition de la propriété. En procédant de cette manière, le consommateur s'acquitte de son devoir de prudence et de diligence, tel que prescrit par l'article 1726 du C.c.Q et la jurisprudence.[157] Le consommateur doit aussi conserver une copie imprimée du rapport d'inspection, laquelle sera utile lors de la revente de la maison, soit pour démontrer les améliorations effectuées ou simplement pour remplir ses obligations de déclarer tout ce qui pourrait faire diminuer la valeur de la propriété. Le rapport d'inspection peut aussi servir de preuve en cas de processus judiciaire.

Il y aurait lieu de développer des outils pour aider le consommateur à mieux se préparer et profiter de l'inspection préachat, ou de faire une mise à jour d'outils existants, notamment le guide de l'ACQC.[158]

- Attendu qu'idéalement le consommateur devrait être en mesure d'identifier les principaux défauts apparents d'une propriété avant même de faire une offre d'achat;
- Attendu que le temps que le consommateur peut allouer à sa formation pour la préparation de l'inspection préachat est limité;
- Attendu que cette formation n'est actuellement pas offerte par des associations de protection du consommateur;
- Attendu que les consommateurs favorisent une information cautionnée par des sources sûres;

L'ACQC recommande aux gouvernements provinciaux de soutenir financièrement les associations de consommateurs pour la réalisation d'outils pour aider le consommateur

[157] Voir notamment Payette c. Dumont (2010 QCCS 1631, 2010-03-26), paragraphes [94-95].
[158] ACQC. *Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat*, 2002, 31p.

à détecter les vices apparents évidents au cours des visites préalables à une offre d'achat et pour se préparer à l'inspection préachat.

10.5 Leçons à tirer de la jurisprudence

L'étude de la jurisprudence a permis d'identifier trois décisions de la Cour d'appel du Québec se rapportant à l'inspection préachat (voir section 8.3, *Cour d'appel du Québec*). Ces décisions confirment l'étude de Me Hébert,[159] à savoir que l'inspecteur en bâtiment a une obligation de moyens et un devoir de conseil envers son client, en plus de confirmer que les tribunaux considèrent le contrat d'inspection comme un contrat de service.

Lorsque Me Hébert avait rédigé son texte en 2007, les tribunaux ne s'étaient pas encore prononcés clairement sur la valeur juridique de la norme de pratique de l'AIBQ. Dans Lahaie c. Laperrière (2009 QCCA 1285, 2009-07-02), cette norme est indiquée dans le contrat d'inspection et c'est donc celle-ci que le Tribunal retient pour évaluer si l'inspecteur a bien fait son travail (« règles de l'art »). Ceci confirme l'intérêt d'inclure quelle norme de pratique sera observée pour l'inspection dans l'entente de service, car cela facilite la preuve des « règles de l'art » devant le Tribunal. Dans cette même cause, le Tribunal confirme que les acheteurs ont rempli leur devoir de prudence et de diligence en engageant un inspecteur.

Par ailleurs, dans Marcoux c. Picard (2008 QCCA 259, 2008-02-05), le Tribunal estime qu'un juge ne peut imputer à l'acheteur ce qu'il considère un manque de prudence ou un manque aux « règles de l'art » de la part de l'inspecteur, particulièrement en l'absence de signes annonciateurs de vice potentiel. Le Tribunal réitère que l'inspection préachat n'est pas une expertise puisque « En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations. »[160]

Les réponses à des questions d'intérêt pour le consommateur ont été généralement similaires suite à l'étude des décisions des tribunaux ontariens et québécois (voir section 8.2, *Résultats de l'étude*).

Il en ressort que le principal intérêt de faire une inspection préachat est d'identifier les vices apparents et des situations possiblement problématiques demandant une expertise supplémentaire ainsi que les réparations nécessaires. Cependant, il ne faut pas négliger qu'en cas de recours, le rapport d'inspection peut servir de preuve quant à l'état de la propriété lors de l'achat et ainsi démontrer que le vice était caché, ou pour prouver que l'inspecteur n'a pas respecté les « règles de l'art ». Avoir fait effectuer une inspection sert aussi à démontrer que les acheteurs ont rempli leur devoir de prudence et de diligence, surtout dans le cas d'une propriété plus âgée. De plus, le rapport d'inspection peut servir de base de négociation en identifiant les travaux à faire et permettre ainsi d'obtenir une diminution du prix ou demander des réparations.

[159] Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 171, 175-176, 180-181.
[160] CanLII. Marcoux c. Picard, 2008 QCCA 259, 2008-02-05, paragraphe 21, <http://www.canlii.org/fr/qc/qcca/doc/2008/2008qcca259/2008qcca259.html> (page consultée le 23 avril 2012).

Finalement, en cas de travaux trop importants, il peut permettre à l'acheteur de se retirer de la vente.

Un inspecteur en bâtiment peut être tenu responsable et avoir à dédommager un acheteur pour un vice apparent non détecté. La préparation du dossier par l'acheteur qui s'estime lésé est alors cruciale. En effet, sur 11 cas de recours contre un inspecteur en Ontario, seulement quatre ont été accueillis favorablement par le Tribunal. Au Québec, 10 cas sur 12 l'ont été. Dans la plupart des cas rejetés, l'acheteur n'avait pas fait preuve de prudence et de diligence en n'investiguant pas le problème en litige à la suite de la réception du rapport d'inspection ou n'a pas réussi à prouver la faute de l'inspecteur. Dans les cas où la responsabilité de l'inspecteur a été retenue, celui-ci a été reconnu coupable de n'avoir pas suivi les « règles de l'art » ou d'avoir manqué à son devoir de conseil.

À combien s'élèvent les montants pouvant être accordés à un acheteur qui réussit à démontrer la faute d'un inspecteur? C'est un moyen de mesurer jusqu'où va sa responsabilité. Parmi les cas étudiés, le montant le plus élevé accordé à un acheteur du Québec est de 81 480 $ (Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405, 2007-02-05). Ce jugement a cependant été infirmé en Cour d'appel du Québec, où le Tribunal a statué que le vice était caché. Le second montant le plus élevé est de 70 000 $, mais dans un règlement hors cour (Marrugo c. Tsakonas, 2011 QCCS 6272, 2011-10-31). Le montant le plus élevé accordé à un acheteur de l'Ontario est de 60 000 $ plus les frais (Halliwell v. Lazarus, 2011 ONSC 390, 2011-01-18, et Halliwell v. Lazarus, 2011 ONSC 1642, 2011-03-04). Les recours sont habituellement pour des montants beaucoup moins élevés, et beaucoup sont faits devant les cours des petites créances.

En cas de responsabilité de l'inspecteur, les tribunaux peuvent lui imputer tous les dommages ou les diviser entre l'inspecteur et le vendeur si ce dernier a tenté de dissimuler des vices autrement apparents. Dans certains cas, nous avons observé une répartition des dommages entre l'inspecteur, le vendeur et le courtier immobilier. Les tribunaux du Québec ont tendance à se baser sur le texte de Me Hébert pour déterminer le montant à payer par l'inspecteur, prenant en compte le coût des réparations, moins dépréciation et plus-value à la propriété. Le contexte des négociations si l'acheteur avait découvert le vice avant la vente est aussi pris en compte. Finalement, le principe que l'acheteur ne doit pas s'enrichir indûment à l'occasion des réparations est aussi respecté par les tribunaux.

À la lecture des décisions des tribunaux, il est possible de relever des fautes de la part des inspecteurs même quand ceux-ci ne sont pas l'objet du litige. Parfois les juges font aussi des observations à cet effet. Les fautes les plus fréquentes sont reliées à la négligence ou à l'incompétence de l'inspecteur. Ces fautes peuvent d'ailleurs être reliées aux facteurs de risque identifiés par les intervenants du milieu (voir section 8.4, *Facteurs de risques pour une poursuite*).

De même, il est possible de relever des manquements de la part des consommateurs à la lecture des décisions des tribunaux. Les manquements les plus fréquents ont été regroupés sous quatre thèmes :

1. Inspection préachat : l'acheteur n'a pas lu et compris l'entente de service avant de la signer; il ne remplit pas son devoir de prudence et diligence en ne se renseignant pas davantage sur des problèmes décelés par lui-même ou son inspecteur ou en ne lisant pas le rapport d'inspection avant l'achat.

2. Déclaration du vendeur : Dans les deux provinces, on retrouve des vendeurs qui remplissent le formulaire en faisant de fausses déclarations. Cependant le vendeur qui agit de cette manière en Ontario ne peut plus se prévaloir de la doctrine du *caveat emptor*. Au Québec, un vendeur qui omet de dénoncer des vices qu'il connait s'expose à rendre caché un vice autrement apparent, et à devoir payer des dommages-intérêts.
3. Processus de vente : il peut survenir des problèmes de communication entre le courtier immobilier et le vendeur, d'où l'intérêt pour ce dernier de vérifier tout document à signer ou remis à un acheteur potentiel. Pendant les négociations, des réparations peuvent être demandées au vendeur. Celui-ci doit y réfléchir avant de les accepter, car certaines peuvent avoir des implications sur la garantie du vendeur.
4. Procédures judiciaires : avant d'en entamer, l'acheteur devrait bien préparer son dossier pour s'assurer que sa preuve a une chance de convaincre les tribunaux. Il doit aussi s'assurer que les délais pour dénoncer un défaut au vendeur ou à l'inspecteur sont respectés et, si possible, faire des travaux pour empêcher le problème de s'aggraver, car le processus judiciaire peut prendre des années.

Le scénario présenté à la section 3, *Déroulement typique de la transaction immobilière*, démontre la situation à laquelle s'expose l'acheteur lorsqu'il s'engage dans une transaction immobilière. Il doit prendre rapidement plusieurs décisions sur l'achat probablement le plus important de sa vie: choix d'un courtier immobilier, hypothèque, visites, offre d'achat, choix d'un inspecteur, etc. Et tout cela en continuant ses activités habituelles. Il y a un besoin d'outils pour expliquer au consommateur en quoi consistent ses obligations et comment une inspection préachat peut l'aider à satisfaire à son devoir de prudence et de diligence. Un document pancanadien comme celui de la SCHL[161] est trop général et n'explique pas les obligations légales des consommateurs selon le régime juridique auxquels ils sont soumis. Par ailleurs, les documents fournis par l'OACIQ ou le RECO sont plutôt orientés vers le rôle du courtier.

- Attendu que nous avons relevé plusieurs manquements de la part du consommateur relatifs à l'inspection préachat;
- Attendu que la plupart de ces manquements sont le fait d'une méconnaissance des droits et obligations des différents intervenants ainsi que des procédures judiciaires;
- Attendu que des délais doivent être respectés dans une procédure de dénonciation;
- Attendu qu'en cas de problèmes suite à l'achat d'une propriété c'est à l'acheteur de justifier ses demandes lors d'une action judiciaire;

L'ACQC recommande aux gouvernements provinciaux de soutenir financièrement les associations de consommateurs pour la réalisation d'outils pour aider les consommateurs acheteurs et vendeurs d'une propriété résidentielle à connaître leurs obligations et engagements légaux réciproques dans le cadre de la transaction immobilière et plus particulièrement de l'inspection préachat.

[161] SCHL. *L'achat d'une maison étape par étape*, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/aclo/acmaetet/> (page consultée le 19 mars 2012).

- Attendu que l'acheteur d'une propriété a un devoir de prudence et de diligence selon l'article 1726 du C.c.Q et la jurisprudence;
- Attendu que les tribunaux considèrent que les acheteurs peuvent s'acquitter de ce devoir de prudence et de diligence en embauchant un inspecteur en bâtiment;
- Attendu que les observations faites par l'acheteur lors de la visite d'une propriété ainsi que les recommandations de l'inspecteur en bâtiment sont autant d'indices de risque au sujet desquels l'acheteur devrait agir;

L'ACQC recommande aux consommateurs futurs acquéreurs d'accompagner l'inspecteur lors de l'inspection ou de déléguer un représentant, de lire attentivement le rapport d'inspection, de s'assurer que toutes les observations faites par l'inspecteur et par lui-même pendant l'inspection y sont notées, de demander à l'inspecteur des éclaircissements si nécessaires, notamment au sujet de ses recommandations, et de conserver une copie du rapport.

10.6 Quels recours pour le consommateur lésé?

Les recours pour un consommateur qui n'est pas satisfait des services de l'inspecteur en bâtiment qu'il a employé ne sont pas si nombreux. Il y a les services de plaintes des associations d'inspecteurs ou des ordres professionnels, ou encore le processus judiciaire. Quelques associations de consommateurs peuvent aider le consommateur dans ses démarches.

Quand un consommateur lésé par une inspection défaillante porte plainte auprès de l'association d'inspecteurs ou de l'ordre professionnel auquel appartient l'inspecteur, il doit réaliser que cette procédure n'a pas pour but de fournir un dédommagement monétaire (voir section 6.3, *Processus de plainte*), mais plutôt de prévenir la récidive en cas de faute professionnelle et d'informer le public si une faute grave a été commise. Les processus des ordres professionnels étudiés semblent assez transparents, et les noms des membres sanctionnés sont publiés sur le site internet de l'ordre, ce qui n'est pas le cas pour les associations d'inspecteurs. En effet, les associations d'inspecteurs n'ont pas toujours un processus de plainte clairement décrit sur leur site internet, et quoiqu'il y ait certains mécanismes en place pour tenir le plaignant informé, les audiences devant le comité traitant les plaintes ne sont pas publiques, et le plaignant ne semble pas y être convié. Finalement, les décisions du comité demeurent confidentielles et les résultats ne sont pas publiés. La protection du public par les comités de plaintes des associations d'inspecteurs est donc inefficace, car la réputation professionnelle de l'inspecteur membre n'est pas affectée par la sanction et il peut continuer à pratiquer même s'il est expulsé de l'association.

Le consommateur lésé peut rechercher une compensation monétaire et emprunter la voie du processus judiciaire. La seule possibilité est d'intenter une action en justice pour non-respect des « règles de l'art » ou manquement professionnel contre l'inspecteur s'il s'agit d'un défaut apparent que l'inspecteur n'a pas vu, ou contre le vendeur dans le cas d'un vice caché. Comme le rappelle le tribunal dans Lahaie c. Laperrière (2009 QCCA 1285, 2009-07-02), cette détermination est une question de droit, donc déterminée par les tribunaux :

> [41] Il est par ailleurs utile de rappeler la norme d'intervention des tribunaux d'appel en matière de vices cachés où le principe de retenue judiciaire s'applique à l'égard des déterminations de fait du juge de première instance : *ABB Inc. c. Domtar Inc.,* précité, paragraphe 34. Toutefois, la distinction juridique entre un vice caché et un vice apparent est une question de droit : *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour,* 1989 CanLII 976 (QC CA), [1989] R.J.Q. 2309, p. 2318 (C.A.).

L'action en justice est un processus coûteux, particulièrement dans le domaine de la construction où les témoignages des experts sont presque toujours une nécessité. C'est un processus qui demande beaucoup d'efforts de la part du plaignant pour bâtir un dossier solide justifiant ses demandes. C'est aussi un long processus dont l'issue est incertaine, une décision de première instance pouvant être renversée en Cour d'appel comme dans la décision Lahaie c. Laperrière (2009 QCCA 1285, 2009-07-02). Finalement, l'indemnisation de l'acheteur lésé parce que l'inspecteur en bâtiment n'a pas fait son travail correctement n'est pas simple et les tribunaux sont encore divisés quant à la manière de traiter ces demandes. En plus de tenir compte de la dévaluation, ils commencent à tenir compte des circonstances entourant la transaction immobilière dans leur analyse des dommages. Ainsi un consommateur qui négocie pour obtenir une réduction du prix de la propriété suite à la réception d'un rapport d'inspection révélant des problèmes importants aura plus de chance d'obtenir un dédommagement qu'un autre qui n'a pas essayé de négocier dans de telles circonstances.

Trois associations de consommateurs s'intéressant au domaine de la construction et du logement ont été identifiées en Ontario et au Québec. Il s'agit du Homeowner Protection Centre (HPC), du Canadian for Properly Built Houses (CPBH) et de l'ACQC. Seuls HPC et l'ACQC indiquent sur leur site internet qu'ils peuvent soutenir le consommateur dans ses démarches.

11. CONCLUSION

Cette recherche a permis d'examiner en profondeur le marché de l'inspection préachat en Ontario et au Québec. Lors de la transaction immobilière, l'acheteur fait face à des situations nouvelles sur lesquelles il a peu de maîtrise. Le choix d'un inspecteur en bâtiment fait partie de ces nouvelles situations. Une des façons pour l'acheteur de mieux la maîtriser est de se préparer à l'avance, pour mieux en comprendre les limites. De plus, rien n'empêche l'acheteur de demander au vendeur un délai plus grand que ce que propose le courtier immobilier pour faire l'inspection préachat, lui permettant de choisir lui-même son inspecteur et de procéder à des expertises supplémentaires au besoin.

Des tentatives d'encadrement de l'inspection préachat avec des exigences plus contraignantes pour les inspecteurs membres d'une association au Québec lorsqu'on les compare avec celles qui prévalent en Ontario ont été observées, mais plusieurs lacunes existent encore. De plus, les inspecteurs en bâtiment qui ne sont ni membres d'une association d'inspecteur ou d'un ordre professionnel n'ont encore aucun encadrement.

L'encadrement des membres d'un ordre professionnel vise la protection du public. Certains y ont vu le moyen de résoudre le problème du manque de contrôle de la profession d'inspecteur en bâtiment. Cependant, la tentative de l'OTPQ pour intégrer les

membres de l'AIBQ a échoué à cause de la trop grande disparité des formations des inspecteurs.

En Ontario, l'encadrement fourni par les associations d'inspecteurs se limite généralement à l'obligation de suivre un code de déontologie, une norme de pratique et une procédure de certification. Au Québec, pour satisfaire aux exigences de l'OACIQ, s'y rajoute l'obligation d'utiliser une entente de service type et un document d'attestation d'inspection, et celle de détenir une assurance E&O. Les membres d'ANIEB, l'une des deux plus importantes associations d'inspecteurs du Québec, doivent aussi prendre un engagement formel face à leur pratique, au contenu des rapports d'inspection et à la gestion des dossiers. Par contre, comme il n'y a aucun encadrement législatif ces efforts sont soumis à la bonne volonté et aux moyens limités des administrateurs des associations d'inspecteurs, contrairement aux ordres professionnels dont l'existence est fondée sur la protection du public. En plus du respect du code de déontologie, les ordres professionnels québécois exigent de leurs membres faisant de l'inspection préachat qu'ils utilisent la norme de pratique professionnelle, et certains ont des exigences de formation particulière, tels l'OTPQ, l'OAQ, et l'OEAQ.

L'assurance E&O n'est pas exigée par les associations d'inspecteurs pratiquant en Ontario. Elle l'est cependant pour les membres des deux principales associations d'inspecteurs du Québec. Les courtiers immobiliers de l'Ontario et du Québec doivent s'assurer que les inspecteurs qu'ils recommandent sont couverts par une assurance E&O. Les inspecteurs membres d'un ordre professionnel doivent être assurés pour pratiquer. Cette assurance est généralement fournie par l'ordre professionnel. Nous avons trouvé de grandes différences au niveau de la prime exigée par les assureurs d'inspecteurs (1 800 à 4 000 $) et ceux des ordres professionnels (de l'ordre de 7 000 $). Cet écart s'explique par une différence au niveau de la philosophie entre les exigences des ordres professionnels et celles des associations d'assureurs. La couverture d'assurance pour les ordres professionnels vise en premier la protection du public tandis que celle pour les inspecteurs cherche surtout à diminuer les coûts pour l'assuré. Un exemple d'une telle différence est la couverture plus étendue pour les membres des ordres professionnels qui inclut normalement une prolongation de cinq ans de la protection en cas d'arrêt de l'activité. Dans l'éventualité de la mise en place d'un encadrement législatif de la pratique de l'inspection préachat, une analyse comparative des différents produits d'assurance offerts aux inspecteurs devrait avoir lieu pour déterminer quel type de couverture bénéficiera le plus au consommateur.

Nous avons aussi identifié des différences concernant le contenu de l'entente de service, la norme de pratique et celle du rapport d'inspection. Encore ici, l'encadrement de la pratique par les associations d'inspecteurs et les ordres professionnels semble être plus strict au Québec qu'en Ontario.

Le contenu de l'entente de service a été comparé, mais sans faire une analyse juridique de toutes les clauses. Dans l'éventualité de la mise en place d'ententes de services standardisées, une telle analyse devrait avoir lieu pour déterminer quelles clauses sont acceptables pour bien protéger le consommateur. L'entente de service utilisée au Québec est assez standardisée, puisque les deux plus importantes associations d'inspecteurs utilisent le formulaire préparé par l'AIBQ et l'OACIQ. De plus, comme les tribunaux s'entendent pour l'assimiler à un contrat de consommation, les clauses limitant la responsabilité professionnelle au prix de l'inspection n'en font pas partie. Ce qui n'est pas le cas en Ontario, où les inspecteurs utilisent fréquemment ce type de clause. Le

modèle soumis à discussion par Kiedrowski et Lawrenson dans leur rapport publié par la SCHL en 2004 incluait aussi une clause de ce type.[162] Une entente de service standardisée obligatoire pour tous les inspecteurs en bâtiment protégerait le consommateur des clauses abusives.

Le but de ce travail n'était pas de faire une comparaison exhaustive des différentes normes utilisées en inspection préachat pour déterminer laquelle est la plus favorable au consommateur. Les normes ont été comparées seulement sur certains aspects, dont la signature de l'entente de service, les limites de l'inspection, le devoir de conseil et la rédaction du rapport. Dans l'éventualité de la mise en place de normes de pratique standardisées, une comparaison exhaustive des normes devrait avoir lieu pour déterminer quelles sont les pratiques qui protègent le mieux le consommateur. La norme de pratique de CAHPI révisée en 2011 spécifie les limites et les exclusions de l'inspection, ainsi que le contenu du rapport (sans exigence de photos). En plus de ces exigences, la norme de l'AIBQ fait référence à une convention de service type, l'obligation de recommander les services d'un spécialiste en présence d'indices permettant de conclure à un défaut potentiellement important, le contenu minimum du rapport écrit avec photos, et le fait que l'inspecteur doive prendre connaissance de la déclaration du vendeur ou demander à celui-ci de remplir le formulaire. En plus de spécifier les limites et les exclusions de l'inspection comme les deux normes précédentes, la norme de pratique professionnelle des ordres professionnels du Québec spécifie que la convention de service et les normes de pratique doivent être remises au client avant de procéder à l'inspection, le contenu minimum du rapport écrit avec photos, et précise que le rapport contient un résumé des constats de l'inspecteur quant aux éléments qui exigent une réparation immédiate ou majeure ou qui représentent une situation dangereuse. Le devoir de recommander les services d'un spécialiste n'est pas mentionné, mais est implicite dans l'obligation de respect du code de déontologie. Les associations d'inspecteurs dont les normes de pratique sont basées sur la norme ASHI, sont moins explicites sur ce que l'inspecteur doit décrire et rapporter pour chacune des composantes ou systèmes inspectés.

Plusieurs différences existent donc entre les différentes normes de pratique compliquant la tâche du consommateur lors du choix d'un inspecteur en bâtiment. De plus, comme il n'existe pas de norme standardisée obligatoire, en cas de procédure judiciaire contre un inspecteur, le consommateur doit dans chaque cas démontrer au juge en vertu de quelle norme on doit déterminer les « règles de l'art ».

Aucune association d'inspecteurs n'utilise de rapport standardisé. Cependant, les normes de pratique de CAHPI, de l'AIBQ et des ordres professionnels définissent brièvement le contenu du rapport d'inspection. En plus de décrire et rapporter l'examen de chacune des composantes, l'inspecteur devrait aussi identifier celles qui sont significativement déficientes ou à la fin de leur vie utile, ainsi que la raison de cette déficience. De plus, l'inspecteur doit indiquer ce qui n'a pas été inspecté avec la raison. CAHPI demande aussi que l'inspecteur fournisse des recommandations pour corriger les déficiences observées des composantes. Les normes de l'AIBQ et des ordres professionnels fournissent des instructions relatives à la présentation, et à l'identification du rapport, à l'ajout de photographies, et comporte l'exigence de mentionner toute trace d'infiltration, taches ou condensation, ou apparence de moisissure. Les normes des

[162] Kiedrowski et Lawrenson, *op. cit*. p. 46-47.

ordres professionnels exigent en plus que le rapport soit de type narratif, ce qui en facilite la lecture et la compréhension.

Les consignes de l'OREA et de l'OACIQ sont assez claires sur les obligations du courtier immobilier dans son devoir de conseil envers son client en ce qui concerne l'inspection préachat (voir section 5.3, *Consignes aux courtiers immobiliers sur l'inspection préachat*). De plus, au Québec une partie de ces consignes est incluse dans un règlement de la Loi sur le courtage immobilier. Si les courtiers suivaient l'esprit de ces recommandations, les consommateurs auraient sans doute moins de récriminations à ce sujet. Une situation de conflit d'intérêts est présente quand un courtier offre de payer pour l'inspection préachat, une pratique déconseillée par l'OACIQ. Cependant, le problème le plus fréquemment soulevé est celui du possible conflit d'intérêts lorsque le courtier recommande un inspecteur. C'est une problématique difficile à régler pour les raisons suivantes :

- D'une part, les consommateurs ne recherchent pas activement d'inspecteur en bâtiment avant de se mettre à la recherche d'une maison et se retrouvent coincés par des délais très courts. La recommandation de leur courtier, en qui ils ont habituellement confiance, les rassure;
- Les courtiers immobiliers ne veulent pas retarder la transaction et ont donc retenu des noms d'inspecteurs avec qui ils ont déjà travaillé. Les courtiers ne sont cependant pas les bonnes personnes pour évaluer le travail d'un inspecteur. Ils ne sont pas nécessairement au courant si des problèmes surgissent après la conclusion de la vente. De plus, leur mode de rémunération à commission peut les inciter à recommander des inspecteurs complaisants et trouver qu'ils sont désavantagés par un inspecteur sévère et rigoureux;
- Les inspecteurs en bâtiment sont toujours à la recherche de nouveaux clients, et les courtiers peuvent leur en fournir. Selon les régions, le fait de travailler ou pas avec un courtier peut avoir un impact pécuniaire important.

Si l'évaluation du travail des inspecteurs en bâtiment était confiée à un organisme indépendant des associations et des courtiers immobiliers, ce problème serait en grande partie réglé.

Lors de mise en place d'une réglementation sur l'inspection préachat en Colombie Britannique, les raisons invoquées en faveur de cette mesure étaient :[163]

- Norme de pratique uniforme;
- Code de déontologie uniforme;
- Certification par le gouvernement, donc une qualification minimum à l'entrée dans la profession;
- Faciliter les recours pour le consommateur;
- Faciliter l'obtention d'une assurance E&O pour les inspecteurs, en augmentant le nombre d'inspecteurs assurés;
- Regrouper aussi les inspecteurs pour les maisons neuves.

---

[163] M. Reinstein and associates. *Review of Issues and Options for Certification of Home Inspectors*, 16 septembre 2005, rapport final soumis au BC Homeowner Protection Office, p. 17, <http://nationalhomeinspector.org/homeinspectionreportBC%5B1%5D.pdf> (page consultée le 12 mars 2012).

À ces raisons, on pourrait ajouter :

- Encadrement de tous les inspecteurs en bâtiment, contrairement à la situation actuelle;
- S'assurer que l'assurance E&O offre une couverture adéquate, même lorsque l'inspecteur cesse de pratiquer;
- Obtenir des données réelles sur ce secteur d'activité;
- S'assurer que les inspecteurs font une mise à jour régulière de leurs connaissances, pour suivre l'évolution des techniques de construction, et la connaissance des problèmes reliés;
- Dispensation de la formation théorique par des institutions d'enseignements reconnues;
- Centraliser et uniformiser le processus de plainte envers les inspecteurs. Rendre ce processus plus efficace du point de vue des consommateurs. Faciliter la publication de rapports détaillés sur les plaintes et les utiliser comme outil d'amélioration continue;
- Diminuer les risques de conflits d'intérêts en offrant un autre choix que la référence par les courtiers immobiliers ;
- Améliorer la formation des inspecteurs en bâtiment, sur tous les points qui sont encore des facteurs de risque pour une poursuite.

Nous n'avons pas été en mesure de trouver de rapport sur l'efficacité de la réglementation de l'inspection préachat en Colombie Britannique, et il est encore trop tôt pour espérer avoir déjà des résultats pour l'Alberta. Un tel rapport devrait inclure non seulement l'évolution du nombre et du type de plaintes des consommateurs, mais aussi une surveillance de la jurisprudence pour vérifier si le nombre de procédures judiciaires en vices cachés et celui contre des inspecteurs diminuent.

Il est à noter que la réglementation de l'inspection préachat en Colombie-Britannique est faite via le Homeowner Protection Office, et en Alberta via Service Alberta, tous deux l'équivalent de l'Office de la protection du consommateur (OPC) au Québec. Des associations d'inspecteurs du Québec consultés dans le cadre de cette recherche proposaient plutôt un encadrement supervisé par le Ministère des finances qui s'occupe des transactions immobilières, possiblement même via l'OACIQ. Il est vrai que des travaux en ce sens ont été faits en 2006 lors de travaux en vue de la révision de la *Loi sur le courtage immobilier*, mais aucune suite ne semble y avoir été donnée. Par ailleurs, il existe plusieurs arguments militant en faveur d'un encadrement par l'OPC :

- La mission de l'organisme est de surveiller l'application des lois sous sa responsabilité, informer collectivement et individuellement les consommateurs, les éduquer et recevoir leurs plaintes. De plus, il favorise la concertation des acteurs du marché de la consommation;[164]
- L'entente de service entre l'inspecteur en bâtiment et le consommateur est un contrat de service. Comme tel, il est soumis à la *Loi sur la protection des consommateurs*;
- Le processus de traitement des plaintes est plus simple que celui de l'OACIQ;
- La procédure pour rechercher un commerçant pour savoir s'il a fait l'objet d'une plainte est conviviale;

[164] OPC. *A propos de l'Office – Mission et mandats*, 2008, <http://www.opc.gouv.qc.ca/WebForms/APropos/Mission.aspx> (page consultée le 2 mai 2012).

- En cas de plainte, l'OPC offre une aide à la résolution de conflit tandis que l'offre d'assistance de l'OACIQ se limite à faire l'analyse du litige et à statuer sur le traitement à lui accorder;
- Le site internet est convivial et axé vers le consommateur.

Pour l'Ontario, le RECO étant sous l'autorité du ministre des Services aux consommateurs, un encadrement des inspecteurs par ce ministère serait probablement plus logique.

Pour terminer, en plus d'avoir permis de faire le point sur l'état du marché de l'inspection préachat en Ontario et au Québec, cette recherche a aussi permis de faire ressortir des enjeux pour les consommateurs, notamment lors du choix d'un inspecteur, lors de l'inspection, lors de la remise du rapport d'inspection et suite à l'étude de la jurisprudence. De meilleurs outils, mieux ciblés selon les provinces, pourraient contribuer à faire connaître au consommateur ses obligations lors d'une transaction immobilière, particulièrement en ce qui concerne l'inspection préachat. Certaines carences au niveau de la connaissance du marché de la revente et de l'inspection préachat, et de l'encadrement des inspecteurs sont susceptibles d'être corrigées par des initiatives du législateur. La méconnaissance des consignes adressées aux courtiers immobiliers par les organismes de réglementation et les risques de poursuite des inspecteurs pourraient être corrigés par les intervenants eux-mêmes. À terme, un meilleur encadrement des inspecteurs en bâtiment bénéficierait aux consommateurs et à la profession, tout en permettant d'accroître le nombre de consommateurs impliqués dans une transaction immobilière à avoir recours aux services d'un bon inspecteur.

- Attendu que plusieurs inégalités existent dans la formation et l'encadrement des inspecteurs en bâtiments entre les diverses associations existantes;
- Attendu que les assurances erreurs et omissions actuellement fournies aux inspecteurs en bâtiment non membres d'un ordre professionnel ne protègent pas adéquatement les consommateurs;
- Attendu que plusieurs différences existent entre les différentes normes de pratiques utilisées par les inspecteurs en bâtiment;
- Attendu que les inspecteurs qui ne sont membres ni d'une association, ni d'un ordre professionnel ne sont soumis à aucun encadrement;

L'ACQC recommande aux gouvernements provinciaux de mettre en place un encadrement législatif de la pratique de l'inspection préachat pour les petits bâtiments résidentiels et les unités de copropriétés. La nouvelle réglementation devra déterminer les compétences et la formation requises et les normes de pratique tout en exigeant l'utilisation d'une entente de service standardisée.

L'ACQC recommande aux gouvernements provinciaux d'attribuer à un organisme de contrôle la responsabilité de tenir un registre des personnes habilitées à faire de l'inspection préachat et de choisir le mode d'indemnisation des consommateurs lésés (régimes d'assurance erreurs et omissions, cautionnements ou fonds d'indemnisation).

- Attendu que les courtiers immobiliers sont en situation de conflit d'intérêts en regard de l'inspection préachat, il n'est pas souhaitable que l'encadrement de la pratique de l'inspection préachat relève de près ou de loin des organismes responsables du courtage immobilier;
- Attendu que la nature de l'acte d'inspection préachat en est un relevant plutôt de la protection du consommateur que de l'encadrement et la surveillance des produits et services financiers;
- Attendu que l'entente de service entre l'inspecteur en bâtiment et le consommateur est un contrat de service soumis à la Loi sur la protection des consommateurs;
- Attendu que pour les deux provinces qui encadrent actuellement l'inspection préachat, l'Alberta et la Colombie-Britannique, les organismes de contrôle relèvent de la protection du consommateur;

L'ACQC recommande que les gouvernements provinciaux fassent relever le nouvel organisme de contrôle de l'inspection préachat d'une autorité dont la priorité est l'intérêt des consommateurs.

- Attendu que les mécanismes de traitement des plaintes concernant les inspecteurs en bâtiment varient selon la nature de l'organisme qui reçoit la plainte;
- Attendu que les procédures de plaintes des associations d'inspecteurs ne semblent pas assurer la protection du public de façon satisfaisante puisque le processus est confidentiel, que les sanctions ne sont pas connues du public, et qu'un inspecteur expulsé de son association peut continuer à pratiquer;
- Attendu l'importance de la transparence en matière de traitement des plaintes;
- Attendu que la publication des noms des inspecteurs sanctionnés avec les raisons de la sanction constitue un outil pour prévenir les récidives et améliorer la pratique;

L'ACQC recommande que le nouvel organisme de contrôle de l'inspection préachat prévoie un mécanisme de plainte accessible, transparent et rapide facile d'utilisation par les consommateurs.

L'ACQC recommande la mise en place de mécanismes de sanctions contre les inspecteurs fautifs en ayant recours à des instances nouvelles ou existantes.

L'ACQC recommande que ce nouvel organisme produise des rapports périodiques globaux et par inspecteur concernant le type et le nombre de plaintes ainsi que les sanctions.

L'ACQC recommande que le registre des inspecteurs permette au consommateur de savoir si un inspecteur donné a fait l'objet de sanctions avec les raisons de ces sanctions.

BIBLIOGRAPHIE

Aaron, Bob. *Seller Property Information Statement – All the Ontario Cases 1997-2010*, février 2011, 65 p., <http://aaron.ca/columns/seller%20property%20information%20statement.htm> , (page consultée le 27 février 2012).

Aaron, Bob. *Use SPIS forms at your own peril - Krawchuk v. Sherbak*, 28 mai 2011, Toronto Star Column, <http://www.aaron.ca/columns/2011-05-28.htm> (page consultée le 6 février 2012).

ACI/CREA. *Nouvelles prévisions de l'ACI sur le marché de la revente*, 15 novembre 2011, <http://nouvellesaci.ca/2011/11/15/nouvelles-previsions-de-laci-sur-le-marche-de-la-revente/> (page consultée le 31 janvier 2012).

ACI/CREA. *Resale housing forecast extended to 2011*, 8 février 2010, <http://www.crea.ca/public/news_stats/pdfs/nationalresidentialforecast2010.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012).

ACQC. *Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat*, 2002, 31p.

ACQC. *Inspection de petits bâtiments*, 24 août 2008, http://www.consommateur.qc.ca/acqc/inspections.html. (page consultée le 30 janvier 2012).

ACQC. *La mission de l'ACQC*, <http://www.consommateur.qc.ca/acqc/mission.html> (page consultée le 12 mars 2012).

AIBQ et OACIQ. *Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels*, janvier 2010 (révision avril 2011), V03.1 - 04.2011, 27p. <http://www.aibq.qc.ca/fra/images/PDF/NP.pdf> (page consultée le 14 mars 2012).

AIBQ. *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, CSI-1.6, et *Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, AEI-1.6, <http://www.aibq.qc.ca/fra/images/PDF/CS.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

ANIEB. *Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Annexe B, 19 janvier 2011, <http://www.anieb.com/images/stories/pdf/ANNEXE-B_FRANCAIS_JANVIER_2011_ANIEB.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

ANIEB. *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Formulaire 01, 19 janvier 2011, <http://www.anieb.com/images/stories/pdf/CONVENTION_DE_SERVICE_IMMEUBLE_PRINC_RESIDENTIEL_FRANCAIS_JANVIER_2011_ANIEB.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

ASHI. *NAR & ASHI 2001 Home Inspection Study - Executive Summary*, <http://www.ashi.org/media/press/release001.asp> (page consultée le 31 janvier 2012).

Assistco. *Assit-toit, un programme d'assurance juridique pour les problèmes de vice caché*, <http://www.assistco.ca/index.php?option=com_content&view=article&id=101&Itemid=169> (page consultée le 8 février 2012).

Audet, Isabelle. *Acheter sans garantie légale: attention!* 2 septembre 2005, La Presse.ca, <http://montoit.cyberpresse.ca/habitation/200509/02/01-867520-acheter-sans-garantie-legale-attention.php> (page consultée le 30 janvier 2012)

Bond, Tommy. *Préjudice financier à l'horizon?* 9 mai 2011, Jeune chambre de commerce de Québec, le Métropole, <http://www.jccq.qc.ca/Articles/Chroniques-daffaires/Prejudice-financier-l%E2%80%99horizon-.aspx> (page consultée le 8 février 2012).

CAA Québec. *Inspection en bâtiment*, <http://www.caaquebec.com/Habitation/FournisseursRecommandes/Inspection-Batiment.htm?lang=fr> (page consultée le 17 avril 2012).

CAHPI. *A notre sujet – Notre organisation,* 2011, <http://www.cahpi.ca/fr/lacibi.html>. (page consultée le 30 janvier 2012).

CAHPI. *National Standards of Practice*, juillet 2011, <http://www.cahpi.ca/images/stories/pdfs/2011%20sop%20vere-july%2020%20final.pdf> (page consultée le 15 février 2012).

CanLII. *Bathalon c. Poitras*, 2007 QCCQ 13518, <http://www.canlii.org/fr/qc/qccq/doc/2007/2007qccq13518/2007qccq13518.html> (page consultée le 13 février 2012).

CanLII. *Belhumeur c. Gilbert (Gilbert Inspection*), 2006 QCCQ 158, <http://www.canlii.org/fr/qc/qccq/doc/2006/2006qccq158/2006qccq158.html> (page consultée le 27 février 2012).

CanLII. *Boudreault c. Société Télus Communications*, 2011 QCCS 3260, <http://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2011/2011qccs3260/2011qccs3260.html> (page consultée le 30 avril 2012).

CanLII. *Celebre v. 1082909 Ontario Limited*, 2007 ON SCDC 65609, <http://www.canlii.org/en/on/onscdc/doc/2007/2007canlii65609/2007canlii65609.html> (page consultée le 21 février 2012).

CanLII. *Khaira v. Nelson*, 2002 BCSC 1045, <http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2002/2002bcsc1045/2002bcsc1045.html> (page consultée le 28 février 2012).

CanLII. *Marshall v. Bernard Place Corp*., 2002-02-13, 2002 ONCA 24835, <http://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2002/2002canlii24835/2002canlii24835.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012)

CanLII. *White c. Québec Order of Engineers,* 2006 QCCS 5181, <http://www.canlii.org/en/qc/qccs/doc/2006/2006qccs5181/2006qccs5181.html> (page consultée le 27 février 2012).

Carabash, Michael et Joseph Khlaif. *Buying and Selling Residential Real Estate in Ontario – Agreement of Purchase and Sale,* janvier 2010, p. 20-32, Dynamic Lawyers, <http://www.dynamiclawyers.com/files/buying_and_selling_residential_real_estate_in_ontario.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012).

Centre d'information canadien sur les diplômes internationaux. *Associations et ordres professionnels nationaux*, 2012, <http://www.cicic.ca/fr/profess.aspx?sortcode=1.3.7.7> (page consultée le 2 mai 2012).

Centre d'information canadien sur les diplômes internationaux. *Évaluation et reconnaissance des diplômes et qualifications aux fins d'emploi au Canada,* 2012, <http://www.cicic.ca/366/levaluation-des-diplomes-aux-fins-demploi-au-canada.canada#2> (page consultée le 2 mai 2012).

Certified Pre-Owned Houses Inc. *What is a Certified Pre-owned Home?* 2012, <http://certifiedpreownedhomes.ca/about-us/> (page consultée le 6 février 2012).

Charney, Morris. *Prepurchase Building Inspection - You get what you pay for*, 24 février 2004, http://www.independentinspectors.org/inspection-pdf-files/morrisarticle.pdf> (page consultée le 6 mars 2012).

Chornoby, Warren. *Property Condition Disclosure Statements,* avril 1995, Lawyer's Insurance Association of Nova Scotia, <http://www.lians.ca/documents/PropertyConditionDisclosureStatements.pdf> (page consultée le 30 janvier 2012).

Consumers Protection BC. *Designated Associations*, <http://www.consumerprotectionbc.ca/businesses-home-inspectors-home/designated-associations> (page consultée le 7 février 2012).

Consumers Protection BC. *Home Inspectors Search*, faire la recherché en utilisant '%', <http://www.consumerprotectionbc.ca/businesses-home-inspectors-home/confirm-an-inspectors-license> (page consultée le 7 février 2012).

Cour de Justice de l'Ontario, Rapport bienniel 2006-2007, p. 2, <http://www.ontariocourts.on.ca/ocj/fr/reports/annualreport/06-07.pdf> (page consultée le 27 février 2012)

CPBH. *Our Mission and Vision*, <http://www.canadiansforproperlybuilthomes.com/html/aboutcpbh/our_mission_and_vision.html> (page consultée le 12 mars 2012).

Dagenais, Daniel Alain. *Les devoirs de renseignement et de conseil des professionnels de la construction*, novembre 2001, Conseil de l'enveloppe du bâtiment du Québec, 36p., <http://www.cebq.org/documents/LESDEVOIRSDERENSEIGNEMENTETDECONSEILDESPROFESSIONNELSDELACONSTRUCTION.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012).

Éditeur officiel du Québec. *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*, RRQ, c C-73.2, r 1, <http://canlii.ca/t/q4f4> (page consultée le 6 février 2012).

Edwards, Jeffrey. *La garantie de qualité ou contre les vices cachés en matière d'immeubles*, Réseau Juridique du Québec, <https://www.avocat.qc.ca/public/iivicescaches.htm> (page consultée le 30 janvier 2012)

Fonds des architectes. *Guide de souscription 2012*, *Police d'assurance 2012*, et *Formulaire d'adhésion et/ou réinscription 2011*, <http://www.fondsarchitectes.qc.ca/index_fichiers/Page486.htm> (page consultée le 8 février 2012).

Friedman, Daniel (éditeur). *Advice for Entering the Home Inspection Profession*. InspectAPedia, <http://www.inspectapedia.com/ashi/in2insp.htm> (page consultée le 24 janvier 2012).

Galus, Sévérine. *Vendre sa maison sans intermédiaire*, 12 mars 2010, Option Consommateurs - Des journalistes vous informent, <http://www.option-consommateurs.org/journalistes/chroniques/270/> (page consultée le 31 janvier 2012).

Guénette, Maryse. Inspection préachat, à qui faire confiance? 18 octobre 2007, La Presse, <http://montoit.cyberpresse.ca/habitation/200610/30/01-869701-inspection-pre-achat-a-qui-faire-confiance.php> (page consultée le 18 avril 2012).

Hébert, Mélanie. *Retour sur la responsabilité professionnelle de l'inspecteur préachat: les développements récents*. Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Développements récents en droit immobilier (2007), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 167-188.

Holmes, Mike. *Why You Need a Professional Home Inspection*, août 2011, HVTV.ca, Holmes Inspection Tips, <http://www.hgtv.ca/holmesinspection/tips.aspx?sectionid=371&categoryid=7113693498866812478&postid=229586> (page consultée le 18 avril 2012).

HPC. *Canadian Home Inspection Industry Still in Turmoil: Consumers Beware!* Février 2011, <http://www.canadiansforproperlybuilthomes.com/html/whatsnew/2011/Feb-2011Can-HomeIns-Industry.pdf> (page consultée le 12 mars 2012).

HPC. *Homeowner Concerns and Complaints - How to Complain Effectively*, <http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Homeowner_Concerns&id=9026> (page consultée le 12 mars 2012).

HPC. *Most Recent Posts - Home Inspection FAQs*, August 15, 2011, <http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Blog&id=33681> (page consultée le 12 mars 2012).

HPC. *Our Mission*, <http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Welcome/About_Us/Our_Mission&id=34273> (page consultée le 24 avril 2012).

IHINA. *Pledge*, 17 août 2007, <http://www.independentinspectors.org/articles/IHINA%20pledge.pdf> (page consultée le 6 mars 2012).

Inspection News. *Realtors buying the Inspection?* 22 février 2010, <http://www.inspectionnews.net/home_inspection/associations-ethics-standards-licensing-legislation-home-inspectors-commercial-inspectors/18368-realtors-buying-inspection.html> (page consultée le 7 février 2012).

Inspection News. *Realtors Referrals*, 14 octobre 2011, <http://www.inspectionnews.net/home_inspection/h-e-l-p/27315-realtor-referrals.html> (page consultée le 6 mars 2012).

Journal de Montréal. *Avant de vendre, faites inspecter*, 18 septembre 2012, Cahier votre maison, <http://micasa.ca/maisonpassion/habitation/vm_20100918_p14_a-vendre-inspection.html>, (page consultée le 18 avril 2012).

Kiedrowski, John et Claude Lawrenson. *Investigating claims against home and property inspectors*, SCHL Research Report, Kiedrowski & Associates Inc., Ottawa, Ontario, 18 mars 2004, 50p., <ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/eng_unilingual/CHIC-Investigating%20Claims%28w%29.pdf> (page consultée le 1 février 2012)

Lavoie, François. *La promesse d'achat: parce que la paix d'esprit, ça n'a pas de prix!* 3 février 2011, Réseau Juridique du Québec, <http://www.avocat.qc.ca/public/iipromesse_achat.htm> (page consultée le 31 janvier 2012).

Les Entreprises Fondatechnique. *Une bonne inspection avant de vendre votre maison!* <http://fondatechnique.com/chroniques-experts/inspection-pre-vente/une-bonne-inspection-avant-de-vendre-votre-maison> (page consultée le 17 avril 2012).

Marowits, Ross. *Vendre sa maison sans agent d'immeubles*, 29 mai 2011, La Presse Canadienne, <http://lapresseaffaires.cyberpresse.ca/economie/immobilier/201105/29/01-4403930-vendre-sa-maison-sans-agent-dimmeubles.php> (page consultée le 19 mars 2012).

Martin, Claude. *Vérification environnementale, faute et exonération de responsabilité*, 23 novembre 2006, 13ième Colloque annuel de L'Association québécoise de Vérification environnementale Montréal, 16p., <http://www.aqve.com/sites/default/files/documents/actes_colloque_2006_cmartin.pdf> (page consultée le 28 février 2012).

Master Inspector Certification Board. *Welcome to EveryInspector*, <http://www.certifiedmasterinspector.org/cmi/every.html> (page consultée le 7 février 2012).

Matthews, Bruce G. *Ethics – Conduct Unbecoming*, mars-avril 2004, PEO, Engineering Dimensions, p. 46-47, <http://www.peo.on.ca/DIMENSIONS/marapr2004/Ethics.pdf> (page consultée le 7 février 2012).

Millars Law. *Real Estate Purchases and Home Inspections*, 29 avril 2011, <http://millarslaw.com/?s=real+estate&x=9&y=9> (page consultée le 31 janvier 2012).

Ministère de la Justice du Québec. *Le système judiciaire*, <http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/generale/systeme.htm> (page consultée le 27 février 2012)

Mullen, Bill. *Certification for Home Inspectors*, 14 février 2011, REMonline.com, <http://www.remonline.com/home/?p=7754> (page consultée le 7 février 2012).

Neufeld, John E. *Summary of Recommandations on Vendor Disclosure,* 12 novembre 2009, 64p., Manitoba Securities Commission, <http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld.pdf> (page consultée le 30 janvier 2012)

NHICC. *Ethics and Standards of Practice*, <http://www.nationalhomeinspector.org/8_ethicsSOP.pdf> (page consultée le 13 février 2012).

NHICC. *Home Inspection – Stats based Canadian BBB Activity Reports*. <http://www.nationalhomeinspector.org/BBBstatsHI.pdf> (page consultée le 13 février 2012).

OACIQ. *Formulaire obligatoire – Promesse d'achat*, révision 2012, <https://secure.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/form-pa-v26-20120402.pdf> (page consultée le 24 avril 2012).

OACIQ. *Le respect des règles de l'inspection en bâtiments : ça vous concerne de près,* 13 septembre 2011, numéro d'article: 119995, <http://www.oaciq.com/fr/articles/respect-regles-inspection-en-batiments-vous-concerne-pres> (page consultée le 31 janvier 2012).

OACIQ. *Rapport annuel 2010*, <http://www.oaciq.com/sites/default/files/RapportAnnuel2010_0.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Annexe B – Immeuble résidentiel*, formulaire 411FN (2,01), 2002, <https://secure.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/annexebresidentiel2.pdf> (page consultée le 31 janvier 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Assurance vices cachés*, 13 juillet 2006, numéro d'article: 5808, <http://www.oaciq.com/fr/articles/message-important-aux-courtiers-et-agents-immobiliers> (page consultée le 6 février 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Décision disciplinaire 33-10-1344, Julie Pinet ès qualités de syndique adjointe de L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Marcel Boucher*, 28 septembre 2011, <http://www.oaciq.com/fr/decisions-disciplinaires/33-10-1344> (page consultée le 6 février 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Déclarations du vendeur et inspection en bâtiment*, 2 avril 2003, numéro d'article: 3684, <http://www.oaciq.com/fr/articles/declarations-du-vendeur-et-inspection-en-batiment> (page consultée le 1 février 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Existence d'un rapport d'inspection antérieur: Quelle est la bonne pratique pour l'agent immobilier?* 7 novembre 2008, numéro d'article: 10241, <http://www.oaciq.com/fr/articles/existence-rapport-inspection-anterieur%C2%A0-quelle-bonne-pratique-agent-immobilier> (page consultée le 1 février 2012).

OACIQ/ACAIQ. *L'ACAIQ était présente au dévoilement de la Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels*, 18 octobre 2009, Numéro d'article: 13621, <http://www.oaciq.com/fr/articles/devoilement-norme-pratique-professionnelle-inspection-visuelle-batiments-principalement-res> (page consultée le 31 janvier 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Ne recommandez que des inspecteurs en bâtiment assurés*, 6 juillet 2004, révisé 12 juillet 2011, numéro d'article: 4570, <http://www.oaciq.com/fr/articles/ne-recommandez-inspecteurs-en-batiment-assures> (page consultée le 1 février 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Un outil sous-utilisé qui pourrait prévenir bien des litiges - Le formulaire « Déclarations du vendeur »,* 14 janvier 2005, numéro d'article: 4850, <http://www.oaciq.com/fr/articles/outil-sous-utilise-pourrait-prevenir-bien-litiges> (page consultée le 1 février 2012).

OAQ, OEAQ, OTPQ. *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*, 2008, 15p., <http://www.inspectionpreachat.org/pdf/normes_inspection.pdf> (page consultée le 13 février 2012).

Office québécois de la langue française. *Grand dictionnaire terminologique*, <http://www.oqlf.gouv.qc.ca/ressources/gdt.html> (page consultée le 30 avril 2012).

OIQ. *Conseil de discipline 22-08-0357 - André Prud'Homme, ing., ès qualités de syndic adjoint de l'Ordre des ingénieurs du Québec c. Yvon Poitras, ing.*, 4 juin 2009, <http://www.oiq.qc.ca/Documents/DAJ/Decisions_jugements/Discipline/22-08-0357S.pdf> (page consultée le 13 février 2012).

OPC. *A propos de l'Office – Mission et mandats*, 2008, <http://www.opc.gouv.qc.ca/WebForms/APropos/Mission.aspx> (page consultée le 2 mai 2012).

OREA. *Agreement of purchase and sale*, révision 2012, <http://www.torontorealestateboard.com/buying/plain_language_forms/pdf/100_PL.pdf>, (page consultée le 24 avril 2012).

OREA. *OREApedia - Home Inspections*, 24p. Document électronique obtenu directement d'OREA le 22 juin 2011.

OTPQ. *Entente entre l'AIBQ et l'OTPQ*, septembre 2011, Bulletin TP Express, <http://www.otpq.qc.ca/publications/bulletin_tp_express/articles_septembre_2011/aibq_otpq.html> (page consulté le 7 mai 2012).

OTPQ. *Pas d'intégration en vue en inspection préachat*, mars 2012, Bulletin TP Express, <http://www.otpq.qc.ca/publications/bulletin_tp_express/articles_mars_2012/membres_preachat.html> (page consultée le 1 mai 2012).

OTPQ. *Rapport annuel 2009-2010*, <http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/OTPQ_2009-2010.pdf> (page consultée le 14 février 2012).

OTPQ. *Rapport annuel 2010-2011*, <http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/2010-2011_OTPQ.pdf> (page consultée le 14 février 2012).

Paquet, Alain et coll. *Rapport du Comité de députés constitué par le ministre des Finances relativement au droit du courtage immobilier*, 17 novembre 2006, Assemblée nationale du Québec, Québec, 47 p.

PEO. *In the matter of a hearing under the Professional Engineers Act, and in the matter of a complaint regarding the conduct of: Nicholas M. Upton, P.Eng. a member of the Association of Professional Engineers of Ontario,* Engineering dimensions mai-juin 2006 p. 38-40, <http://www.peo.on.ca/Gazette/NUpton_MJ06.pdf> (page consultée le 13 février 2012).

RECO. *About RECO*, ainsi que *Complaints & Enforcement*, 2011, <http://www.reco.on.ca/buyer/About.html> (pages consultées le 31 janvier 2012).

RECO. *Annual Report 2010-2011 – Fostering Confidence*, p. 16, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/Annual%20Reports/2010-2011%20Annual%20Report%20FINAL.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

RECO. *Code of Ethics – Ontario Regulation 580/05*, made under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002, The Ontario Gazette: November 26, 2005, <http://www.reco.on.ca/UserFiles/CODE%20OF%20ETHICS.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

RECO. Discipline & Appeals Hearings & Decisions, 2011, <http://www.reco.on.ca/section-buyer/tc-233/sc-304/spage-decisions.html> (page consultée le 6 février 2012).

RECO. *Discipline Decision Between Registrar under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 and Dave Sohal*, 15 novembre 2010, <http://www.reco.on.ca/publicdocs/20101115_28410.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

RECO. *Discipline Decision Between Registrar under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 and Govind (George) Lalwani & Judith Paterson.* 24 août 2010, <http://www.reco.on.ca/publicdocs/20100824_30298.pdf> (page consultée le 1 février 2012).

RECO. *Quick facts and figures*, 2011, <http://www.reco.on.ca/section-buyer/tc-234/sc-241.html> (page consultée le 6 février 2012).

Reinstein M. and associates. *Review of Issues and Options for Certification of Home Inspectors*, 16 septembre 2005, rapport final soumis au BC Homeowner Protection Office, <http://nationalhomeinspector.org/homeinspectionreportBC%5B1%5D.pdf> (page consultée le 12 mars 2012).

Réseau Juridique du Québec. *Notre système de justice – Qu'est-ce que la Common Law?*, Chronique de la Foire aux questions juridiques, <http://www.avocat.qc.ca/faq/faq_systeme.htm#Commonlaw> (page consultée le 30 janvier 2012)

SCHL et NHICC. *National Occupational Standard - Professional Home and Property Inspector*, juin 2008, 57p., <http://www.nationalhomeinspector.org/HPI_Revised_NOS_FINAL_-_June_2008.pdf>, (page consultée le 13 février 2012).

SCHL. *Ce qu'il faut faire avant de mettre votre maison en vente*, Votre maison, CF49, 2003, rev 2008, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63236.pdf?fr=1334689803984> (page consultée le 17 avril 2012).

SCHL. *L'achat d'une maison étape par étape*, < http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/aclo/acmaetet/> (page consultée le 19 mars 2012).

SCHL. *Tableaux détaillés sur la rénovation et l'achat de logements - Ensemble des principaux marchés*. Le marché de l'habitation, 2010, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65465/65465_2010_A01.pdf?fr=1309375100310> (page consultée le 6 mars 2012).

Service Alberta. *Home Inspector's Licence*, <http://www.servicealberta.gov.ab.ca/1773.cfm> (page consultée le 7 février 2012).

Service Alberta. *Search for a Business, Charity or Fundraiser*, chercher sous la rubrique "Home Inspectors", <http://www.servicealberta.ca/976.cfm> (page consultée le 7 février 2012).

Shields, Simon. *Guides to Ontario and Canadian Law - Case Law Selected and Annotated by Topic*, <http://www.isthatlegal.ca/index.php?name=selected_case_law> (page consultée le 21 février 2012).

Smith, Darrel. *Inspections obligatoires de maisons uniquement lors de la revente en Ontario*, avril 2003, SCHL - Le Point en recherche série Tech 03-101, 4p. http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63173.pdf?fr=1309206741437> (page consultée le 6 février 2012).

Wand, Raymond. *Re: A claim is a claim is a claim!!!!* 9 décembre 2010, InspectionNews by Hann Tech Marketing Links, <http://www.inspectionnews.net/home_inspection/business-operations-home-inspectors-commercial-inspectors/22830-claim-claim-claim.html> (page consultée le 8 février 2012).

Annexe 1. LETTRE AUX ORGANISMES REGROUPANT LES COURTIERS IMMOBILIERS

Montréal, le 8 juin 2011

Contact
Organisme
Adresse

Objet : Demande de rencontre pour discuter de l'inspection préachat dans le marché de la revente

Monsieur/Madame XX,

Dans le cadre du *Programme de contributions pour les organisations sans but lucratif de consommateurs et de bénévoles* du Ministère de l'Industrie du Canada, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) a débuté récemment un projet de recherche intitulé 'Inspection préachat dans le domaine immobilier : pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs' (http://www.ic.gc.ca/eic/site/oca-bc.nsf/fra/ca02626.html). Le mandat de ce projet est limité aux marchés de la revente de maisons du Québec et de l'Ontario.

Nous sommes donc à la recherche d'information sur le marché de l'inspection préachat au Québec. Nous avons identifié votre organisation comme pouvant nous fournir certaines de ces informations. Dans ce but, nous aimerions vous rencontrer dans vos bureaux. Selon l'échéancier accepté par Industrie Canada, notre cueillette d'information devrait avoir lieu au mois de juin. Nous proposons donc les dates suivantes, à votre convenance : 20, 21, 27 ou 29 juin. Les informations que nous souhaitons obtenir sont détaillées dans l'agenda ci-joint.

Vous pouvez me joindre par téléphone au 514-384-2013 (SVP laissez un message à mon intention), par télécopieur au 514-384-4739, ou par courriel au ACQC@consommateur.qc.ca. Votre collaboration pour ce projet sera grandement appréciée, puisque les données recherchées ne sont pas nécessairement facilement accessibles dans le domaine public. Veuillez noter qu'à la fin du projet, le rapport sera disponible sur le site internet de l'ACQC.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

p.j. Agenda proposé pour la rencontre

Agenda proposé

Date, heure : à déterminer

Lieu : Bureaux de l'organisme ou conférence téléphonique

Présentation des participants :

ACQC : Madeleine Bélisle, chargée de projet
Albanie Morin, coordonnatrice
Organisme : à déterminer

1. Recherche de statistiques récentes sur :

   a. Nombre de reventes de maisons par année en Ontario/Québec/Canada : Les données recherchées sont pour la revente uniquement, Québec et Ontario au complet, pas seulement les grandes villes;
   b. Nombre (ou pourcentage) de reventes de maisons qui comportent une inspection préachat;
   c. Nombre (ou pourcentage) de reventes de maisons qui comportent une inspection prévente;
   d. Nombre (ou pourcentage) de reventes de maisons perdues à cause d'une inspection préachat;
   e. Prix moyen d'une inspection préachat.

2. Processus de vente et jurisprudence :

   a. Déroulement typique d'une transaction immobilière pour une revente de maison avec inspection préachat;
   b. Consignes données par l'Organisme aux agents d'immeubles quant aux inspections préachat : recommandation d'inspecteurs, délais pour faire l'inspection, présence des parties;
   c. Consignes données par l'Organisme aux agents d'immeubles pour la déclaration du vendeur;
   d. Plaintes contre les agents d'immeubles reliées aux inspections préachat : processus, nombre par année, code de déontologie;
   e. Tendances de la jurisprudence dans le cas d'actions contre les inspecteurs/agents immobiliers ou contre les vendeurs à cause de vices cachés;
   f. Recours du vendeur en cas de vente perdue suite à une inspection préachat.

3. Autres informations pertinentes

4. Présentation des données fournies par l'Organisme dans le rapport final

Annexe 2. INVENTAIRE DES GROUPES DONT LES ACTIVITÉS PEUVENT ENGLOBER L'INSPECTION PRÉACHAT

	Inventaire des groupes	Site internet	Groupes étudiés
	Ontario et Canada		
	Associations d'inspecteurs		
1	Alliance of Canadian Home Inspectors (ACHI)	http://www.theachi.org/	Oui
2	Canadian Association of Home & Property Inspectors (CAHPI)	http://www.cahpi.ca/	Oui
3	Canadian National Association of Certified Home Inspectors (CanNACHI)	http://www.cannachi.org/	Oui
4	National Home Inspector Certification Council (NHICC)	http://www.nationalhomeinspector.org/index.html	Oui
5	Ontario Association of Home Inspectors (OAHI)	http://www.oahi.com/	Oui
6	Professional Home and Property Inspectors of Canada (PHPIC)	http://www.phpic.ca/home.php?lang=fr	Oui
	Ordres et associations professionnels		
7	Appraisal Institute of Canada (AIC)	http://www.aicanada.ca/	Non
8	Association of Architectural Technologists of Ontario (AATO)	http://aato.on.ca/	Oui
9	Ontario Association of Architects (OAA)	http://www.oaa.on.ca/	Oui
10	Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists (OACETT)	http://www.oacett.org/page.asp?P_ID=98	Oui
1	Ontario Building Officials Association (OBOA)	http://www.oboa.on.ca/	Non
12	Ontario Society of Professional Engineers (OSPE)	http://www.ospe.on.ca/	Oui
13	Professional Engineers Ontario (PEO)	http://www.peo.on.ca/	Oui
	Ontario et Canada – Total des groupes étudiés		11 groupes

	Inventaire des groupes	Site internet	Groupes étudiés
	Québec		
	Associations d'inspecteurs		
14	Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)	http://www.aibq.qc.ca/fra/association.php	Oui
15	Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiments	http://www.anieb.com/	Oui
16	Corporation des inspecteurs en bâtiment de la province de Québec	http://www.cibpq.com/	Oui
	Ordres et associations professionnels		
17	Association des architectes en pratique privée du Québec (AAPPQ)	http://www.aappq.qc.ca/index.html	Non
18	Association des ingénieurs-conseils du Québec (AICQ)	http://www.aicq.qc.ca/accueil	Non
19	Ordre des architectes du Québec	http://www.oaq.com/accueil.html	Oui
20	Ordre des évaluateurs agréés du Québec	http://www.oeaq.qc.ca/index.php?id=1	Oui
21	Ordre des ingénieurs du Québec	http://www.oiq.qc.ca/fr/Pages/accueil.aspx	Oui
22	Ordre des technologues professionnels du Québec	http://www.otpq.qc.ca/index.html	Oui
	Québec - Total des groupes étudiés		7 groupes
	É.-U.		
	Associations d'inspecteurs		
23	International Association of Certified Home Inspectors (InterNACHI)	http://www.nachi.org/	Non
24	Independent Home Inspectors of North America (IHINA)	http://www.independentinspectors.org/	Non

Annexe 3. QUESTIONNAIRE

Première partie du questionnaire – Associations d'inspecteurs

PARTIE 1 - ENCADREMENT				
Répondre par Oui, Non ou Ne sais pas, ou par un commentaire selon le cas.				
		Oui	**Non**	**Ne sais pas**
Formation				
1.	Quel est (en %) la formation de base des inspecteurs membres de votre association?			
	Formation de base	**%**		
	Professionnels (architecte, évaluateur agréé, ingénieur, technologue professionnel)			
	Entrepreneur en construction			
	Métier de la construction			
	Autodidacte			
	Autres			
2.	Exigez-vous une formation supplémentaire de vos membres?			
	Si oui, laquelle?			
3.	Combien de membres de votre association font des inspections préachat?			
Assurance erreurs & omissions				
4.	Exigez-vous une assurance erreurs-omissions de vos membres?			
	Si c'est le cas, quel est le coût approximatif de la couverture, ainsi que le montant par sinistre?			
5.	Comment vérifiez-vous que vos membres possèdent une assurance, ainsi qu'une couverture adéquate?			
Encadrement				
7.	Avez-vous un comité de discipline?			
	Si oui, quelles sont les sanctions en cas de faute professionnelle? Joindre la documentation au besoin. Documentation jointe.			
8.	Vérifiez-vous périodiquement la qualité de la formation continue de vos membres, ainsi que leur conformité au code d'éthique et aux normes de pratiques?			
9.	Avez-vous des normes de pratique professionnelle pour le contenu de l'inspection préachat?			
10.	Avez-vous des normes de pratique professionnelle pour la manière de procéder à l'inspection préachat?			
11.	Avez-vous des normes de pratique professionnelle pour la préparation du rapport d'inspection préachat?			
	Si vous avez répondu oui aux questions 7, 8, et 9, SVP joindre la documentation. Documentation jointe.			

Première partie du questionnaire – Ordres et associations professionnels

PARTIE 1 - ENCADREMENT				
Répondre par Oui, Non ou Ne sais pas, ou par un commentaire selon le cas.				
		Oui	**Non**	**Ne sais pas**
Formation				
1.	Exigez-vous une formation particulière de vos membres qui font de l'inspection préachat?			
	Si oui, joindre la documentation. Documentation jointe.			
Assurance erreurs/omissions				
2.	L'assurance-responsabilité de votre ordre professionnel couvre-t-elle vos membres qui font de l'inspection préachat?			
	Si ce n'est pas le cas, quel est le coût approximatif de la couverture supplémentaire?			
Encadrement (QC -Architectes, technologues, évaluateurs agréés)				
3.	L'inspection professionnelle vérifie-t-elle si vos membres qui font de l'inspection préachat se conforment aux normes de pratique professionnelle publiée conjointement par l'Ordre des architectes du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et l'Ordre des technologues professionnels du Québec?			
Encadrement (QC-Ingénieurs et ON)				
3.	L'inspection professionnelle vérifie-t-elle si vos membres qui font de l'inspection préachat se conforment à une norme de pratique?			
	Si oui, à quelle norme de pratique doivent-ils se conformer?			
4.	Combien de membres de votre ordre professionnel font de l'inspection préachat?			

Deuxième partie du questionnaire commune aux associations d'inspecteurs ainsi qu'aux ordres et associations professionnels.

PARTIE 2 - PROCESSUS				
		Oui	**Non**	**Ne sais pas**
Processus d'inspection préachat				
1.	Vos membres utilisent-ils un contrat-type approuvé par votre Association pour l'inspection préachat?			
	Si oui, joindre le contrat-type. Documentation jointe.			
2.	Vos membres utilisent-ils un rapport standardisé approuvé par votre Association?			
	Si oui, joindre le rapport standardisé. Documentation jointe.			
3.	Vos membres utilisent-ils le formulaire de l'Organisme d'Autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* dans le cadre de l'inspection?			
	Si oui, de quelle manière?			
	Si non, pourquoi?			
4.	Des clients contactent-ils l'inspecteur avant de faire une offre d'achat, donc au début de leur recherche pour une maison?			
	Si oui, dans quelle proportion?			
5.	Comment un acheteur trouve-t-il habituellement un inspecteur ?			
	Source	**%**		
	Parents ou amis			
	Agent immobilier			
	Publicité (journaux, pages jaunes)			
	Site internet			
	Autres			
	Ne sais pas			
6.	Quel est habituellement le délai pour faire l'inspection après l'acceptation de l'offre d'achat?			
7.	Les acheteurs sont-ils habituellement présents lors de l'inspection préachat?			
8.	Les vendeurs sont-ils habituellement présents lors de l'inspection préachat?			
9.	Les agents immobiliers sont-ils habituellement présents lors de l'inspection préachat?			
10.	Pour un acheteur, qu'est-ce qu'une bonne inspection préachat?			
11.	Pour un vendeur, qu'est-ce qu'une bonne inspection préachat?			
12.	Comment définiriez-vous un bon rapport d'inspection préachat?			

Nouvelles tendances				
13.	Quel pourcentage du marché de l'inspection est occupé par les inspections préventes demandées par les vendeurs?			
14.	Quel pourcentage du marché de l'inspection est occupé par les inspections préventes demandées par les vendeurs pour pré-certifier la maison et fournir une garantie d'un an?			
	Vos membres y sont-ils favorables?			
15.	Y a-t-il d'autres types d'assurances contre les vices cachés liées à des inspections préachat ou prévente disponibles pour les acheteurs?			
16.	Les audits énergétiques font-ils souvent partie (nombre par année ou %) de l'inspection préachat?			
17.	Quelle est la fréquence des demandes pour des analyses ou inspections spécifiques portant sur des dangers potentiels pour la santé ou des dommages à la propriété dans les inspections préachat? SVP fournir une estimation combinant les demandes venant de l'acheteur et les recommandations venant de l'inspecteur.			
	Analyse ou inspection spécifique	**Rare Moins de 10%**	**Fréquent 10 à 30%**	**Très fréquent Plus de 40%**
	Amiante			
	Vermiculite/amiante			
	Formaldéhyde			
	Moisissures			
	Ocre ferreuse			
	Ondes électromagnétiques			
	Plomb			
	Pyrite			
	Qualité de l'eau			
	Radon			
	Autres			
18.	Y a-t-il d'autres nouvelles tendances dans le marché de l'inspection préachat?			
Litiges				
19.	Quelles sont les principales plaintes des acheteurs suite à une inspection préachat?			
20.	Quelles sont les principales raisons pour lesquelles les inspecteurs se voient intentés des poursuites par leurs clients? Combien de cas par année?			
21.	Avez-vous connaissance de plaintes ou de poursuites initiées par les vendeurs contre des inspecteurs suite à une vente perdue à cause d'une inspection? Combien de cas par année?			

Annexe 4. COURRIEL AUX GROUPES SÉLECTIONNÉS POUR L'ENQUÊTE

A. Courriel aux associations d'inspecteurs de l'Ontario et du Canada

Let me present you briefly the **Association des consommateurs pour la qualité dans la construction** (ACQC). Created in 1994, and located in Montreal, this non-profit organization has the following objectives:

- Protect and promote the interests of consumers of goods and services in the construction/renovation area;
- Educate and increase awareness of these consumers on their rights, obligations and responsibilities;
- Promote, in collaboration with the other actors of the sector, any action likely to improve construction quality.

ACQC is doing a research entitled '*Inspection préachat dans le domaine immobilier: pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs' (*Home Inspection in the Resale Market: For a Better Protection of Both the Buyer and Seller). The funding permitting this research comes from the *Contributions Program for Non-profit Consumer and Voluntary Organizations*, administered by the Office of Consumer Affairs of Industry Canada (http://www.ic.gc.ca/eic/site/oca-bc.nsf/fra/ca02626.html). Our mandate is limited to the Ontario and Quebec house resale markets.

We are trying to locate information on the home inspection market in Ontario and Québec. Since the members of your organization are doing home inspection for a living, we think your input would be of great value to our research. A survey of about 20 questions related to home inspection was prepared, with topics such as: inspector's back-ground, general liability and errors and omissions insurance, use of standards, home inspection process, new trends, complaints. Could you please indicate which person in your organization could be able to answer to this survey?

Your collaboration to this research project is greatly appreciated, as the data we are looking for are not available in the public domain. Please note that at the end of the project, both French and English versions of the final report will be posted on the ACQC web site.

Sincerely,

B. Courriel aux associations et ordres professionnels de l'Ontario

Let me present you briefly the **Association des consommateurs pour la qualité dans la construction** (ACQC). Created in 1994, and located in Montreal, this non-profit organization has the following objectives:

- Protect and promote the interests of consumers of goods and services in the construction/renovation area;
- Educate and increase awareness of these consumers on their rights, obligations and responsibilities;
- Promote, in collaboration with the other actors of the sector, any action likely to improve construction quality.

ACQC is doing a research entitled '*Inspection préachat dans le domaine immobilier: pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs' (*Home Inspection in the Resale Market: For a Better Protection of Both the Buyer and Seller). The funding permitting this research is from the *Contributions Program for Non-profit Consumer and Voluntary Organizations*, administered by the Office of Consumer Affairs of Industry Canada (http://www.ic.gc.ca/eic/site/oca-bc.nsf/fra/ca02626.html). Our mandate is limited to the Ontario and Quebec house resale markets.

We are trying to locate information on the home inspection market in Ontario. Since some members of your self-regulated organization are doing home inspection for a living, we think your input would be of great value to our research. A survey of about 20 questions related to home inspection is being prepared, with topics such as: inspector's back-ground, general liability and errors and omissions insurance, use of standards, home inspection process, new trends, complaints. Could you please indicate which person in your organization could be able to answer to this survey?

Your collaboration to this research project is greatly appreciated, as the data we are looking for are not available in the public domain. Please note that at the end of the project, both French and English versions of the final report will be posted on the ACQC web site.

Sincerely,

C. Courriel aux associations d'inspecteurs du Québec

Dans le cadre du *Programme de contributions pour les organisations sans but lucratif de consommateurs et de bénévoles* du Ministère de l'Industrie du Canada, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) effectue un projet de recherche intitulé 'Inspection préachat dans le domaine immobilier: pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs' (http://www.ic.gc.ca/eic/site/oca-bc.nsf/fra/ca02626.html). Le mandat de ce projet est limité aux marchés de la revente de maisons du Québec et de l'Ontario.

Nous sommes donc à la recherche d'informations sur le marché de l'inspection préachat au Québec. Vos membres font de l'inspection préachat leur principale source de revenus, c'est pourquoi nous pensons que votre collaboration à ce projet de recherche serait de grande valeur. Dans ce but, nous avons préparé un questionnaire comportant une vingtaine de questions portant sur les sujets suivants, toujours en relation avec l'inspection préachat: formation, assurance erreurs/omissions, encadrement, processus d'inspection préachat, nouvelles tendances et litiges. Pourriez-vous SVP, m'indiquer quelle personne de votre organisation pourrait répondre à ce type de questions.

Votre collaboration pour ce projet sera grandement appréciée, puisque les données recherchées ne sont pas accessibles dans le domaine public. Veuillez noter qu'à la fin du projet, le rapport sera disponible sur le site internet de l'ACQC. Merci beaucoup pour votre aide.

Bien à vous,

D. Courriel aux ordres professionnels du Québec

Dans le cadre du *Programme de contributions pour les organisations sans but lucratif de consommateurs et de bénévoles* du Ministère de l'Industrie du Canada, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) effectue un projet de recherche intitulé 'Inspection préachat dans le domaine immobilier: pour une meilleure protection des acheteurs et des vendeurs' (http://www.ic.gc.ca/eic/site/oca-bc.nsf/fra/ca02626.html). Le mandat de ce projet est limité aux marchés de la revente de maisons du Québec et de l'Ontario.

Nous sommes donc à la recherche d'informations sur le marché de l'inspection préachat au Québec. Votre ordre professionnel a déjà collaboré avec l'ACQC sur ce dossier, et certains de vos membres font de l'inspection préachat leur principale source de revenus, c'est pourquoi nous pensons que votre collaboration à ce projet de recherche serait de grande valeur. Dans ce but, nous avons préparé une enquête comportant une vingtaine de questions portant sur les sujets suivants, toujours en relation avec l'inspection préachat: formation, assurance erreurs/omissions, encadrement, processus d'inspection préachat, nouvelles tendances et litiges. Pourriez-vous SVP, m'indiquer quelle personne de votre organisation pourrait répondre à ce type de questions.

Votre collaboration pour ce projet sera grandement appréciée, puisque les données recherchées ne sont pas accessibles dans le domaine public. Veuillez noter qu'à la fin du projet, le rapport sera disponible sur le site internet de l'ACQC. Merci beaucoup pour votre aide.

Bien à vous,

Annexe 5. COURRIEL D'ENVOI DU QUESTIONNAIRE

Nom du contact,

Suite à notre conversation téléphonique de cet après-midi, je vous fais parvenir le questionnaire de l'ACQC sur l'encadrement et le processus de l'inspection préachat. Vous trouverez plus bas, le courriel que je vous avais adressé le 6 juillet dernier décrivant le travail de l'Association des Consommateurs pour la qualité en construction et le projet de recherche sur l'inspection préachat.

Le questionnaire est divisé en deux parties, la première ayant pour thèmes la formation, les assurances et l'encadrement des membres de votre ordre professionnel qui font de l'inspection préachat. La seconde touche au processus de l'inspection préachat, aux nouvelles tendances dans le marché, ainsi qu'aux litiges touchant les membres de votre ordre professionnel qui font de l'inspection préachat.

Vous pouvez répondre au questionnaire directement dans le fichier électronique. Vous pouvez répondre à certaines questions en joignant un document. SVP l'indiquer dans l'espace prévu pour la réponse et joindre le document électronique lorsque vous me retournerez le formulaire.

Vous pouvez aussi répondre sur le questionnaire après l'avoir imprimé, et me le retourner par la poste avec la documentation s'il y a lieu.

Si possible, j'aimerais recevoir le formulaire complété pour le 2 septembre 2011.

Merci encore pour votre collaboration,

Annexe 6. RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE

Associations d'inspecteurs

Associations d'inspecteurs[165]	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario	Canada
Formation					
Formation de base des membres :					
Professionnels	10	15	10	20-40	20
Entrepreneur	10	25	20	20-30	0
Métier de la construction	20	25	40	15-25	50
Autodidacte	0	10	20	0	30
Autres	60	25	10	0	0
Formation supplémentaire exigée (supplémentaire à la formation de base)	Oui Inspections sous supervision : 15 à 25 selon formation de base. Formation continue (20 unités/an).	Oui 20 h/an formation continue	Oui, minimum 20 h/an	Oui Équivalent à environ un semestre temps plein (≈245 h ou 15-18 crédits). Formation continue (40 h/an jusqu'au RHI, puis 20 h/an).	Oui
Nombre de membres	160	220	100 %	78 % des membres pratiquent; 22 % sont étudiants, retirés ou amis qui ne font pas d'inspections	100 %
Assurance erreurs & omissions					
Assurance E&O exigée	Oui[166]	Oui	Oui	Optionnelle[167] Un formulaire est fourni pour la déclaration annuelle.	Non Fortement recommandée

[165] Cinq questionnaires ont été retournés.
[166] Une assurance responsabilité civile commerciale est aussi exigée, au coût de $250/an, minimum $1 000 000/sinistre, total $5 000 000/an.
[167] Depuis que l'assurance E&O est difficile à obtenir, l'association ne l'exige plus si le membre en informe son client. La plupart des membres sont cependant couverts.

Associations d'inspecteurs[165]	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario	Canada
Coût approximatif de la prime	1 800 $/an Sans exclusion moisissure	3 500 $/an et plus	2 000 $/an	2 000 à 4 000 $/an	1 800 $/an
Montant par sinistre	1 000 000 $ min Total 2 000 000 $/an	Non répondu	500 000 $ min	250 000 $ min/sinistre 300 000 $ min/an	1 000 000 $/sinistre
Vérification	Confirmation écrite de l'assureur	Attestation d'assurance par l'assureur exigée	Preuve demandée	Copie du certificat lors du renouvellement	Notification par le fournisseur d'assurance
Encadrement					
Code d'éthique	Oui NHICC	Oui Code des professions	Pas demandé	Oui	Oui
Système de plaintes	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Comité discipline	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Sanctions	À l'étude par un avocat mandaté par l'association.	Amende de 100 à 2 000 $, et jusqu'à l'expulsion	Sans réponse	Formation additionnelle exigée, amende ou expulsion	
Vérification périodique de la qualité de la formation, et de l'adhésion au code de pratique	Oui	Oui	Oui	Oui[168]	Oui
Norme de pratique pour le contenu de l'inspection	Oui[169]	Non répondu	Oui	Oui	Oui
Norme de pratique pour la manière de procéder à l'inspection	Oui	Non répondu	Oui	Non Chacun développe sa routine	Non
Norme de pratique pour le contenu du rapport d'inspection	Oui	Non répondu	Oui	Oui	Non

[168] The association has courses and conferences throughout the year that covers this content. Peer Review required every 5 years. Additional mandatory upgrades as necessary as part of continuing education.
[169] L'utilisation des normes ACAIQ, AIBQ, OTPQ et ASHI est permise, mais la norme utilisée doit être indiquée sur la convention de service.

Associations d'inspecteurs	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario	Canada
Processus d'inspection préachat					
Contrat type	Oui Choix inspection exhaustive ou non exhaustive.	Oui	Oui	Oui Via l'utilisation du SOP	Non
Rapport standardisé	Non Le rapport doit se faire en respectant la norme de pratique choisie, et inclure des photos des principales composantes.	Non	Oui	Non Le contenu est vérifié lors du processus de certification	Non
Utilisation de la Déclaration du propriétaire vendeur	Oui Avise l'acheteur de le demander si non fourni	Oui	Non Acte de courtage immobilier	Non L'inspection serait suffisante	Non The SPIS is not an accurate document
Certains clients contactent l'inspecteur avant l'offre d'achat (%)	Oui < 2 %	Oui	Oui 100 %	Oui < 20 %	Ne sait pas
Source de recommandation d'un inspecteur :					
Parents ou amis, référence d'un client	20 %	0 %	5 %	25 %	35 %
Agent immobilier	50 %	30 %	80 %	58 %	35 %
Publicité	10 %	20 %	5 %	5 %	5 %
Site internet	20 %	40 %	5 %	7 %	20 %
Autres	0 %	10 %	5 %	3 %	5 %
Ne sais pas	--	--	--	2 %	--
Délai entre l'acceptation de l'offre d'achat et l'inspection	2 à 5 jours Le nombre de jours pour remettre le rapport est indiqué à la convention de service.	10 jours	7 jours	L'attente due à l'obtention du crédit par l'acheteur	2 à 5 jours

Associations d'inspecteurs	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario	Canada
Personnes présentes lors de l'inspection préachat :					
Acheteur	Oui, obligatoire (ou représentant)[170]	Oui	Oui	Oui	Oui
Vendeur	Oui, préférable	Oui	Oui	Non	Non
Agent immobilier	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Qu'est-ce qu'une bonne inspection préachat pour un acheteur?	Honnête et juste, fondée sur l'état de l'immeuble afin d'éviter les dépenses inattendues	Inspection visuelle, mais attentive de tous les éléments visibles et accessibles et rapport qui lui donne une meilleure compréhension du bâtiment et de ses défauts	Connaître « l'heure juste » sur la condition de la propriété	Pas de statistiques disponibles	A home inspection is a non-invasive visual examination of a home or property to evaluate the general condition of that property, determining whether systems are still performing their intended functions. It provides a general overview of the more obvious repairs that may be needed. It is not intended to be an exhaustive list.
Qu'est-ce qu'une bonne inspection préachat pour un vendeur?	Relever les problèmes importants pouvant s'apparenter à des vices cachés; désire diminuer son risque face aux possibilités de vices cachés.	Même chose. Tout ce qui est reflété dans le rapport ne peut être retenu contre le vendeur en vice caché.	Inspection honnête, factuelle, professionnelle et rigoureuse	Pas de statistiques disponibles	Same as above

[170] La convention de service demande la signature du client pour attester de l'exécution de l'inspection et la participation du client.

Associations d'inspecteurs	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario	Canada
Définition d'un bon rapport d'inspection	Aide-mémoire des constatations visuelles faites durant l'inspection et priorisant les interventions. Une inspection neutre aux parties qui révèle tous les problèmes importants de l'immeuble.	Rapport qui lui donne une meilleure compréhension du bâtiment et de ses défauts	Complet, factuel, compréhensible	Easy to understand, identifies and educates the client on items of concern that will negatively impact the owner financially and/or physically. It is an unbiased and fair assessment of the condition of the property as compared to its peers as noted at the time of inspection.	Completely encompasses the NOS and SOP's

Associations d'inspecteurs	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario	Canada
Nouvelles tendances					
Pourcentage des inspections prévente	< 2 %	Très peu	± 5 %	Varie selon le marché	< 5 %
Importance des inspections prévente pour certifier une maison et offrir une garantie d'un an	0 % Membres non favorables, risque non assurable	Très peu Membres ambivalents	< 5 % Membres favorables	Trop nouveau pour commenter. Membres pourraient être favorables.	< 5 %
Existence d'autres types d'assurances contre les vices cachés	Non	Ne sais pas	Oui	Ne désire pas répondre	Oui
Popularité des audits énergétiques	Rare	Non	10 %	0 %[171]	15 %
Fréquences des demandes pour des analyses spécifiques :					
Amiante	Rare	Rare	Fréquent	Très fréquent	Rare
Vermiculite/amiante	Fréquent	Fréquent	Fréquent	Très fréquent	Rare
Formaldéhyde	Rare	Rare	Rare	Très fréquent	Rare
Moisissures	Très fréquent	Fréquent	Fréquent	Très fréquent	Rare
Ocre ferreuse	Très fréquent	Fréquent	Fréquent	Rare (jamais rencontré)	Rare
Ondes électromagnétiques	Rare	Rare	Rare	Rare	Rare
Plomb	Rare	Rare	Rare	Fréquent	Rare
Pyrite	Très fréquent	Fréquent	Très fréquent	Rare (jamais rencontré)	Rare
Qualité de l'eau	Rare	Fréquent	Fréquent	Rare	Rare
Radon	Rare	Rare	Rare	Rare (jamais rencontré)	Rare
Autres	Rare	Non répondu	Rare	Rare (jamais rencontré)	Rare

[171] L'inspection est typiquement faite pour l'acheteur et un audit énergétique est fait par un propriétaire. Type différent d'inspection.

Associations d'inspecteurs	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario	Canada
Autres nouvelles tendances	Expertise spécialisée, utilisation de caméra infrarouge (lié aux conditions climatiques)	Non répondu	Non répondu	Inspections des constructions neuves	Non
Litiges					
Principales plaintes des acheteurs suite à une inspection préachat	L'inspection ne peut découvrir de vices cachés et se limite aux indices visuels. L'inspecteur ne peut garantir la qualité de la maison ni faire d'investigations destructives. La priorisation des réparations est contraignante et plus couteuse que le budget de l'acheteur.	Infiltrations d'eau et moisissures	Plaintes dues au manque de compréhension du rapport	Electrical and water entry	N/A
Principales raisons d'une poursuite contre un inspecteur	Les clients ne lisent pas le rapport d'inspection avant d'acheter les immeubles, ni après… Le client ne suit pas les recommandations de l'inspecteur. Le client est mal conseillé par son entourage. Le client ne participe pas assez lors de l'inspection, et ne prend pas de notes des problèmes.	Infiltrations d'eau et moisissures	Mésinterprétation de la part du client	No current statistics, multiple insurance carriers	Non répondu
Nombre de cas/année	Variable selon lieux, type de maison, acheteurs.	2011 : 5 cas	Non répondu	Non répondu	0 %

Associations d'inspecteurs	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario	Canada
Avez-vous connaissance de plaintes ou poursuites intentées par des vendeurs contre des inspecteurs suite à une vente perdue	Oui, certains vendeurs frustrés que nous ayons découvert des problèmes importants ayant entrainé le refus de l'acheteur, ou parce qu'en dénonçant le problème ils ont le sentiment que leur immeuble est dévalué sur le marché de la revente.	Oui, quelques-uns.	Non	Oui Pas de données statistiques	0 %

Ordres et associations professionnels

Ordres ou associations professionnels[172]	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario
Formation				
Formation particulière pour l'inspection préachat	Oui Cours portant sur l'inspection préachat	Non Il n'y a pas de programme spécifique pour ce domaine de pratique	Oui Diplôme approprié + formation portant sur l'utilisation de documents lors de l'inspection	Non
Assurance erreurs & omissions				
L'assurance responsabilité couvre-t-elle les membres qui font de l'inspection préachat/coût additionnel?	Oui Compris	Oui Ne doit cependant pas être la principale source de revenus du membre.	Oui Catégorie spécifique pour inspection préachat. Prime plus élevée.	Assurance responsabilité non offerte par l'organisme. Les membres doivent cependant détenir une assurance E&O pour offrir leurs services au public.
Encadrement				
Conformité aux normes de pratiques des 3 ordres vérifiée dans inspection professionnelle	Oui	Oui Les inspecteurs vérifient l'exercice de la profession dans les domaines existants. Lors de la rencontre avec le membre, l'inspecteur demandera de lui démontrer à quelle norme il fait référence à l'intérieur de son travail.	Oui	L'organisme ne fait pas d'inspection professionnelle de ses membres
Nombre de membres qui font de l'inspection préachat	36	Non compilé par l'organisme	55	Non compilé par l'organisme
Processus d'inspection préachat				
Contrat type	Oui	Non	Oui Suggéré mais non imposé	Non
Rapport standardisé	Oui	Non	Non	Non

[172] Quatre questionnaires ont été retournés.

Ordres ou associations professionnels[172]	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario
Utilisation de la Déclaration du propriétaire vendeur	Non Utilisent document semblable préparé par l'organisme	Ne sait pas	Non Préfère utiliser leur propre formulaire si celui de l'OACIQ n'a pas été complété	Ne sait pas
Certains clients contactent l'inspecteur avant l'offre d'achat	Ne sait pas	Ne sait pas	Oui Jusqu'à 35 % magasinent avant de faire l'offre d'achat	Ne sait pas
Source de recommandation d'un inspecteur :		Ne sait pas. L'organisme réfère les demandes qui lui parviennent à l'association professionnelle.		Nous n'avons pas ces données
Parents ou amis, référence d'un client			25	
Agent immobilier			15	
Publicité	X		10	
Site internet	X		15	
Autres			35 CAA et autres semblables	
Ne sais pas			--	
Délai entre l'acceptation de l'offre d'achat et l'inspection	Non répondu	Ne sait pas	7 à 10 jours	Nous n'avons pas ces données
Personnes présentes lors de l'inspection préachat :				
Acheteur	Ne sait pas	Ne sait pas	Oui	Ne sait pas
Vendeur	Ne sait pas	Ne sait pas	Oui	Ne sait pas
Agent immobilier	Ne sait pas	Ne sait pas	Oui	Ne sait pas
Qu'est-ce qu'une bonne inspection préachat pour un acheteur?	Citation item 48 de la norme, qui décrit le contenu du rapport	Nous n'avons pas ces données	Inspection détaillée qui aiderait à 'découvrir' les vices cachés…	Nous n'avons pas ces données
Qu'est-ce qu'une bonne inspection préachat pour un vendeur?	Idem	Nous n'avons pas ces données	Rapide et pas trop détaillée	Nous n'avons pas ces données

Ordres ou associations professionnels[172]	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario
Définition d'un bon rapport d'inspection	Idem	Nous n'avons pas ces données	Rapport précis et concis qui parvient à résumer le diagnostic posé par l'inspecteur suite à l'examen attentif de l'état physique des lieux visités. Doit indiquer les déficiences ou les indices de désordres potentiels les plus importants sur un bâtiment (coûts importants pour des réparations ou améliorations à planifier).	L'organisme ne définit pas ceci dans ses standards ou règlements
Nouvelles tendances				
Pourcentage des inspections prévente	Ne sait pas	Nous n'avons pas ces données	Jusqu'à 2 %. Certains membres en font une spécialité.	Nous n'avons pas ces données
Importance des inspections prévente pour certifier une maison et offrir une garantie d'un an	Ne sait pas	Nous n'avons pas ces données	Ne sait pas Membres en général non favorables	Nous n'avons pas ces données
Existence d'autres types d'assurances contre les vices cachés	Ne sait pas	Pas par l'organisme	Ne sait pas	Nous n'avons pas ces données
Les audits énergétiques font-ils souvent partie de l'inspection préachat?	Oui	Nous n'avons pas ces données	Non Ils doivent faire l'objet d'un mandat distinct, car il s'agit d'un créneau et d'une expertise autre	Nous n'avons pas ces données
Fréquences des demandes pour analyses spécifiques :	Ne sait pas	Nous n'avons pas ces données		Nous n'avons pas ces données
Amiante			Rare	
Vermiculite/amiante			Fréquent	
Formaldéhyde			Rare	
Moisissures			Fréquent	
Ocre ferreuse			Très fréquent	
Ondes électromagnétiques			Rare	
Plomb			Rare	
Pyrite			Fréquent	

Ordres ou associations professionnels[172]	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario
Qualité de l'eau Radon Autres			Rare Rare Fréquent : drain français	
Autres nouvelles tendances	Ne sait pas	Nous n'avons pas ces données	Inspection avec caméra thermographique ou avec un hygromètre (ou humidimètre)	Nous n'avons pas ces données
Litiges				
Principales plaintes des acheteurs suite à une inspection préachat	Omissions, rapports incomplets	Nous n'avons pas ces données	Rapports souvent difficiles à comprendre ou trop volumineux. Utilisation d'adjectifs qualificatifs ou même superlatifs sans raison apparente. Plusieurs ont de la difficulté à qualifier des fissures (mineures ou majeures par ex.). Ils ne maitrisent pas toutes les subtilités du vocabulaire de la langue française, ce qui peut parfois porter à de mauvaises interprétations. Trop d'infos aussi sans rapport véritable avec l'inspection : des extraits du CNB dans le rapport sans lien pertinent ou des passages sur l'entretien préventif d'une maison ou d'un immeuble.	Inadequate details in engineering reports not meeting the standard expected of a prudent engineering practitioner

Ordres ou associations professionnels[172]	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario
Principales raisons d'une poursuite contre un inspecteur	Ne sait pas	Très peu de cas se retrouvent devant le Comité d'inspection professionnelle. Il s'agit plus d'un dossier pour les avocats.	Les clients ne comprennent pas suffisamment les informations transmises par l'inspecteur durant l'inspection, ou ne lisent pas les rapports. Ils ont souvent une perception erronée de ce que devrait être une inspection visuelle attentive. Les clients pensent que les inspecteurs ont des caméras (ou des yeux) qui permettent de voir dans les murs ou les fondations afin de détecter le moindre défaut. Ils pensent souvent que les inspecteurs peuvent découvrir les vices cachés.	Nous n'avons pas ces données
Existence de plaintes ou poursuites intentées par des vendeurs suite à une vente perdue	Oui, exceptionnellement	1 à 3 cas par an. Les plaignants nous appellent pour déposer une plainte contre le membre inspecteur.	Oui 5 à 10 plaintes par année	Moins de 3 plaintes par année pour des inspections faites par des membres. L'organisme n'a pas de données concernant les poursuites.

Annexe 7. TABLEAUX SOMMAIRES DES DÉCISIONS EXAMINÉES ET ÉTUDIÉES – ONTARIO

Cour d'appel

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Matz v. Copley, 2011 ONCA 485 2011-06-28 Court of Appeal *Voir 2010* Poursuite initiale: inspecteur, vendeur	N/A. Appel du jugement de première instance. Cet appel est rejeté. Voir Matz v. Copley, 2010 ONSC 5565, 2010-10-08 pour les réponses aux questions.				
Krawchuk v. Scherbak 2011 ONCA 352 2011-05-06 Court of Appeal *Voir 2009* Poursuite initiale: courtier, vendeur	N/A. Appel du jugement de première instance par les vendeurs. Cet appel est rejeté. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Krawchuk v. Scherbak, 2009 ON CS 40556, 2009-07-30.				

Cour supérieure

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2011					
Ricchio v. Rota, 2011 ONSC 6192 2011-10-20 Superior Court of Justice Poursuite: vendeur	Oui. Sur les recommandations de l'inspecteur, une vérification de la fournaise a été effectuée.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.	N/A	A sa seconde visite, il n'a pas pris le temps de vérifier si l'acheteur avait fait des changements touchant la gestion de l'eau. L'acheteur a ensuite basé sa poursuite sur son rapport.	L'acheteur n'a pas utilisé tous les outils à sa disposition pour se prémunir de problèmes. Le juge impute les infiltrations d'eau aux changements qu'il a effectué, surtout aux gouttières qui ne rejettent pas l'eau assez loin des fondations, et aux puits des fenêtres du sous-sol.
Cartwright v. Benke et al 2011 ONSC 2011 2011-05-11 Superior Court of Justice Poursuite: inspecteur, courtier, vendeur	Oui. Le rapport d'inspection soulève la question des moisissures, sans cependant en détecter l'étendue. Le rapport recommande un suivi par des experts.	N/A. L'inspecteur n'a pas été tenu responsable.	La responsabilité de l'inspecteur n'a pas été questionnée puisque la défense n'a pas établi qu'il a dérogé aux 'règles de l'art'.	Pas assez d'insistance sur un problème potentiellement sérieux.	L'acheteur semble s'être aveuglé en pensant pouvoir régler le problème lui-même et en minimisant celui-ci, même après avoir lu le rapport d'inspection. Il n'a pas attendu de recevoir le rapport d'inspection avant de renoncer à la clause d'inspection. Sa crédibilité auprès du juge n'a pas été établie. La maison était auparavant louée, donc la déclaration du vendeur était moins crédible.
Halliwell v. Lazarus 2011 ONSC 1642 2011-03-04 Superior Court of Justice - Costs	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Halliwell v. Lazarus, 2011 ONSC 390, 2011-01-18.				

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Avsar v. Zadeh, Aienichi and Re/Max, 2011 ONSC 735 2011-01-31 Superior Court of Justice - Endorsement Poursuite: courtier, vendeur	Oui. Dans ce cas-ci, l'inspecteur identifie des réparations à faire et les acheteurs décident de se retirer de la vente. Ils veulent maintenant récupérer leur acompte. Le juge estime que la cause doit être entendue devant un tribunal et ne peut faire l'objet de la procédure 'jugement sommaire'.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.			Il n'est pas clair si l'offre d'achat permettait aux acheteurs de se retirer de la vente si le rapport d'inspection n'était pas à leur satisfaction.
Halliwell v. Lazarus 2011 ONSC 390 2011-01-18 Superior Court of Justice Poursuite: inspecteur, courtier, vendeur	Oui. L'inspecteur a identifié une fournaise défectueuse.	Oui. Le juge ne tranche pas si le vice était apparent ou pas, mais il mentionne des signes pouvant être la cause des infiltrations.	Le juge est d'avis que l'inspecteur n'a pas communiqué de façon appropriée avec l'acheteuse. Il lui impute 50 % des dommages.	Il n'a pas expliqué les clauses limitatives et les limites de l'inspection avant de commencer l'inspection. Il a remis un rapport de type checklist difficile à interpréter. Le sommaire n'incluait pas tous les défauts importants. Il n'a pas donné les implications des défauts relevés. Il n'a pas mis d'emphase spéciale sur des défauts potentiellement importants.	L'acheteuse n'a pas lu le rapport de l'inspecteur, ce qui l'aurait peut-être décidé à ne pas conclure la vente.

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2010					
Matz v. Copley, 2010 ONSC 5565 2010-10-08 Superior Court of Justice - Endorsement *Voir 2011* Poursuite: inspecteur, vendeur	Oui. Si les acheteurs avaient compris le rapport d'inspection, ils y auraient vu les signes d'infiltration via les fondations en blocs de béton.	N/A	La responsabilité de l'inspecteur n'a pas été étudiée puisque le gypse cachait les fondations lors de la première inspection. La preuve en a été faite avec une vidéo prise lors de cette inspection.	Son rapport ne soulignait peut-être pas avec assez de force les problèmes possibles. Les fissures dans les fondations n'ont pas été caractérisées comme importantes, ou signe d'un défaut plus grave.	Ne pas avoir suivi les recommandations de l'inspecteur. Avoir paniqué quand un contacteur leur a dit qu'ils devaient absolument imperméabiliser les murs et ne pas avoir demandé une seconde opinion.
Cotton v. Cotton 2010 ONSC 3412 2010-06-22 Superior Court of Justice - Costs	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Cotton v. Monahan et al, 2010 ONSC 1644, 2010-04-30.				
Rosenhek v. Breda, 2010 ONSC 2786 2010-06-02 Superior Court of Justice Poursuite: vendeurs	Oui. Le rapport d'inspection a servi à demander des réparations avant la vente.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.			Ne pas avoir vérifié si toutes les réparations demandées avaient été effectuées avant de clore la vente. Le dossier des interactions avec l'ancien propriétaire n'a pas été bien monté, des dates sont incertaines, et des faits ne sont pas corroborés. Le juge doute du témoignage de l'acheteur.
Rosenhek v. Breda, 2010 ONSC 3944 2010-07-28 Superior Court of Justice	N/A. Décision sur les coûts. Voir Rosenhek v. Breda, 2010 ONSC 2786, 2010-06-02.				

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Cotton v. Monahan et al, 2010 ONSC 1644 2010-04-30 Superior Court of Justice Poursuite: vendeur	Oui. Peut-être que l'inspecteur aurait recommandé une inspection du système électrique comme celui qui a fait une inspection après la vente. Cependant, ce dernier était déjà au courant de problèmes avec le système électrique, découverts par les acheteurs suite à leur déménagement.	N/A. Il n'y a pas eu d'inspection avant la vente, seulement après.			Ne pas avoir fait d'inspection préachat de peur de manquer la vente dans un marché très actif. Et ceci contre l'avis de leur agent immobilier. Preuve insuffisante pour fausse représentation.
Thériault et al v. Lanthier et al 2010 ONSC 655 2010-03-30 Superior Court of Justice Poursuite: inspecteur, courtier, vendeur	Oui. Cependant, l'acheteur doit aussi lire le rapport d'inspection et comprendre les implications des observations de l'inspecteur.	N/A	N/A	Manque d'emphase sur un problème potentiellement sérieux.	L'acheteur aurait dû suivre les recommandations de l'inspecteur au lieu de se fier aux déclarations des agents immobiliers et du vendeur. Suite à la lecture du rapport d'inspection, le juge a déterminé que le vice était apparent. Lorsque l'acheteur a découvert les infiltrations d'eau, il aurait dû agir et faire les réparations au lieu de laisser le problème s'aggraver. Des changements à une propriété, en apparence anodins, peuvent causer beaucoup de problèmes. Ainsi l'installation d'une piscine a probablement empêché le drainage de l'eau.

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Winter v. Chao and Kwan, 2010 ONSC 464 2010-01-18 Superior Court of Justice - Divisional Court Appel d'une décision aux petites créances Poursuite initiale: vendeur	Oui. Selon la cause initiale, celui-ci a relevé que la description de la propriété était erronée puisqu'il n'y avait pas de foyer. Le juge en seconde instance estime qu'un nouveau procès devrait avoir lieu, car il trouve des erreurs dans le premier.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.	N/A	Il n'est pas clair si l'inspecteur a bien averti sa cliente de l'erreur, en plus de le dire au courtier immobilier.	Lire le rapport d'inspection avant de signer l'offre d'achat.
2009					
Blake v. Chen 2009 ON SCDC 60083 2009-10-30 Superior Court of Justice, Divisional Court - Costs	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Blake v. Chen, 2009 ON SCDC 50863, 2009-09-28.				
Blake v. Chen 2009 ON SCDC 50863 2009-09-28 Superior Court of Justice, Divisional Court Poursuite: inspecteur	Oui. Même si l'inspecteur n'a pas accompli son devoir de diligence à la satisfaction du juge, l'acheteuse a pu obtenir une compensation.	N/A	L'inspecteur doit souligner à son client les défauts majeurs de la propriété inspectée, et ne pas se contenter de l'inclure dans le rapport.	Ne pas avoir mis suffisamment d'emphase sur un problème potentiellement sérieux dans son rapport verbal. Le juge semble penser qu'un rapport passe-partout n'est pas assez informatif.	L'acheteuse aurait dû prendre le temps de lire le rapport d'inspection. Cependant, s'il n'y avait pas d'emphase sur le risque d'infiltrations, cela n'aurait peut-être pas été utile.

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Krawchuk v. Scherbak 2009 ONCS 40556 2009-07-30 Superior Court of Justice *Voir 2011* Poursuite: courtier, vendeur	Oui. L'acheteuse n'a pas fait faire d'inspection préachat sur les conseils de son agent immobilier. Cependant, il y avait plusieurs signes et un inspecteur compétent aurait peut-être pu la mettre en garde.	N/A. L'acheteuse n'a pas fait faire d'inspection préachat, sur les conseils de son courtier.			La déclaration du vendeur doit être remplie avec honnêteté. L'acheteuse n'a pas souscrit à son obligation d'atténuer ses frais en dépensant près de deux fois la valeur de la propriété pour la remettre en état. Le juge ne lui attribue que la valeur d'achat de la propriété en dommages.
Agrette v. Pieterse (Niagara Home Inspection) 2009 ONSC 32906 2009-06-25 Superior Court of Justice Poursuite: inspecteur	Oui. Le rapport d'inspection lui a permis de demander des réparations avant la vente.	Oui. L'inspecteur a été tenu responsable pour la mauvaise installation électrique du filtre de la piscine, qui était facile à déceler.	Le juge des petites créances a mal expliqué ses décisions, et le juge en appel n'a eu d'autre choix que de réduire les montants alloués à l'acheteur.	Il n'a pas expliqué et fait signer à l'acheteur la page contenant les clauses limitatives concernant sa responsabilité.	Ne pas avoir lu soigneusement le contrat. Mais comme il pouvait faire la preuve qu'il n'avait pas lu et compris les clauses limitatives, cela a joué en sa faveur.
Usenik v. Sidorowicz 2009 ONSC 15906 2009-04-01 Superior Court of Justice - Costs Cité 1 fois (Voir 2008)	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Usenik v. Sidorowicz, 2008 ON SC 11373, 2008-02-25.				

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Lunney v. Kuntova, 2009 ONSC 7173 2009-02-24 Superior Court of Justice Poursuite: courtier, vendeur	Oui. Un premier acheteur s'est retiré parce que son inspecteur l'avait mis en garde au sujet de réparations couteuses aux fondations.	N/A	N/A	Le juge semble penser que le devoir de conseil de l'inspecteur n'a peut-être pas été observé, en ce sens qu'il aurait pu mettre l'acheteuse en garde vu l'âge de la maison.	La preuve est insuffisante pour démontrer la fraude. Peut-être aussi une mauvaise compréhension des limites de l'inspection: l'inspecteur ne peut se prononcer sur l'état des fondations s'il ne peut les observer.
2008					
Usenik v. Sidorowicz 2008 ONSC 48156 2008-07-18 Superior Court of Justice - Costs (Voir 2009)	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Usenik v. Sidorowicz, 2008 ON SC 11373, 2008-02-25.				
Riley v. Langfield, 2008 ONSC 23957 2008-05-13 Superior Court of Justice Poursuite: vendeur	Oui. Le juge trouve que le courtier des acheteurs les a mal conseillés en ne leur suggérant pas de faire faire une inspection préachat.	N/A. Il n'y a pas eu d'inspection préachat.			Les acheteurs auraient dû faire faire une inspection préachat. Il semble qu'il y avait suffisamment de signes d'humidité. D'ailleurs le juge est d'avis que le vice était apparent.
Riley v. Langfield, 2008 ONSC 35701 2008-07-09 Superior Court of Justice - Costs	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Riley v. Langfield, 2008 ON SC 23957, 2008-05-13				

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Usenik v. Sidorowicz 2008 ONSC 11373 2008-02-25 Superior Court of Justice Poursuite: inspecteur, vendeur	Oui. Le rapport mentionnait des corrections au terrain pour éloigner l'eau des fondations. L'acheteuse n'a pas suivi ces recommandations et de plus, a enlevé une décharge des gouttières qui éloignait l'eau.	N/A. Le consommateur doit bien préparer son dossier avant de poursuivre quelqu'un. En effet, l'inspecteur a été trouvé non coupable de négligence, et l'acheteuse doit payer ses frais.	L'inspecteur n'a pas été tenu responsable puisque le juge a accepté sa version des faits, disant qu'il avait utilisé son détecteur d'humidité.	Son rapport n'était pas assez explicite pour démontrer qu'il avait utilisé son détecteur d'humidité, et il ne l'avait pas fait devant la cliente. Donc un manque de communication et d'explications.	Les vendeurs qui utilisent la déclaration du vendeur doivent répondre honnêtement. Les courtiers immobiliers ne savent pas tous comment remplir ce formulaire. Un acheteur ne peut pas obtenir des dommages pour une location perdue si celle-ci n'est pas approuvée par la ville. Si un acheteur veut un test spécifique, il devrait l'ajouter au contrat de l'inspecteur.
2007					
Celebre v. 1082909 Ontario Limited (Amerispec Inspection Services), 2007 ON SCDC 41267 2007-10-02 Superior Court of Justice, Divisional Court - Costs	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Celebre v. 1082909 Ontario Limited, 2007 ON SCDC 65609, 2007-07-17.				

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Celebre v. 1082909 Ontario Limited 2007 ON SCDC 65609 2007-07-17 Superior Court of Justice, Divisional Court Poursuite: inspecteur	Oui, généralement. Dans ce cas, si le contrat avait été expliqué et signé à l'avance, l'acheteur n'aurait eu aucun recours puisque la clause limitative aurait été appliquée. Le rapport d'inspection a démontré que l'inspecteur n'avait pas utilisé toutes ses ressources pour l'inspection.	Oui. Le juge ne tranche pas si le vice était apparent ou non, mais indique que l'inspecteur n'a pas utilisé tous les indices visibles pour tirer des conclusions de l'inspection dans son rapport.	Si le contrat est expliqué au client avant l'inspection, et signé, une clause limitative de responsabilité est valable. Comme la clause limitative ne s'applique pas, le juge impose le coût des réparations à l'inspecteur.	Il n'a pas tenu compte de tous les indices visibles pour tirer des conclusions; il n'a pas pris tous les moyens à sa disposition pour obtenir des indices; il n'a pas expliqué le contrat et obtenu la signature du client avant de procéder à l'inspection.	Aucun manquement évident. En fait, ils n'ont pas demandé à voir le contrat avant que l'inspecteur commence l'inspection, ce qui ordinairement pourrait être une faute, mais dans ce cas-ci, ce manque leur a été favorable puisque la clause limitative n'a pu s'appliquer.
Morrill v. Bourgeois 2007 ONSC 16635 2007-05-01 Superior Court of Justice Poursuite: vendeur	Dans le cas présent le vice était caché puisque la senteur de *mildew* ne s'est déclarée qu'une fois la maison vidée de ses occupants. Les fondations étaient toutes cachées par l'isolant. Ni l'inspecteur, ni les agents immobiliers n'ont suspecté le problème.	N/A	N/A	Il semble y avoir une prépondérance de cas d'infiltration avec des fondations en blocs de béton. Les inspecteurs en tiennent-ils compte?	Même s'il avait posé beaucoup de questions aux vendeurs, il semble qu'ils n'étaient pas au courant du problème. Seule la propriétaire précédente (grand-mère de la vendeuse) savait qu'il pouvait y avoir des infiltrations.
2006					
Carreau v. Turpie, 2006 ON SCDC 35614 2006-10-20 Superior Court of Justice, Divisional Court Décision sur un appel d'un jugement de la cour des petites créances Poursuite: vendeur	Oui. Le rapport d'inspection a servi de preuve dans la cause originale. Le juge l'a utilisé pour établir qu'il y avait vice caché.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.			Les vendeurs ayant rempli la déclaration du vendeur de façon négligente donnant une fausse représentation de la propriété, ils ne peuvent se prévaloir de la doctrine du *caveat emptor*.

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
King v. Barker 2006 ONSC 27871 2006-08-15 Superior Court of Justice - Costs	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, King v. Barker, 2006 ON SC 23150, 2006-07-10.				
King v. Barker 2006 ONSC 23150 2006-07-10 Superior Court of Justice Poursuite: vendeur	Selon le juge si les acheteurs étaient si préoccupés par des problèmes d'humidité, ils auraient dû mettre plus d'efforts pour les éviter, donc faire une inspection préachat, et déplacer ou faire déplacer des objets pour mieux voir les murs.	N/A. Il n'y a pas eu d'inspection préachat.			L'acheteur n'a pas fait la preuve de fausse représentation de la part du vendeur, et ne peut donc pas obtenir gain de cause en *Common Law*.
Beaudoin v. Lauzon, 2006 ONSC 21774 2006-05-26 Superior Court of Justice Poursuite: vendeur	Le juge ne fait aucune remarque à ce sujet. Peut-être qu'un bon inspecteur aurait vu les marques d'efflorescence sur le mur en blocs de béton. Il n'aurait pas vu la fissure dans le mur puisqu'elle était cachée par de l'isolant. Il aurait peut-être questionné l'installation de la pompe. L'évaluateur n'a pas vu de signes d'humidité.	N/A. Il n'y a pas eu d'inspection préachat, mais un évaluateur a fait une évaluation de la propriété avant la vente.			Le juge réfute l'inclusion de l'infiltration d'eau dans la garantie donnée par les vendeurs qui selon lui, ne s'applique qu'au commerce. Il est d'avis que les infiltrations d'eau au sous-sol sont un vice caché qui n'était pas connu des vendeurs, et applique la doctrine du *caveat emptor*. La preuve apportée par les acheteurs était donc insuffisante.
Whaley v. Dennis, 2006 ONSC 4955 2006-02-13 Superior Court of Justice - Costs *Voir 2005*	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Whaley v. Dennis, 2005 ON SC 26328, 2005-07-20.				

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2005					
Blais v. Cook, 2005 ONSC 51157 2005-12-16 Superior Court of Justice - Costs	N/A. Décision sur les coûts Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Blais v. Cook, 2005 ON SC 22210, 2005-06-24.				
Hou v. Bhattacharya, 2005 ONSC 44816 2005-12-02 Superior Court of Justice Poursuite: vendeur	Oui. Le premier et le second rapport ont servi au juge à établir un intervalle de temps pour l'apparition d'une fissure dans un comptoir.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.	N/A	Des changements sont survenus entre le rapport préliminaire et le rapport final. Ceux-ci n'ont pas eu d'impact dans la décision du juge.	N/A
Li v. Baker Street Home Inspection Services Inc. 2005 ONSC 32919 2005-08-09 Superior Court of Justice Poursuite: inspecteur	Oui, les acheteurs ont pu obtenir une baisse de prix suite au rapport d'inspection.	Même si le juge était d'avis que l'inspecteur aurait dû recommander aux acheteurs de demander au vendeur d'ouvrir la trappe d'accès, il trouve que son rapport d'inspection était suffisamment clair pour alerter les acheteurs. L'inspecteur n'a donc pas été tenu responsable.	L'inspecteur semble protégé s'il procède à l'inspection en suivant la norme en vigueur. Ici, le juge s'est basé sur la norme OAHI et sur le témoignage de deux inspecteurs.	Ne pas avoir été assez clair en recommandant à l'acheteur de demander à faire ouvrir la trappe menant à l'entretoit.	Ne pas avoir lu et compris tous les termes du contrat d'inspection, notamment la clause limitative et la clause demandant de contacter la firme si un problème survenait et qu'aucune responsabilité ne serait acceptée si les réparations étaient faites avant de les contacter.

Ontario	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Whaley v. Dennis, 2005 ONSC 26328 2005-07-20 Superior Court of Justice *Voir 2006* Poursuite: inspecteur, vendeur	Oui, le rapport a servi de preuve en démonstration de vice caché. Le vice de la fosse septique n'a pas été détecté par le technicien chargé d'en faire l'inspection, une démonstration que le vice était caché. Le rapport d'inspection a servi de preuve dans la démonstration du vice caché. Cependant, ne pas suivre les recommandations de l'inspecteur aurait pu être préjudiciable si les vendeurs avaient été honnêtes.	La négligence de l'inspecteur n'a pas été démontrée. L'inspecteur pour la fosse septique n'a pas été tenu responsable du vice non détecté puisque la procédure suivie a été corroborée par un autre témoin (règles de l'art).	N/A	Une clause limitant la responsabilité ne peut être utilisée en défense si elle n'a pas été soumise à l'examen de l'autre partie avant ou à la signature du contrat.	Les vendeurs doivent remplir le SPIS avec honnêteté pour être protégés par la doctrine du *caveat emptor*. En Ontario, il faut faire attention à la séquence d'exécution des différentes clauses de l'offre d'achat. L'acheteur assure qu'il s'est servi du rapport d'inspection de la fosse septique pour prendre sa décision, mais le courtier lui avait déjà fait signer la renonciation avant qu'il ait fait faire cette inspection. Un travail payé « au noir » ou effectué par l'acheteur ne peut servir de base à une réclamation en cour.
Blais v. Cook 2005 ONSC 22210 2005-06-24 Superior Court of Justice Poursuite: courtier, vendeur	Oui. Le juge semble penser que l'inspecteur n'a peut-être pas fait son travail, puisqu'il n'est pas fait mention que la tuyauterie était abîmée lors de la vente. De même, une photo aurait pu servir de preuve.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.	N/A	Le juge semble penser que l'inspecteur n'a peut-être pas fait son travail, puisqu'il n'est pas fait mention au procès que la tuyauterie était déjà abîmée lors de la vente.	Si les acheteurs avaient lu leurs documents et posé des questions, ils auraient probablement découvert avant la vente qu'il y avait un problème avec l'eau du puits. L'acheteur ne devrait pas trop faire confiance à l'agent immobilier et faire ses propres observations. Dans ce cas, cela n'a pas eu d'impact, le juge a tenu compte du fait que c'était des premiers acheteurs.

Annexe 8. TABLEAUX SOMMAIRES DES DÉCISIONS EXAMINÉES ET ÉTUDIÉES – QUÉBEC

Cour d'appel

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2010					
9110-9595 Québec inc. c. Lemieux,[173] 2010 QCCA 1829 2010-10-08 Cour d'appel Poursuite initiale: inspecteur	Voir le jugement de première instance, Lemieux c. 9110-9595 Québec inc., 2008 QCCQ 12211, 2008-12-01.	Le tribunal confirme le jugement de première instance et retient la responsabilité de l'inspecteur qui a une obligation de moyens. Il aurait dû recommander de consulter un spécialiste.	Le tribunal maintient le montant accordé. Il réduit celui des dommages, car il attribue une partie des ennuis de l'acheteuse à des problèmes de refoulement d'égout non reliés à la cause.	Il n'a pas vu le vice apparent ni recommandé de faire appel à un spécialiste.	N/A. L'appel est fait par l'inspecteur.
2009					
9110-9595 Québec inc. c. Lemieux, 2009 QCCA 1205 2009-05-11 Cour d'appel	N/A. Requête en rejet d'appel.				
9110-9595 Québec inc. c. Lemieux, 2009 QCCA 1204 2009-05-11 Cour d'appel	N/A. Requête en rejet d'appel.				

[173] Un lien électronique existe avec les documents de jugement sur CanLII en utilisant Ctrl+clic.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Lahaie c. Laperrière, 2009 QCCA 1285 2009-07-02 Cour d'appel Cité 29 fois. Poursuite initiale: inspecteur, vendeur	Voir le jugement de première instance, Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405, 2007-02-05.	Le tribunal détermine que le vice était caché, contrairement au juge de première instance.	La cour d'appel infirme le jugement de première instance et ne retient aucune responsabilité à l'encontre de l'inspecteur.	N/A. Le tribunal n'en retient pas contre lui.	N/A. Il n'en est pas question dans cette décision.
Experts en bâtiments du Québec inc. c. Laperrière, 2009 QCCA 1283 2009-07-02 Cour d'appel	N/A. Statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 5 février 2007 par la Cour supérieure. Pour les réponses voir le jugement Lahaie c. Laperrière, 2009 QCCA 1285.				
2008					
Laperrière c. Lahaie, 2008 QCCA 682 2008-04-03 Cour d'appel	N/A. Requête des intimés pour réunion d'appel. Pour les réponses, voir la cause originale, Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405.				
Marcoux c. Picard, 2008 QCCA 259 2008-02-05 Cour d'appel Cité 101 fois Poursuite initiale: vendeur	N/A. En appel d'un jugement rendu le 21 septembre 2006 par l'honorable Gérald Boisvert de la Cour supérieure district de Québec. L'appel est rejeté. Pour les réponses aux 4 premières questions, voir la cause originale, Picard c. Marcoux, 2006 QCCS 5752.				Un vendeur poursuivit pour vice caché ne peut se plaindre des coûts ou de la manière dont le différend est réglé s'il ne fait aucune démarche ou proposition pour arriver à une entente.
Marcoux c. Picard, 2008 QCCA 109 2008-01-14 Cour d'appel	N/A. Requête pour permission de présenter une preuve nouvelle indispensable. Voir la cause originale, Picard c. Marcoux, 2006 QCCS 5752 et Marcoux c. Picard, 2008 QCCA 259, 2008-02-05.				
2006					
Marcoux c. Picard, 2006 QCCA 1607 2006-12-04 Cour d'appel	N/A. Requête en rejet d'appel. Voir la cause originale, Picard c. Marcoux, 2006 QCCS 5752 et Marcoux c. Picard, 2008 QCCA 259, 2008-02-05.				

Cour supérieure

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2011					
Marrugo c. Tsakonas, 2011 QCCS 6272 2011-10-31 Cour supérieure Poursuite: vendeur, et originellement l'inspecteur (règlement hors cour)	Oui. L'inspecteur a réglé hors cour pour 70 000 $.	N/A. Comme il y a eu règlement hors cour, cela n'a pas été établi.	L'assureur de l'inspecteur a admis une part de responsabilité équivalant à celle de la vendeuse en réglant hors cour pour la moitié du montant demandé (sans les dommages et frais d'expert).	Il n'a fait qu'une mise en garde générale sur l'état de l'immeuble. Il n'a vu aucun problème pour les fondations.	Le juge ne leur en impute aucun. Il souligne que les acheteurs ne cherchent pas à profiter de la situation avec des demandes déraisonnables.
Viala c. Ligeron, 2011 QCCS 5514 2011-09-30 Cour supérieure Poursuite: vendeur	Le rapport d'inspection a servi à démontrer l'absence de traces d'eau lors de la vente, sauf à un endroit.	N/A. Le juge a estimé que les vices étaient cachés.	N/A. Il n'a pas été tenu responsable.	N/A. Le juge n'a pas retenu de faute contre lui.	Les vendeurs n'ont pas fait affaire avec des personnes compétentes pour la construction de la maison. L'acheteur n'a pas minimisé ses frais pour les réparations, il a préféré la tranquillité d'esprit en faisant affaire à des gens de confiance. Il a donc déboursé de l'argent qui ne lui sera pas remboursé.
Lemire c. Deschênes, 2011 QCCS 5312 2011-09-29 Cour supérieure Poursuite: inspecteur, vendeur	Oui, l'inspecteur a fait des observations qui ont permis de diminuer le prix d'achat. Les acheteurs ont aussi pu intenter un recours contre lui puisqu'il n'avait pas identifié les problèmes correctement.	Oui. Le juge lui impute une responsabilité, car il a failli à ses obligations. Les vices étaient apparents et pouvaient être vus par une inspection du vide sanitaire, tel qu'effectué par l'expert des acheteurs.	Le juge lui a imputé une responsabilité égale à celle du vendeur qui a omis de dénoncer les vices.	L'inspecteur n'a pas vu la dégradation de la structure, ni le creusement sous les fondations, ou le manque d'étanchéité de la douche.	Les acheteurs auraient possiblement évité des problèmes en allant voir dans le vide sanitaire. Le vendeur n'a pas dénoncé les vices à la structure, ainsi que les travaux qu'il avait dû y faire.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Sarraf c. Brazeau, 2011 QCCS 5028 2011-09-26 Cour supérieure Poursuite: vendeur	Oui. L'inspecteur avait dénoncé le problème d'humidité au sous-sol, ainsi que d'autres vices apparents.	N/A. Aucun reproche n'est fait à l'inspecteur, puisqu'il avait identifié un problème d'infiltration.			Selon le juge, l'acheteur aurait dû pousser l'investigation pour mieux identifier la cause des infiltrations d'eau.
2010					
Tremblay c. Langlois (Succession de), 2010 QCCS 1265 2010-04-07 Cour supérieure Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Suite à l'inspection, le prix de vente a été diminué. Si l'acheteuse avait mieux lu le rapport d'inspection, elle aurait pris une meilleure décision puisque les vices dénoncés s'y retrouvent presque tous.	N/A. L'acheteuse n'intente pas de recours contre l'inspecteur.	N/A	Le juge trouve son rapport trop volumineux et non spécifique, puisque seulement une dizaine de pages concernent la résidence en question.	Le rapport sert à faire baisser le prix. On peut supposer que plus tard, découvrant la gravité des vices de la remise, l'acheteuse intente un recours en vices cachés. Le juge s'interroge sur sa stratégie puisqu'elle ne fait pas appel à l'inspecteur.
Payette c. Dumont, 2010 QCCS 1631 2010-03-26 Cour supérieure Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Mais les acheteurs ont négligé de suivre ses recommandations pour un suivi p/r aux risques de colmatage du drain et se retrouvent avec des infiltrations d'eau.	N/A. Le vice était apparent et le rapport d'inspection faisait des mises en garde et recommandations aux acheteurs à cause des problèmes reliés à l'ocre ferreuse.	N/A. Sa responsabilité n'est pas mise en cause.	N/A	Les acheteurs n'ont suivi aucune des recommandations importantes de l'inspecteur, notamment de s'informer sur l'ocre ferreuse.
2009					
Bardiaux c. Leduc, 2009 QCCS 2194 2009-05-20 Cour supérieure Cité 2 fois. Poursuite: vendeur. Inspection faite par l'acheteur	Les acheteurs n'ont pas utilisé les services d'un inspecteur. Cependant, le juge est d'avis que le problème de toit et celui du champ d'épuration étaient cachés et qu'une inspection visuelle n'aurait pas suffi à les trouver.	N/A	N/A	L'acheteur a fait lui-même l'inspection. Il a cependant utilisé le formulaire de l'AIBQ pour la déclaration du vendeur.	Les vendeurs ont menti sur l'état de la propriété. Selon le juge, ils n'ont pas démontré que les acheteurs ont failli à leur devoir de prudence et de diligence. Le seul reproche qu'il fait aux acheteurs concerne le puits qu'ils n'ont pas essayé de localiser avant la vente

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Langis c. Larose, 2009 QCCS 1261 2009-03-30 Cour supérieure Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Il y avait des indices sur le vice caché et un inspecteur plus compétent les aurait possiblement vus, mais le juge a déterminé qu'il était 'juridiquement caché' suite aux agissements des vendeurs.	N/A. L'acheteuse n'a pas choisi d'intenter de recours contre l'inspecteur.	N/A	Le juge et les témoins experts lui attribuent plusieurs manquements au niveau de l'inspection et de la rédaction du rapport, notamment de ne pas avoir examiné des endroits susceptibles d'anomalie et de ne pas avoir tenu compte de nombreux indices de problème aux fondations. Le juge est d'avis que l'inspecteur n'a pas agi de façon prudente et diligente.	Malgré un doute sur son témoignage, le juge n'impute aucune faute à l'acheteuse, principalement à cause des agissements des vendeurs. Si ceux-ci avaient essayé de déterminer la cause des problèmes aux fondations et dénoncé l'anomalie au mur ouest, il est possible que le juge ait déterminé que l'acheteuse n'ait pas satisfait à son devoir de prudence et de diligence.
Dragon c. Crépeau-Lavallée, 2009 QCCS 1132 2009-03-18 Cour supérieure Cité 7 fois Poursuite: vendeur	Oui. L'architecte inspecteur rédige un rapport décrivant la plupart des vices pour lesquels l'acheteuse demande des dommages.	N/A. Le rapport semble avoir couvert presque tous les vices détectés pendant les rénovations.	N/A	N/A	Le rapport d'inspection n'a pas été utilisé pour obtenir une diminution de prix. La preuve est déficiente puisque l'acheteuse n'a pas retenu les services d'experts pour la conseiller sur la meilleure manière d'effectuer les réparations. Elle n'a pas fourni de devis pour les travaux sauf les factures de son entrepreneur.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Arpin c. Ouellet, 2009 QCCS 4150 2009-02-17 Cour supérieure Cité 2 fois. Poursuite: vendeur	Ni l'inspecteur de l'acheteur, ni celui du vendeur n'ont détecté le problème. La faible senteur a été attribuée à l'utilisation de l'huile pour chauffer la maison, et le bois plus foncé traité avec un dérivé de pétrole n'a pas suscité de questions.	N/A. Cependant l'inspecteur de l'acheteur a averti son assureur d'une possibilité de recours.	N/A. Il n'y a pas de recours contre l'inspecteur.	Deux inspecteurs n'ont pas détecté le problème. Il n'y a pas de commentaires sur les rapports d'inspection. L'utilisation de bois traité pour construire une maison n'est pas une pratique acceptable.	L'acheteur n'a pas convaincu le juge que le vice nécessitait l'annulation de la vente. Aucun suivi de l'état de santé des occupants n'a été présenté en preuve. De même, aucune preuve indiquant que le vice diminuait la valeur de la propriété n'a été présentée.
Di Lella c. Laforce, 2009 QCCS 116 2009-01-15 Cour supérieure Cité 4 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Le rapport d'inspection a permis de statuer que le vice n'était pas apparent au moment de la vente.	N/A. Le juge estime que le vice était caché.	N/A	N/A. Le rapport d'inspection n'est pas remis en cause.	L'acheteur a essayé de récupérer la totalité des coûts engagés pour refaire la maison, alors que son expert avait soumis une méthode de réparation moins coûteuse et applicable seulement à la partie endommagée. Le juge n'a accepté que les dépenses relatives à la partie endommagée.
Savoie c. Boulay, 2009 QCCS 371 2009-01-15 Cour supérieure Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. L'acheteuse n'a pas utilisé les services d'un inspecteur, mais la preuve démontre que tous les vices qu'elle dénonce étaient apparents. De plus, les Tribunaux vont varier leurs exigences envers l'acheteur prudent et diligent selon l'âge du bâtiment.	N/A. L'acheteuse n'a pas fait faire d'inspection préachat, ce qui lui est reproché par le juge.			L'acheteuse n'a pas fait faire d'inspection préachat, même si son courtier immobilier le lui a proposé. Il semble qu'elle ait été attirée par la décoration.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Verachtert c. Pelletier, 2009 QCCS 914 2009-01-05 Cour supérieure Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. L'inspecteur a été de bon conseil en recommandant de s'assurer de la présence d'un drain autour des fondations.	N/A. Les vices dont il est question étaient cachés. Son expertise n'est pas mise en cause.			L'acheteuse n'a pas fait vérifier le toit avant la vente comme recommandé par l'inspecteur, mais le juge ne l'a pas retenu contre elle. Le vendeur en acceptant les travaux demandés par l'acheteuse s'est trouvé à acquiescer au changement de vocation de l'espace sous la maison. Il a aussi fourni de fausses informations à l'acheteuse et le juge lui a imputé des dommages.
2008					
Girard c. Développement du lac Hamelin inc., 2008 QCCS 3440 2008-07-24 Cour supérieure Cité 5 fois. Poursuite: vendeur Pas d'inspection, mais une inspection avait été faite pour une acheteuse potentielle, ce qui avait eu pour effet de la faire se retirer de la vente.	Oui. Suite au rapport d'inspection fourni par son inspecteur, une acheteuse potentielle en a profité pour se retirer de la vente.	N/A. Il n'y a pas eu d'inspection.			Les acheteurs n'ont pas fait de visite sérieuse du bâtiment ni d'inspection préachat. Ils ont demandé l'ajout de la clause sans garantie légale pour faire baisser le prix. Leur dossier était mal préparé, les factures n'étaient pas classées, il n'y avait pas d'évaluation indépendante des travaux. Le juge a estimé que le vendeur a essayé de tromper les acheteurs. Les sanitaires n'étaient pas reliés à une fosse septique et il était impossible de les tester, car l'eau était coupée.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Laforest c. Chabot, 2008 QCCS 4340 2008-06-16 Cour supérieure Cité 1 fois. Poursuite: vendeur et arrière-vendeur	Les vices dont il est question (le terrain a servi de site d'incinération et d'enfouissement) sont cachés. Même si l'inspection avait eu lieu en été, l'inspecteur ne les aurait probablement pas décelés.	N/A. Aucune faute n'a été retenue contre l'inspecteur. L'inspection a été faite en hiver, et on ne pouvait pas voir le terrain qui est contaminé par des débris de verre qui remontent à cause du gel/dégel.			Le premier vendeur n'a pas dénoncé l'état du terrain aux premiers acheteurs. Il n'a pas remédié à la contamination de façon définitive. Le juge lui impute les dommages demandés par les acheteurs.
Turcotte c. Charbonneau, 2008 QCCS 94 2008-01-17 Cour supérieure Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	L'inspecteur engagé par les acheteurs était recommandé par leur courtier. Il a fait preuve d'incompétence et n'a pas vu le vice qui était apparent. Le juge admet que les acheteurs ont été prudents en retenant les services d'un inspecteur.	N/A. L'inspecteur a réglé hors cours, une admission implicite de responsabilité.	N/A	L'inspecteur a une obligation de moyens. Trois indices auraient dû l'inciter à pousser son inspection : - Niveau élevé de l'eau dans la fosse de retenue; - Fosse trop peu profonde; - Présence de film gélatineux sur le tuyau de drainage et la pompe.	Le juge estime que les vices étaient apparents, et que les acheteurs doivent assumer l'incompétence de leur mandataire, ie l'inspecteur.
Roy c. Belzile, 2008 QCCS 80 2008-01-09 Cour supérieure Cité 4 fois. Jugement relié: 2006 QCCS 925 Poursuite: vendeur	Oui. Le rapport d'inspection a servi de preuve pour démontrer que le vice était caché. L'ingénieur expert corrobore qu'il n'aurait pu déceler le vice. L'inspecteur a aussi posé de bonnes questions, quant à la légalité du logement.	N/A. Le juge est d'avis que le vice était caché. Ni le juge, ni les experts ne lui imputent de faute.			L'acheteur n'a pas fait les vérifications nécessaires tel que stipulé à l'acte de vente quant à la légalité du logement. Par ailleurs, le juge approuve qu'il ait minimisé les coûts de réparation. Il souligne aussi la collaboration des vendeurs pendant l'investigation du problème.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2007					
Racine c. Experts en bâtiment du Québec inc., 2007 QCCS 5921 2007-12-03 Cour supérieure Cité 2 fois. Poursuite: inspecteur	Oui. Le rapport d'inspection dénonçait plusieurs problèmes, mais l'acheteuse ne l'a pas lu.	N/A. L'inspecteur n'a pas été tenu responsable, car la preuve n'a pas permis d'établir l'existence d'une faute de la part de l'inspecteur.	N/A	Selon l'acheteuse, les commentaires de l'inspecteur pendant l'inspection étaient différents de son rapport. Il ne lui a pas fait parvenir de copie du rapport avant qu'elle ne le demande, et ce quelques mois après la vente. L'inspecteur n'avait pas conservé de copie du rapport, seulement le sommaire.	Le juge est d'avis que l'acheteuse a pris une décision précipitée en achetant sans lire le rapport d'inspection. Elle ne se préoccupe pas de le lire avant d'avoir des problèmes. Elle ne pose pas beaucoup de questions pendant l'inspection. Elle n'a pas d'autre élément de preuve contre l'inspecteur que ses propres souvenirs.
Laforest c. Chabot, 2007 QCCS 4228 2007-09-04 Cour Supérieure	N/A. Jugement sur la requête en irrecevabilité et en rejet de l'action en arrière garantie. La requête de la ville d'Otterburn Park est accueillie. Voir la cause Laforest c. Chabot, 2008 QCCS 4340, pour les réponses.				
Petit c. Ricard, 2007 QCCS 4226 2007-08-29 Cour supérieure Cité 5 fois. Poursuite: vendeur L'inspection a été faite par un ami (menuisier et entrepreneur en rénovations) de l'acheteur.	Oui. Le juge semble dire qu'il aurait préféré avoir un rapport pour établir la condition de la propriété lors de l'achat. En effet, même si l'obligation de recourir à un expert n'est pas exigée par la loi, le rapport d'inspection bien documenté fournit un état des lieux lors de l'inspection.	N/A. L'inspection a été faite par un ami.			L'acheteur n'a pas réussi à démontrer que les critères reliés aux recours en vices cachés s'appliquaient. De plus, les documents justificatifs ne départageaient pas ce qui était nécessaire de ce qui était une amélioration.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Beauchamp c. Sauvé, 2007 QCCS 4107 2007-08-23 Cour supérieure Cité 1 fois Poursuite: vendeur L'inspection a été faite par des parents des acheteurs.	Oui, surtout si des indices suggèrent des problèmes plus sérieux.	N/A. L'inspection a été faite par les parents des acheteurs.			Les acheteurs auraient dû retenir les services d'un inspecteur. Le juge n'a cependant pas retenu contre eux le fait de ne pas avoir retenu les services d'un inspecteur pour le bâtiment principal, car la preuve a démontré qu'un acheteur moyen ou même un inspecteur aurait pu ne pas découvrir les vices.
Clément c. Lessard, 2007 QCCS 2857 2007-06-12 Cour supérieure Cité 2 fois. Poursuite: vendeur L'inspection a été faite par un ami des acheteurs.	Oui. Un inspecteur plus qualifié aurait pu prendre des photos servant à démontrer l'état de la maison lors de l'achat.	N/A. L'ami des acheteurs n'a pas détecté certains vices apparents, et aucun dommage n'a pu être obtenu pour ceux-ci.	N/A	N/A. L'ami des acheteurs n'a pas fait une inspection assez attentive.	L'examen des lieux par les acheteurs a été qualifié de sommaire par le juge, et ils n'ont pas vu certains vices apparents. Selon la preuve, il n'y avait pas de signes de vice caché grave lors de la visite. La documentation des dommages réclamés était déficiente.
Robert c. Madelenat, 2007 QCCS 1392 2007-03-28 Cour supérieure Cité 24 fois. Poursuite: Vendeur	Oui. Dans ce cas, cela sert à démontrer que l'acheteur a été prudent et diligent. De plus, l'inspecteur ne pouvait, par une inspection visuelle attentive, détecter le vice mis au jour par une excavation.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.			La seule observation est relative aux travaux effectués par les acheteurs. En effet, ils invoquent des tuyaux qui gèlent, mais n'ont fourni aucun devis pour la réparation, et n'obtiennent donc aucun montant à cet effet.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405 2007-02-05 Cour supérieure Cité 30 fois Jugements reliés: 2008 QCCA 682 2009 QCCA 1285 2009 QCCA 1283 Poursuite: inspecteur, vendeur	Oui. Le juge cite la jurisprudence, qui tient l'acheteur responsable s'il ne procède pas à une expertise approfondie en présence de signes de vices.	Le juge est d'avis que la faible capacité portante du sol est un vice caché, mais que des signes apparents auraient dû inciter l'inspecteur à recommander une expertise plus approfondie. Il a donc tenu l'inspecteur responsable.	L'inspecteur est tenu responsable à parts égales avec les vendeurs du coût du pieutage.	Rapport type trop général. Négligence et incompétence en n'interprétant pas les signes observés. A manqué à son devoir de conseil en n'avisant pas les acheteurs de la possibilité de problème grave et de la nécessité de pousser l'examen.	Les vendeurs n'ont soumis aucune soumission ou expertise pour le coût du pieutage et ne peuvent donc espérer des dommages moins élevés. Le vendeur, un autoconstructeur, n'a pas suivi les recommandations de la municipalité pour analyse de la capacité portante du sol. Les vendeurs ont caché des informations importantes au sujet des problèmes de fissures.
Picone c. Ouimet, 2007 QCCS 49 2007-01-04 Cour supérieure Cité 2 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Le rapport d'inspection a servi à établir la condition de la propriété à l'achat.	N/A. Le juge a décrété que le vice était caché. Aucune faute n'a été retenue contre lui.			Le vendeur est un autoconstructeur. Il n'a pas construit sa maison selon les 'règles de l'art', tel que démontré par la preuve. Entre autres, les fondations ont été coulées sur un sol remanié non compacté et il ne dénonce pas ce fait aux acheteurs.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2006					
Picard c. Marcoux, 2006 QCCS 5752 2006-09-21 Cour supérieure Jugements reliés: 2006 QCCA 1607 2008 QCCA 109 2008 QCCA 259 Poursuite: vendeur	Le juge approuve l'embauche d'un inspecteur et il s'avère que celui-ci n'aurait pas pu déceler le vice caché, un sérieux problème d'infiltrations affectant l'enveloppe du bâtiment.	N/A	N/A	Il semble qu'il aurait fait la recommandation d'acheter la maison.	Le vendeur était aussi le constructeur de la maison. Il a délégué la surveillance des travaux.
Richard-Gagné c. Poiré, 2006 QCCS 4980 2006-08-23 Cour supérieure, jugement sur la requête de la défenderesse 9110-9595 Québec inc. pour renvoyer les parties en arbitrage. Cité 4 fois. Poursuite: inspecteur, vendeur	N/A. Il s'agit d'une requête pour déterminer si une clause de transfert en arbitrage dans l'entente de service s'applique.	N/A. Les acheteurs ont signé une clause de transfert en arbitrage dans l'entente de service et le juge a déterminé que cette clause s'applique. Les acheteurs ne peuvent donc pas intenter un recours contre l'inspecteur. S'ils veulent attribuer une responsabilité à l'inspecteur, ils doivent aller devant un arbitre.	N/A	Il semble que l'inspecteur n'ait pas fait signer l'entente de service avant de procéder à l'inspection, plaçant les acheteurs dans une situation inconfortable s'ils ne la signaient pas rapidement.	L'acheteur prudent doit bien lire l'entente de service et poser des questions ou ne pas signer s'il ne comprend pas toutes les clauses. Le juge est d'avis que ce n'est pas le rôle de l'inspecteur d'informer les clients sur une clause d'arbitrage et que ceux-ci pouvaient le faire de leur côté.
Marcel c. Steben, 2006 QCCS 1527 2006-03-22 Cour supérieure Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui, l'inspecteur a identifié plusieurs vices apparents et les acheteurs les ont acceptés.	L'inspecteur n'a pas été tenu responsable, car rien ne laissait croire à un problème. Le vendeur a répondu par la négative aux questions sur des infiltrations d'eau et sur la qualité de l'air.	N/A	Le juge ne retient pas de faute contre lui.	En plus de voir la vente annulée, le vendeur devra payer des dommages puisqu'il n'a pas révélé les graves problèmes d'humidité de la maison.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Rivest c. Vachon, 2006 QCCS 1377 2006-03-08 Cour supérieure Cité 37 fois Poursuite: vendeur	Il est difficile de se prononcer dans ce cas, puisque rien n'indique que les acheteurs aient intenté un recours contre lui.	Le juge estime que les vices apparents non rapportés au rapport d'inspection sont de la responsabilité de l'inspecteur puisque celui-ci a une obligation de moyens.	N/A. Il n'y a pas de recours contre l'inspecteur.	Il n'a pas vu des vices apparents, ni recommandé l'avis d'un expert au sujet des fissures des fondations. Il a suivi la norme de l'AIBQ de façon restrictive.	Les acheteurs n'ont pas présenté d'expert pour soutenir leur recours. Cela leur aurait permis de déterminer avec plus d'exactitude les montants à réclamer des vendeurs, et d'estimer si un recours contre l'inspecteur était de mise. Les vendeurs n'ont pas été honnêtes en ne déclarant pas le bris de la pompe avant de se présenter chez le notaire.
Roy c. Belzile, 2006 QCCS 925 2006-02-16 Cour supérieure - Jugement sur requête en irrecevabilité	N/A. Jugement sur requête en irrecevabilité de la part des vendeurs. La requête est rejetée. Pour les réponses aux questions, voir Roy c. Belzile, 2008 QCCS 80.				
2005					
Laurence c. Boisvert, 2005 QCCS 41 2005-01-06 Cour supérieure Cité 1 fois Poursuite: vendeur	Le rapport ne mentionne pas la piscine, principal objet du litige et le Tribunal en conclu qu'il a estimé que c'était sans importance. L'inspection des piscines ne fait pas partie de l'inspection visuelle selon la norme de l'AIBQ, mais aucun expert n'est venu dire cela au juge.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause. Le problème de toit a été identifié comme vice caché.	N/A	N/A. Selon la norme de l'AIBQ, les piscines sont exclues de l'inspection visuelle (art. 12.8), et l'inspecteur ne l'a pas mentionné explicitement au rapport.	Les acheteurs auraient dû faire inspecter la piscine séparément. Ils n'ont peut-être pas réalisé que son inspection ne faisait pas partie du mandat de l'inspection préachat.

Cour du Québec

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2011					
Lapointe c. Ramsay, 2011 QCCQ 558 2011-01-11 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. L'inspecteur a indiqué dans son rapport une possibilité de problème de drainage, mais les acheteurs n'en ont pas tenu compte dans leur réclamation pour vices cachés.	N/A. Aucune responsabilité n'est imputée à l'inspecteur.			Le juge s'interroge sur la bonne foi des témoins et l'imprécision de la preuve pour le calcul des dommages. Les vendeurs ont fait une dénonciation tardive pour le drain du garage. Ils ont soit fourni de fausses informations au notaire, soit mal lu l'acte de vente avant de le signer puisqu'il y est écrit que la propriété est munie d'une fosse septique et d'un champ d'épuration.
Dufour c. Carter, 2011 QCCQ 13797 2011-11-07 Cour du Québec Poursuite: vendeur	Oui, le rapport d'inspection rapporte des traces d'infiltration.	N/A. La toiture n'était pas apparente au moment de l'inspection et le juge a statué que les fissures constituaient un vice caché.			Le vendeur a fait de fausses représentations et n'a pas honoré le contrat de vente en effectuant des réparations lui-même alors qu'il n'y connaissait rien, au lieu de les faire faire par un entrepreneur. Il a donc dû, en plus des montants alloués par le juge pour corriger la situation, payer des dommages.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Roy c. Therrien, 2011 QCCQ 11747 2011-10-14 Cour du Québec Cité 1 fois Poursuite: vendeur	Oui, c'est alors plus facile de démontrer qu'il s'est comporté en acheteur prudent et diligent.	N/A. Le juge a estimé que le vice était caché, puisque l'inspecteur avait noté dans son rapport qu'il avait examiné les fissures, mais n'avait vu aucune trace d'infiltration.	N/A	En cas de sous-sol humide, est-il suffisant de recommander l'utilisation d'un déshumidificateur?	Le juge semble penser que les acheteurs auraient dû présenter leurs factures et non une estimation pour justifier les réparations au sous-sol. Il n'accorde pas de dommages, les acheteurs n'ayant pas fait la preuve de la mauvaise foi du vendeur.
2010					
Harry c. Vesalin, 2010 QCCQ 10018 2010-11-08 Cour du Québec Cité 4 fois. Poursuite: vendeur	Oui. L'inspecteur a fait des recommandations quant à la réparation des fissures, et à la possibilité d'un sous-sol humide.	N/A. L'inspecteur a relevé diverses fissures aux fondations et recommandé de les réparer.			Les acheteurs n'ont pas démontré que la vétusté du drain français était un vice caché. Des infiltrations se sont produites peu de temps après la vente, avant qu'ils n'aient fait des travaux.
Eloundou c. Zeng, 2010 QCCQ 1424 2010-03-03 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. L'inspecteur n'a pas vu les fissures dans le muret, mais a quand même aidé les acheteuses à faire diminuer le prix de vente de la propriété pour d'autres réparations.	Le juge décide que les fissures observées au muret sont un vice apparent, et que l'inspecteur aurait dû les remarquer.	N/A. Aucun recours n'a été intenté contre l'inspecteur.	Ne pas avoir vu les fissures du muret.	Les vendeurs n'ont pas répondu honnêtement à la Déclaration du vendeur que leur a fait remplir l'inspecteur.
Landry c. Lapointe, 2010 QCCQ 1609 2010-02-26 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	L'acheteuse n'a pas communiqué à son inspecteur les informations obtenues du vendeur et ne l'a pas questionné à ce sujet. Les services de l'inspecteur, sans ces informations importantes, ne lui ont pas été très utiles.	N/A. Aucune responsabilité n'est imputée à l'inspecteur.	N/A	Il semble avoir fait son inspection de façon négligente, n'ayant pas ouvert tous les panneaux, et n'ayant pas approché du réservoir d'huile. Il affirme ne pas procéder différemment si la vente est sans garantie légale.	L'acheteuse n'a pas rempli son devoir de prudence et de diligence en ne se renseignant pas davantage sur les problèmes qu'elle avait elle-même décelés. Elle n'a pas prouvé la mauvaise foi du vendeur et ne lui a pas signifié les défauts en temps voulu.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Cyr c. Conseillers en systèmes d'information et en gestion CGI inc. (Groupe CGI inc.), 2010 QCCQ 114 2010-01-12 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: inspecteur	Oui. Si un vice apparent important n'est pas détecté par l'inspecteur, il est toujours possible d'intenter un recours en responsabilité professionnelle contre lui.	Oui. Le juge a estimé qu'en ne décelant pas un vice apparent au toit, le rapport et les propos de l'inspecteur ne rencontraient pas les « règles de l'art ».	Le juge se base sur le texte de Me Mélanie Hébert en déterminant le montant à payer par l'inspecteur. Il prend en compte le coût des réparations, moins dépréciation et plus-value à la propriété. Il tient également compte du contexte des négociations si l'acheteur avait découvert le vice avant la vente. Finalement, le principe que l'acheteur ne doit pas s'enrichir indûment à l'occasion des réparations est aussi respecté par le juge. Il décide que l'inspecteur devra payer un montant de 17 094 $ à l'acheteur sur les 25 524 $ initialement demandés.	Son rapport ne mentionne pas l'heure d'arrivée et de départ, ni les personnes présentes. Les photos n'ont pas été insérées dans le rapport, mais transmises séparément à l'acheteuse par courriel. Peut-être sécurisé par une inspection qu'il avait faite 3 ans plus tôt de la même maison, il semble qu'il n'ait pas inspecté tout le toit, et ainsi n'a pas vu les réparations et les bardeaux en mauvais état, et la déficience au niveau du solin. Il aurait dû recommander une expertise de la toiture. Il commence l'inspection avant l'arrivée de la cliente et la signature de l'entente de service.	Aucune mention n'est faite au sujet des vendeurs, mais il semble qu'ils n'aient pas dénoncé les problèmes d'infiltration au toit. Par ailleurs, le vice était apparent, puisque l'acheteuse a vu le problème par une fenêtre donnant sur le toit.
2009					
Nault c. Blais, 2009 QCCQ 14158 2009-11-30 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur L'inspection a été faite par un parent de l'acheteur.	Oui. L'expert engagé par l'acheteur après la vente, fait aussi des inspections préachat et a affirmé que le vice était apparent pour une personne qualifiée. Ceci n'a pas été retenu contre l'acheteur par le juge qui a déterminé qu'il avait rempli son devoir de prudence et de diligence.	N/A. L'inspection a été faite par un parent de l'acheteur.			Le juge détermine que l'acheteur aurait dû voir que la rallonge était construite sur des blocs de béton et des bûches. Il n'a donc pas accepté ce défaut comme vice caché.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Pitt c. Fleury, 2009 QCCQ 11638 2009-11-02 Cour du Québec Cité 2 fois. Jugement relié : 2007 QCCQ 6004 Poursuite: vendeur	Le rapport d'inspection n'a pas été utile à l'acheteuse. En effet, le juge estime que le vice était apparent et que l'inspecteur aurait dû le dénoncer.	N/A. L'acheteuse n'a pas intenté de recours contre l'inspecteur.	N/A	Il semble avoir fait preuve d'incompétence. Son rapport ne semble pas mentionner les fissures apparentes aux fondations. Il ne s'est pas renseigné sur les causes des infiltrations dénoncées par la vendeuse et la raison du haut taux d'humidité au sous-sol. Il a manqué à son devoir de conseil en ne suggérant pas de faire une investigation plus approfondie.	Le juge estime que l'acheteuse n'a pas agi de façon prudente et diligente en ne poussant pas son investigation suite aux déclarations de la vendeuse sur les infiltrations d'eau. L'acheteuse aurait dû faire reporter l'inspection si elle ne pouvait être présente. Elle a retenu un inspecteur recommandé par le courtier immobilier.
Cloutier c. Paquette, 2009 QCCQ 6865 2009-07-16 Cour du Québec Cité 4 fois. Poursuite: vendeur L'inspection a été faite par le beau-frère de l'acheteuse, un entrepreneur en construction.	Oui. Un inspecteur qualifié appelé par les acheteurs à se prononcer sur le problème des fondations a indiqué qu'il aurait recommandé une expertise plus approfondie au vu des fissures apparentes s'il avait fait l'inspection au moment de l'achat.	Oui, le juge était d'avis que le beau-frère de l'acheteuse, un entrepreneur en construction, n'a pas fait une inspection prudente, mais il ne faisait pas l'objet de la poursuite.	N/A	Son manque d'expertise aurait dû inciter le beau-frère de l'acheteuse à ne pas accepter le mandat.	Les acheteurs n'ont pas fait appel à un inspecteur qualifié et n'ont pas regardé partout dans la maison. Ils n'ont pas démontré que le vice était caché ou que le vendeur avait retenu des informations critiques. Le vendeur aurait dû s'assurer que son courtier immobilier avait inscrit le problème de mouvement de fondations à la promesse d'achat.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
2008					
Lemieux c. 9110-9595 Québec inc., 2008 QCCQ 12211 2008-12-01 Cour du Québec Poursuite: inspecteur	L'inspecteur a omis de relever plusieurs défauts de la propriété. Par ailleurs la cliente peut intenter un recours puisqu'elle a démontré qu'il avait fait preuve de négligence.	Oui, s'il ne se comporte pas comme un inspecteur responsable placé dans les mêmes circonstances.	Comme l'acheteuse n'a pas les moyens de faire pieuter la propriété, elle la vend. Le juge retient comme montant la différence entre le prix du marché (fixé par un évaluateur) et le prix auquel l'acheteuse aurait pu vendre la propriété après divulgation du défaut. L'inspecteur et le vendeur sont solidairement responsable du montant accordé, soit 55 000 $ dont 10 000 $ de dommages et intérêts.	L'inspecteur commence son travail avant de faire signer le contrat de service. Il n'explique pas les termes du contrat à la cliente. Il ne mentionne pas à son rapport plusieurs défauts apparents. Il ne suggère pas de faire appel à un expert pour vérifier la stabilité des fondations, mais au contraire se fait rassurant. Il fait une mauvaise estimation de la durée de vie de la toiture. Il complète l'inspection et le rapport en 2 heures.	Elle a accepté les services d'un inspecteur recommandé par son courtier immobilier. Par ailleurs elle n'hésite pas à consulter des experts pour monter son dossier : avocat, ingénieurs, évaluateur.
Montplaisir c. Bonenfant (Succession de), 2008 QCCQ 9318 2008-10-29 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur L'inspection a été faite par une amie de l'acheteuse.	Oui. Une inspection préachat par un inspecteur compétent aurait révélé plusieurs problèmes dénoncés par l'acheteuse.	N/A. C'est une amie de l'acheteuse qui a regardé la propriété avec elle.	N/A	Un inspecteur faisant habituellement des inspections préachat a été retenu par l'acheteuse comme expert. L'expert des vendeurs critique son rapport et le juge y relève plusieurs énoncés erronés. L'inspecteur semble manquer de formation en construction, notamment sur la bonne manière de faire des fondations.	L'acheteuse n'a pas dénoncé l'infestation de fourmis aux vendeurs avant d'y remédier. Son choix d'expert était malheureux, car son incompétence a retardé la cause. Elle n'a pas pris les moyens pour entretenir la propriété, entre autres en ne déneigeant pas près des murs. Elle n'a entrepris aucune mesure corrective, ce que déplore le juge.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Dimentberg c. Guilbeault, 2008 QCCQ 7418 2008-09-04 Cour du Québec Cité 2 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Le juge est d'avis que le rapport d'inspection, jumelé à la dénonciation du mauvais fonctionnement du puisard et de certaines fissures aurait dû alerter les acheteurs.	N/A. Les acheteurs n'ont pas intenté de recours contre l'inspecteur.	N/A	Le juge croit que l'inspecteur a fait preuve de négligence en n'inspectant pas tous les endroits où les fondations étaient visibles. Il a manqué à son devoir de conseil en ne suggérant pas aux acheteurs de faire une investigation plus poussée en présence de fissures aux fondations.	Les acheteurs n'ont pas informé l'inspecteur des dénonciations faites par les vendeurs au sujet des infiltrations d'eau. Ils n'ont pas agi avec prudence et diligence suite à ces dénonciations. Ils n'ont pas démontré que le vice était caché.
Gravel c. Presseau-Dulong JC2332, 2008 QCCQ 2645 2008-04-18 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: inspecteur, vendeur	Oui. L'inspecteur avait dénoncé le mauvais état du revêtement de brique, et le juge a statué que ce n'était donc pas un vice caché.	Oui. Le juge tient l'inspecteur pour responsable du vice apparent au balcon et à la dalle de la chambre froide. Il ne s'est pas comporté en inspecteur prudent et diligent.	Le juge n'accorde que le coût de l'inspection aux acheteurs. Il suit en cela l'opinion de Me Hébert, qui soutient que les dommages doivent tenir compte des circonstances de l'achat. Dans ce cas, malgré des réparations visibles à effectuer, les acheteurs n'ont pas négocié le prix à la baisse. Le juge ne croit pas non plus qu'ils auraient renoncé à acquérir l'immeuble.	Il croyait que les réparations apportées au balcon seraient suffisantes. Il n'a pas vu un vice apparent. Il ne s'est donc pas comporté en inspecteur prudent et diligent.	Les acheteurs ont intenté un recours pour un vice apparent déjà identifié par l'inspecteur. Le juge ne retient aucune faute contre les vendeurs qu'il estime de bonne foi lorsqu'ils affirment ne pas être au courant au sujet des infiltrations d'eau.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Lawton c. Goulet, 2008 QCCQ 7300 2008-04-16 Cour du Québec Cité 2 fois. Poursuite: vendeur	Oui. L'inspecteur a détecté un problème au toit du garage et l'acheteur l'a fait réparer aux frais des vendeurs. C'est aussi l'inspecteur qui a fait remplir la Déclaration du vendeur à ceux-ci.	N/A	N/A	L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier l'état d'installations souterraines, telles les fosses septiques, mais il devrait conseiller aux acheteurs de les faire vérifier.	Le vendeur n'a pas rempli la Déclaration du vendeur honnêtement ce qui a ajouté la fausse représentation au fait de ne pas dénoncer un vice connu. L'acheteur n'a pas inclus la valeur des 12-14 arbres coupés pour installer le nouveau champ d'épuration dans ses demandes et n'a donc pas pu récupérer ce montant.
2007					
Leblanc c. Noël, 2007 QCCQ 11485 2007-10-24 Cour du Québec Cité 3 fois. Poursuite: vendeur Il semble qu'il y ait eu une inspection, mais ce n'est pas amené en preuve.	Une inspection de la fosse septique aurait évité des ennuis aux acheteurs, mais le juge ne remet pas en cause le principe de l'examen attentif, mais sommaire.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.			La vendeuse a fait de fausses représentations au sujet de la fosse septique en ne dévoilant pas son âge véritable et que le système d'épuration était à la fin de sa vie.
Monger c. Morin, 2007 QCCQ 3761 2007-04-23 Cour du Québec Cite 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. L'inspecteur a détecté des défauts et les vendeurs les ont corrigés avant la vente. Celle-ci a eu lieu après que l'inspecteur ait inspecté les corrections.	N/A. Le vice n'était pas apparent.			Le juge fait plusieurs reproches à l'acheteuse. La nature et l'origine du vice demeurant incertaines, il ne peut pas le qualifier. Et la dénonciation n'a pas été reçue par les vendeurs.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Reneault c. Parisé, 2007 QCCQ 3776 2007-03-12 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur. L'inspecteur avait initialement été poursuivi, mais il a fait cession de ses biens et les acheteurs n'ont pas procédé.	Oui, mais à condition que l'inspecteur agisse de façon prudente et diligente. Selon le juge, si ce n'est pas le cas, l'acheteur en supporte la responsabilité.	Oui. Le juge estime que l'inspecteur n'a pas mis à son rapport plusieurs vices apparents. Le juge n'accepte pas la norme visuelle de l'AIBQ en preuve, ou comme limite à l'inspection.	N/A. L'inspecteur n'est pas en cause puisqu'il est insolvable ayant fait faillite.	Cet inspecteur recommandé par le courtier immobilier n'a pas détecté plusieurs vices apparents.	L'acheteur n'aurait pas dû embaucher un inspecteur recommandé par un courtier immobilier, qui en plus ne semble pas être assuré. Le juge estime qu'il aurait dû pousser plus loin l'investigation sur la pente du terrain.
Racine c. Fortin, 2007 QCCQ 2752 2007-03-05 Cour du Québec Cité 1 fois Poursuite: vendeur	L'inspecteur ne s'est pas montré très préoccupé par l'état des planchers. Le juge semble penser qu'il a été négligent.	Aucun recours n'a été intenté contre l'inspecteur. Le juge semble dire que le vice était apparent à cause des nombreux indices.	N/A	Il n'a pas poussé son investigation au vu de signes par ailleurs inquiétants : plancher du sous-sol boursoufflé, fissures, nombreuses traces d'efflorescence. Il ne mentionne pas le drain pluvial.	Les acheteurs auraient pu poser plus des questions à l'inspecteur pour qu'il identifie la source des problèmes. Ils n'ont pas démontré qu'ils n'auraient pas payé le prix payé s'ils avaient connu le problème avant l'achat.
Picard c. Guy, 2007 QCCQ 317 2007-02-01 Cour du Québec Cité 2 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Même si l'inspecteur n'a pu relever des indices de vice caché, son embauche était une preuve que les acheteurs ont rempli leur devoir de prudence et de diligence.	N/A. Le juge a déterminé que les vices étaient cachés. Aucune faute n'est retenue contre lui.			Le vendeur a fait de fausses représentations, et c'est pour cette raison que des dommages-intérêts sont accordés par le juge.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Lachance c. Carré, 2007 QCCQ 413 2007-01-29 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	L'inspecteur ne pouvait savoir que le drain était à la fin de sa vie utile.	N/A. Le vice n'était pas apparent. En fait le juge conclut que le problème n'était pas antérieur à la vente.	N/A. La responsabilité de l'inspecteur n'est pas mise en cause.	L'inspecteur n'a pas bien rempli la déclaration du vendeur avec ce dernier. De plus il a fourni des conseils légaux aux acheteurs. Les acheteurs ont retenu les services de leur inspecteur (un ancien ingénieur) à titre d'expert. La juge critique son apport en mentionnant qu'il ne devrait pas faire de jugements de valeur.	Le juge trouve qu'ils n'ont pas été prudents et diligents en n'investiguant pas les indices qu'ils trouvaient inquiétants. De plus, le juge estime que leurs réclamations sont abusives.
2006					
Pilon c. Raymond, 2006 QCCQ 12384 2006-11-16 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Le rapport d'inspection comportait plusieurs indices annonciateurs du problème.	L'inspecteur n'a pas été tenu responsable. Il a plutôt été engagé comme expert par les acheteurs.	N/A	Le juge semble penser qu'il aurait dû pousser son investigation même si le rapport contient des indices du taux d'humidité élevé au sous-sol: présence d'un déshumidificateur, moisissures derrière la laveuse et traces d'efflorescence dans le vide sanitaire.	Le juge estime que les acheteurs n'ont pas pris au sérieux les recommandations de l'inspecteur contenues dans son rapport, et qu'ils ont manqué à leur devoir de diligence et de prudence.
Rubio c. Wong, 2006 QCCQ 14314 2006-08-31 Cour du Québec Cité 1 fois Poursuite: vendeur	Dans le cas présent, on ne connait pas la qualité de la personne qui a fait l'inspection, ni si elle a bien inspecté la salle de bain. L'inspecteur d'un autre acheteur potentiel aurait détecté le problème.	N/A. L'inspecteur n'est pas mis en cause.	N/A	Le juge pense qu'il n'a pas inspecté la salle de bain. Il n'aurait fait qu'un rapport verbal à l'acheteuse.	L'acheteuse n'a pas présenté un rapport d'inspection en preuve, ni déposé une preuve convaincante pour les dépenses. Elle n'a pas retenu les services d'un expert crédible pour les moisissures.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Lamontagne c. 9090-6686 Québec inc., 2006 QCCQ 3614 2006-04-25 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: inspecteur, vendeur	Un inspecteur prudent aurait dû alerter l'acheteuse sur l'état véritable du mur et les conséquences financières, et suggérer une expertise additionnelle.	L'inspecteur a été tenu responsable d'une faute contractuelle en ne remplissant pas sa tâche suivant la norme de l'AIBQ.	Le juge a statué que l'acheteuse n'aurait pas conclu la vente si elle avait eu la bonne information, et a donc rendu l'inspecteur responsable de tous les coûts reliés aux réparations reliées directement au vice, y compris des dommages-intérêts.	Le juge en a identifié plusieurs, dont ne pas avoir suivi les normes d'inspection de l'AIBQ, avoir approché l'inspection de manière désinvolte, avoir écrit son rapport trop rapidement dans un café, ne pas avoir suggéré d'expertise additionnelle.	L'acheteuse a accepté que le vendeur ne remplisse pas la déclaration du vendeur, mais elle aurait pu lui demander des renseignements additionnels sur les réparations du mur.
Pilon c. Daigle, 2006 QCCQ 3917 2006-04-13 Cour du Québec Cité 3 fois. Poursuite: inspecteur, vendeur	Oui. Même si l'inspecteur a été tenu responsable d'avoir manqué à ses obligations professionnelles, à tout le moins l'acheteuse a pu récupérer une partie des sommes dépensées. Avec un bon rapport d'inspection, elle aurait cependant pu décider de se retirer de la vente.	Le juge a déterminé que puisque l'inspecteur avait failli à ses obligations en ne déterminant pas les vices qui affectaient la propriété de façon significative, sa responsabilité était engagée.	Le juge a déterminé que la responsabilité de l'inspecteur était plus grande (60 %; 16 444 $,) que celle des vendeurs (40 %; 9 855 $). Ces derniers ont camouflé des indices d'infiltrations, mais plusieurs signes étaient visibles et l'inspecteur a failli à ses obligations en n'avertissant pas l'acheteuse que la propriété était affectée de problèmes importants	Malgré une inspection d'une durée de près de 5 heures, l'inspecteur n'a pas reconnu des signes apparents de défauts graves et a donc fait preuve d'incompétence. De plus, son rapport était très général, et ne comportait pas d'analyse ou de priorisation des réparations à faire.	Les vendeurs ont fait des fausses représentations en dissimulant les signes d'infiltrations d'eau par le toit, et en retenant des informations. Ces actions engageaient leur responsabilité.
Rondeau c. Roy, 2006 QCCQ 4223 2006-03-20 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Cependant, si l'inspecteur ne fait pas son travail de façon prudente et diligente, il doit en supporter les conséquences.	Le juge et les experts des deux parties blâment l'inspecteur pour ne pas avoir détecté le vice, qui a été qualifié d'apparent.	N/A. L'inspecteur n'est pas en cause dans ce recours.	L'inspecteur aurait dû constater que le bardeau installé sur le toit à faible pente n'était pas conforme et qu'il n'y avait pas de membrane sous celui-ci.	Même s'il l'avait déjà dit à son courtier immobilier, le vendeur aurait pu avertir les acheteurs que le toit avait coulé après avoir été refait. En effet, le message ne s'est pas rendu aux acheteurs, car les courtiers n'ont pas échangé cette information.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Li c. Boutilier, 2006 QCCQ 3068 2006-03-08 Cour du Québec Cité 1 fois. Jugement relié: 2005 QCCQ 46003 Poursuite: inspecteur, et à défaut, le vendeur	Oui. Dans ce cas, même si le client n'a pas lu le rapport, il récupère une partie du montant demandé pour des vices apparents qui n'ont pas été mentionnés au rapport.	Le juge a déterminé que le rapport n'était pas assez explicite, et qu'il n'y est pas fait mention de démolir le garage. Il n'y a pas de recommandation de faire évaluer l'état du garage par un expert.	Une clause limitative de responsabilité était incluse dans l'entente de service, mais elle n'a aucune valeur pour le juge. L'inspecteur est donc responsable pour les vices apparents qu'il n'a pas vu ou dont la mise en garde est insuffisante dans le rapport, soit 15 000 sur les 60 674 $ initialement demandés par l'acheteur	L'inspecteur a fait une visite rapide, et remis son rapport sur-le-champ. Il n'a donc pas vu ou noté des vices apparents, et son rapport ne comprenait pas suffisamment d'explications.	Le juge estime que l'acheteur n'a pas pris suffisamment de temps pour considérer son achat, mais ne semble pas l'avoir retenu contre lui.
2005					
Li c. Bouthillier, 2005 QCCQ 46003 2005-10-20 Cour du Québec	N/A. Requête pour réouverture du délibéré. Voir le jugement Li c. Boutilier 2006-03-08 pour les réponses aux questions.				
Morency c. Mitchell, 2005 QCCQ 31733 2005-07-06 Cour du Québec Cité 1 fois. Poursuite: vendeur	Oui. Le rapport de l'inspecteur a permis à l'acheteur de faire effectuer des travaux par le vendeur avant de procéder à la vente.	N/A. Le juge n'a pas eu à statuer si le vice était apparent. Outre les fissures aux fondations détectées par l'inspecteur, le tuyau de fonte percé a été attribué à la vétusté, et les peupliers abattus n'étaient pas un vice puisqu'ils ne constituaient pas un danger.	N/A	N/A. Aucune faute n'a été retenue contre lui.	Comme le juge l'a souligné, le rapport d'inspection aurait dû inciter l'acheteur à demander une expertise sur l'état des fondations. Il a agi de façon précipitée en démolissant les murs du sous-sol sans avertir le vendeur et fait des réclamations excessives pour refaire le sous-sol.

Québec	Question 1 Un acheteur prudent doit-il utiliser les services d'un inspecteur?	Question 2 Un inspecteur peut-il être tenu responsable d'un vice apparent non détecté?	Question 3 Jusqu'où va la responsabilité de l'inspecteur?	Question 4 Quelles sont les fautes de l'inspecteur?	Question 5 Quels sont les manquements du consommateur?
Bazzoli c. Toffler, 2005 QCCQ 19512 2005-05-19 Cour du Québec Cité 4 fois. Poursuite: inspecteur, vendeur	Oui. Même si l'inspecteur a été tenu responsable d'avoir manqué à ses obligations professionnelles, à tout le moins les acheteurs ont pu récupérer une partie des sommes dépensées. Un bon rapport d'inspection leur aurait cependant peut-être permis de négocier un prix d'achat plus bas.	Oui, l'inspecteur est responsable puisqu'il a manqué à son obligation d'informer adéquatement les acheteurs des défauts de la propriété, et qu'il ne leur a pas recommandé de faire expertiser certaines anomalies.	Le Tribunal prend en considération la différence entre le prix de vente et celui de mise en vente, l'évaluation municipale, le coût des travaux, les actions aggravantes des acheteurs et la différence entre le prix payé et celui payable si les défauts avaient été identifiés pour déterminer l'indemnité. Tenant compte de ces facteurs et des travaux effectués par les acheteurs qui ont modifié l'état des lieux, le Tribunal fixe à 15 000 $ (sur une réclamation initiale de 31 400 $) l'indemnité qu'il doit verser.	L'inspecteur a manqué à son obligation d'informer adéquatement les acheteurs des défauts de l'immeuble et de les inviter à faire expertiser des anomalies constatées, surtout pour un chalet non habité une partie de l'année.	Selon le juge, les acheteurs n'ont pas été prudents et diligents, en ne tenant pas compte de leurs propres observations lors de l'inspection du chalet. De plus, malgré la mise en garde de la vendeuse, ils ont négligé de déneiger la toiture ce qui a contribué à leurs problèmes. De même, certains travaux auraient contribué à la dégradation des lieux, notamment la cheminée et la dalle.
2004					
Lemieux c. 9110-9595 Québec Inc., 2004 QCCQ 22831 2004-09-01 Cour du Québec, Division de pratique Non cité	N/A. Requête pour renvoi en arbitrage. L'acheteuse veut intenter un recours contre un inspecteur, mais celui-ci invoque une clause de la convention de service imposant l'arbitrage. Le tribunal doit donc statuer sur la validité de cette clause.				

Annexe 9. FORMATION ET ENCADREMENT DES INSPECTEURS EN BÂTIMENT

Liste des certifications offertes par les associations d'inspecteurs

Ce tableau présente les différentes certifications qu'un inspecteur peut obtenir en Ontario et au Québec. Une de ces certifications est décernée par un groupe américain.

Certification	NHI National Home Inspector ou Certification nationale	CMHI Certified Master Home Inspector	CMI Certified Master Inspector	PHPI Professionnal Home and Property Inspector	RHI Registered Home Inspector
Organisme de certification	NHICC	CanNACHI Reconnait aussi la certification RHI.	MICB (Master Inspector Certification Board) aux USA	PHPIC Certification du NHICC, plus 20 h/année formation	CAPHI et ses associations affiliées

Le CIBPQ au Québec affirme certifier ses membres, mais il n'y a aucune indication sur la manière dont cela est fait.

Le tableau suivant est le résultat de l'étude des sites internet des groupes étudiés (voir la liste à l'Annexe 2), quant à la formation et à l'encadrement de leurs membres. Il reprend les mêmes thèmes que l'enquête auprès de ces groupes.

Associations d'inspecteurs — Canada

Associations d'inspecteurs — Canada	Alliance of Canadian Home Inspectors (ACHI)	Canadian Association of Home & Property Inspectors (CAHPI)	The Canadian National Association of Certified Home Inspectors (CanNACHI)	National Home Inspector Certification Council (NHICC)	Professional Home and Property Inspectors of Canada (PHPIC)
Formation					
Formation exigée pour devenir un membre certifié	Après la période initiale[1], il y aura trois possibilités pour être admis dans l'association: (1) un diplôme collégial d'un établissement reconnu par ACHI, un examen d'entrée et la participation au programme de mentoring; (2) Cinq ans de pratique et 500 inspections, un examen, participation à un programme d'apprentissage et de cours pour combler les lacunes détectées à l'examen, puis au programme de mentoring; (3) détenir une certification RHI, Certification Nationale, CMI, ou être certifié par les organisations suivantes: PHPIC,	Une version canadienne de l'examen de l'ASHI sera développée pour la certification des membres de CAHPI.[2] Celle-ci sera désormais faite par la National Commission for Certifying Agencies (NCCA), un organisme américain de certification responsable du processus d'accréditation de l'ASHI. La certification inclut l'examen développé par le National Home Inspection Examination, qui remplacera les examens provinciaux. L'examen des rapports d'inspection et l'examen pratique seront standardisés pour	La certification est basée sur un examen, 50 heures de mentoring, 150 heures de cours et sur l'expérience de 250 inspections rétribuées. Les heures de cours doivent être faites dans un établissement reconnu.	Les personnes certifiées le sont en fonction des normes professionnelles nationales3. La certification s'obtient en fonction d'un système de points, sur la base d'un examen portant sur tous les aspects d'une inspection et à la suite d'inspections supervisées. Les résultats obtenus à l'examen et selon le système de pointage qui tient compte du niveau de formation formelle et de l'expérience déterminent si le candidat est accrédité. Les cours en inspection résidentielle font partie du curriculum demandé et doivent être fournis par des établissements reconnus.	Le groupe a un accord d'équivalence avec l'accréditation du NHICC. Les personnes certifiées le sont en fonction des normes professionnelles nationales.[1] La certification est basée sur un système de points sur la base d'un examen sur tous les aspects d'une inspection et d'inspections supervisées. Les résultats obtenus à l'examen et selon un système de pointage qui tient compte du niveau de formation formelle et de l'expérience déterminent si le candidat est accrédité. Les cours en inspection résidentielle font partie du curriculum demandé et doivent être fournis par des établissements

[1] A l'automne 2010, l'association menait une offensive de recrutement et acceptait dans ses rangs tout inspecteur désireux de la faire, suite à une évaluation basée sur une pratique d'un an minimum et de 20 inspections. Selon le site internet de l'association, cette pratique est toujours en vigueur en août 2011.

[2] Depuis 2010, l'association s'est complètement séparée du NHICC. CAHPI est maintenant membre de l'Institute for Credentialing Excellence, un organisme à but non lucratif situé à Washington, qui aide ses membres sur les questions de certification.

[3] National Certification Authority for Canadian Home & Property Inspectors. *National Occupational Standard - Professional Home and Property Inspector*, June 2008, <http://www.nationalhomeinspector.org/HPI_Revised_NOS_FINAL_-_June_2008.pdf> (page consultée le 7 juin 2011).

Associations d'inspecteurs — Canada	Alliance of Canadian Home Inspectors (ACHI)	Canadian Association of Home & Property Inspectors (CAHPI)	The Canadian National Association of Certified Home Inspectors (CanNACHI)	National Home Inspector Certification Council (NHICC)	Professional Home and Property Inspectors of Canada (PHPIC)
	OAHI, CanNACHI.	toutes les provinces. Une expérience de 250 inspections rémunérées complète le processus.			reconnus.
Nombre de membres	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Ontario : 54 membres Québec : 0 membre (9 mai 2012)	Ontario : 83 et Québec : 11 détenteurs de la certification NHI (9 mai 2012)	Ontario : 148 membres Québec : 7 membres (9 mai 2012)
Assurance erreurs & omissions					
Assurance exigée	Non mentionné sur le site	L'assurance E&O n'est pas mentionnée dans les informations que le client devrait obtenir de l'inspecteur.	Lors de sa demande de certification le membre doit envoyer la preuve d'une assurance E&O, ainsi que la preuve d'une assurance responsabilité civile.	L'organisation recommande l'assurance E&O, mais ne l'oblige pas.	Non mentionné sur le site
Vérification	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site		Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Couverture minimale	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	$1M par sinistre, $1M agrégé, y compris la couverture pour infiltration d'eau; ou tel qu'exigé par la législation provinciale	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Encadrement					
Code d'éthique	Il est basé sur celui de l'ASHI et encadre la pratique de l'inspecteur: conflits d'intérêts, honnêteté, ne pas accepter des montants pour référence, ne fournir une opinion que dans son domaine d'expertise, confidentialité. Il spécifie que le membre doit suivre une formation continue.	Il encadre la pratique de l'inspecteur: conflits d'intérêts, honnêteté, ne pas accepter des montants pour référence, ne fournir une opinion que dans son domaine d'expertise, confidentialité.	Il encadre la pratique de l'inspecteur: discrimination, conflits d'intérêts, honnêteté, ne pas accepter des montants pour référence, confidentialité, utilisation d'un contrat écrit, conformité aux lois et règlements fédéraux et provinciaux. Il spécifie aussi que le membre doit se	Il est basé sur celui de l'ASHI et encadre la pratique de l'inspecteur: conflits d'intérêts, honnêteté, ne pas accepter des montants pour référence, ne fournir une opinion que dans son domaine d'expertise, confidentialité.	Il est basé sur celui de l'ASHI et encadre la pratique de l'inspecteur: conflits d'intérêts, honnêteté, ne pas accepter des montants pour référence, ne fournir une opinion que dans son domaine d'expertise, confidentialité.

Associations d'inspecteurs — Canada	Alliance of Canadian Home Inspectors (ACHI)	Canadian Association of Home & Property Inspectors (CAHPI)	The Canadian National Association of Certified Home Inspectors (CanNACHI)	National Home Inspector Certification Council (NHICC)	Professional Home and Property Inspectors of Canada (PHPIC)
			conformer aux règlements internes de l'association et se conformer au programme de formation continue (30 heures par année).		
Système de plaintes	Non mentionné sur le site	Ce sont les associations provinciales qui reçoivent les plaintes.	Il est possible de faire une plainte concernant la conduite non éthique, non professionnelle ou inappropriée d'un inspecteur membre.	Il est possible de faire une plainte concernant la conduite, la compétence ou les pratiques professionnelles d'un inspecteur accrédité. Un formulaire de plainte est disponible sur le site internet.	Il est possible de faire une plainte concernant la conduite, la compétence ou les pratiques professionnelles d'un inspecteur membre. Si la plainte ne peut être résolue à l'amiable, elle est transmise au Tribunal disciplinaire.
Comité discipline	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Les plaintes sont reçues par écrit par le Comité de pratique disciplinaire et procédure.	Le règlement interne de fonctionnement n'est pas accessible au public	Reconnait l'autorité de la NHICC pour la discipline. Les sanctions : avertissement formel, formation additionnelle, suspension, conditions supplémentaires ou restrictions à la pratique.
Vérification de la qualité de la formation et de l'adhésion au code de pratique	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site		Non mentionné sur le site
Normes de pratique					
Norme de pratique pour le contenu de l'inspection	L'association a une norme de pratique non datée.	L'association a une norme de pratique en date de 2011.	L'association a une norme de pratique en date de 2010.	La norme de pratique est celle de l'ASHI.	La norme de pratique est celle du 1 janvier 2000 de l'ASHI.
Norme de pratique pour la manière de procéder à l'inspection					
Norme de pratique					

Associations d'inspecteurs — Canada	Alliance of Canadian Home Inspectors (ACHI)	Canadian Association of Home & Property Inspectors (CAHPI)	The Canadian National Association of Certified Home Inspectors (CanNACHI)	National Home Inspector Certification Council (NHICC)	Professional Home and Property Inspectors of Canada (PHPIC)
pour le contenu du rapport d'inspection					
Processus d'inspection préachat					
Contrat type	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Litiges					
Principales plaintes des acheteurs suite à une inspection préachat	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	La plupart des plaintes reçues concernent le service fourni par un inspecteur.
Principales raisons d'une poursuite contre un inspecteur	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Existence de plaintes ou poursuites intentées par des vendeurs suite à une vente perdue	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site

Associations d'inspecteurs – Ontario et Québec

Associations d'inspecteurs – Ontario et Québec	Ontario Association of Home Inspectors (OAHI)	Association des Inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)	Association Nationale des Inspecteurs et experts en bâtiments (ANIEB)	La Corporation des Inspecteurs en bâtiment de la province de Québec (CIBPQ)
Formation				
Formation exigée pour obtenir la certification et devenir membre de l'association	Pour devenir un membre certifié, le candidat soumet son dossier pour examen et suit 6 cours. S'il n'est pas membre d'un ordre professionnel (architecte, ingénieur), d'une association (Engineering Technologist/Technician, Architectural Technologist/Technician, Buildinc Code Official, New Home Warranty Builder (5 ans d'expérience)), ou d'un corps de métier de la construction (électricien, plombier. menuisier, plombier en système de gaz, autre), mais que son expérience antérieure est suffisante, il doit suivre 4 cours additionnels. Finalement, le membre doit faire 200 inspections rémunérées avant d'obtenir la certification. L'évaluation des compétences est faite par un comité, qui ne certifie que des membres de l'OAHI.	Le candidat potentiel dépose son dossier. Suite à une décision favorable et à la réussite d'un examen, la personne devient 'candidat'. Deux rapports d'inspection doivent ensuite être soumis, rédigés selon les normes de pratique de l'association, puis une inspection est faite sous supervision. Cette étape passée avec succès donne le titre d'inspecteur. Pour devenir inspecteur agréé, la personne doit ensuite soumettre la preuve de 250 inspections rémunérées et faire une autre inspection sous supervision. La mission de l'association fait état du devoir de formation continue.	Le candidat doit réussir un test d'évaluation de compétences, suivre 20 unités de cours de formation annuellement, et soumettre un rapport d'inspection conforme aux normes par catégorie de bâtiment inspecté. Il y a 4 catégories de membres, selon la formation, l'expérience et le nombre d'années de pratique. Les candidats inspecteurs doivent avoir suivi un cours reconnu en inspection de bâtiment. Les membres de la catégorie la plus élevée doivent détenir la certification nationale décernée par le NHICC.	Le site souligne que des critères de sélection sont appliqués pour devenir membre de l'organisme, mais aucun n'est expliqué. Les membres seraient tenus de garder leurs connaissances à jour.
Nombre de membres	Le 17 octobre 2011, le site affiche un total de 366 membres divisés en 4 catégories: • 250 RHI; • 113 Associés; • 1 Candidat; • 2 Applicants.	Le 8 mai 2012, le site affiche un total de 173 membres divisés en 3 catégories : • 100 Inspecteurs agréés; • 51 Inspecteurs; • 22 Candidats;	Le 1er juin 2011, le site affiche 126 inspecteurs accrédités.	En août 2011, le site fournit le nom de 21 inspecteurs, dont la plupart sont regroupés sous la bannière IMMO-SPEC.

Associations d'inspecteurs – Ontario et Québec	Ontario Association of Home Inspectors (OAHI)	Association des Inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)	Association Nationale des Inspecteurs et experts en bâtiments (ANIEB)	La Corporation des Inspecteurs en bâtiment de la province de Québec (CIBPQ)
Assurance erreurs & omissions				
Assurance exigée	Non mentionné sur le site	Obligation de maintenir une assurance responsabilité professionnelle selon la mission de l'association.	Oui, c'est exigé pour devenir membre.	Non mentionné sur le site
Coût approximatif	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Couverture minimale	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Vérification	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Encadrement				
Code d'éthique	Il encadre la pratique de l'inspecteur: conflits d'intérêts, honnêteté, ne pas accepter des montants pour référence, ne fournir une opinion que dans son domaine d'expertise, réponse rapide aux plaintes, fournir un contrat et un rapport écrit.	Il n'y a pas de code d'éthique mentionné sur le site de l'association, mais c'est une affiliée de CAHPI, et ses membres sont automatiquement membres de cette dernière. Ils doivent donc se plier au code d'éthique de CAHPI.	Le code d'éthique est celui du NHICC.	Oui.
Système de plaintes	Oui	Il est possible de porter plainte concernant le comportement ou le travail d'un inspecteur membre de l'association. Un comité des plaintes reçoit celles-ci par écrit et procède à une enquête.	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Comité discipline	Oui	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Sanctions	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Vérification de la qualité de la formation, et l'adhésion aux normes de pratique	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Normes de pratique				
Norme de pratique pour contenu de l'inspection	Une norme de pratique (but et mandat de l'inspection) est disponible sur le site. Il s'agit de la norme de l'ASHI (version du 1er janvier 2000).	La norme de pratique écrite avec l'ACAIQ (révision avril 2011). Elle comporte des directives concernant la manière de faire l'inspection,	La norme de pratique affichée sur le site est celle de l'AIBQ-ACAIQ. Selon la convention de service, l'inspecteur peut	Oui
Norme de pratique pour manière de				Oui

Associations d'inspecteurs – Ontario et Québec	Ontario Association of Home Inspectors (OAHI)	Association des Inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)	Association Nationale des Inspecteurs et experts en bâtiments (ANIEB)	La Corporation des Inspecteurs en bâtiment de la province de Québec (CIBPQ)
procéder à l'inspection		sa portée et ses limites et la teneur minimum du rapport.	choisir celle de l'OTPQ ou une autre norme à condition de l'indiquer et de le faire savoir au client.	
Norme de pratique pour contenu du rapport d'inspection				Non Le site IMMO-SPEC fournit un exemple de rapport.
Contrat type	Non mentionné sur le site	Disponible sur le site.	Disponible sur le site.	Non
Litiges				
Principales plaintes des acheteurs suite à une inspection préachat	La majorité des plaintes reçues concernent le service fourni par l'inspecteur et une médiation est offerte	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Principales raisons d'une poursuite contre un inspecteur	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Existence de plaintes ou poursuites intentées par des vendeurs suite à une vente perdue	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site

Ordres et associations professionnels – Ontario

Ordres et associations professionnels - Ontario	Association of Architectural Technologists of Ontario (AATO)	Ontario Association of Architects (OAA)	Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists (OACETT)	Ontario Society of Professional Engineers (OSPE)	Professional Engineers Ontario (PEO)
Formation					
Formation supplémentaire exigée	Géré par le code d'éthique.	Géré par le code d'éthique. Ainsi, un architecte œuvrant dans le domaine de l'inspection préachat devrait posséder l'expérience requise ou avoir suivi une formation adéquate. L'OAA accorde aussi une licence aux technologues travaillant en architecture.	Géré par le code d'éthique. L'évaluation des compétences est faite par l'Institute of Engineering Technology of Ontario. L'OAA supervise la certification des membres technologues en architecture.	Géré par le code d'éthique de l'ordre professionnel, PEO. Offre des cours, dont un en inspection commerciale.	Géré par le code d'éthique. Ainsi, un ingénieur œuvrant dans le domaine de l'inspection préachat devrait posséder l'expérience requise ou avoir suivi une formation adéquate.
Assurance E&O					
Assurance exigée	Assurance E&O offerte optionnellement aux membres.	Tous les détenteurs d'une certification en Ontario doivent maintenir une assurance responsabilité de la Pro-Demnity Assurance Company, propriété de l'OAA.	Il n'y aurait qu'une faible proportion de membres qui auraient besoin d'une telle assurance. En 2009, 172 membres sur 24,000 avaient souscrit à l'assurance responsabilité offerte aux membres sur une base volontaire.	Géré par l'ordre professionnel, PEO.	L'ingénieur qui veut obtenir sa certification doit attester par écrit dans une lettre au registraire qu'il possède une couverture pour responsabilité professionnelle (articles 47 et 74, règlement 941), mais cette assurance n'est pas fournie par l'organisme.
Couverture minimale	Non mentionné sur le site	250 000 $, avec possibilité jusqu'à 5 M$.	25 000 $ /sinistre, obligatoire pour tous les membres.	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Coût approximatif	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Encadrement					
Code d'éthique	Le code d'éthique demande de suivre un programme d'éducation	Le code d'éthique demande que l'architecte serve ses	Le code d'éthique demande de protéger le public, de n'accepter la	Géré par l'ordre professionnel, PEO.	Le code d'éthique est fourni à l'article 77 du règlement 941. Dans

Ordres et associations professionnels - Ontario	Association of Architectural Technologists of Ontario (AATO)	Ontario Association of Architects (OAA)	Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists (OACETT)	Ontario Society of Professional Engineers (OSPE)	Professional Engineers Ontario (PEO)
	continue, d'agir d'une manière honnête, de n'accepter la responsabilité d'un travail que si le membre possède les qualifications requises, et de ne pas accepter un mandat s'il y a un possible conflit d'intérêts.	clients de façon compétente et sans délai indu. Il doit honnêtement exposer la limite de son expertise. Il doit utiliser son expertise et donner des avis pour assister ses clients dans l'atteinte de leurs objectifs.	responsabilité d'un travail ou de ne fournir une opinion que si le membre possède les qualifications requises, d'agir d'une manière honnête et de faire état de possibles conflits d'intérêts, de continuer à se perfectionner dans son champ de pratique, de faire état des possibles conséquences si son opinion est ignorée		ses relations avec un client, l'ingénieur doit posséder des connaissances suffisantes pour son champ de pratique, et dénoncer sans attendre tout possible conflit d'intérêts à son client.
Système de plaintes	Il y a un comité de plaintes, mais il n'y a aucune indication pour le public sur le site.	Le registraire reçoit les plaintes du public et les transmet au comité des plaintes. Celui-ci détermine sa validité, et s'il y a lieu la réfère au comité de discipline.	L'association offre un service de plaintes, un comité de révision des plaintes et un comité de discipline.	Géré par l'ordre professionnel, PEO.	Reçoit séparément les plaintes concernant les tarifs et celles portant sur l'inconduite ou l'incompétence. Position face à l'inspection préachat : puisque des ingénieurs se servent de leurs qualifications d'ingénieur et de leur certification auprès de la PEO comme avantage compétitif, l'inspection préachat relève de la pratique professionnelle de l'ingénierie selon la loi, et est sujette à des actions disciplinaires pour conduite disgracieuse, déshonorable ou non professionnelle.
Comité discipline	Non mentionné sur le site				
Sanctions	Non mentionné sur le site	Un architecte coupable d'inconduite ou	Non mentionné sur le site	Géré par l'ordre professionnel, PEO.	Les sanctions sont publiées et peuvent aller

Ordres et associations professionnels - Ontario	Association of Architectural Technologists of Ontario (AATO)	Ontario Association of Architects (OAA)	Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists (OACETT)	Ontario Society of Professional Engineers (OSPE)	Professional Engineers Ontario (PEO)
		d'incompétence peut encourir plusieurs types de sanctions dont la plus sévère est la révocation de sa licence (article 4).			d'une réprimande, examen technique et suspension du permis de pratique.
Vérification qualité formation, adhésion au code de pratique	Non mentionné sur le site	Le rapport annuel 2010 ne fait pas état d'inspection professionnelle.	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	L'ordre ne semble pas faire d'inspection professionnelle de ses membres.
Normes de pratique					
Norme de pratique pour contenu de l'inspection et du rapport et la manière de procéder à l'inspection	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Litiges					
Principales plaintes des acheteurs suite à une inspection préachat	Aucune décision disciplinaire n'est affichée sur le site.	Les décisions disciplinaires ne restent affichées sur le site que pour 6 mois. Il n'y en avait aucune lorsque consulté.	Les jugements ne sont pas disponibles sur le site.	Géré par l'ordre professionnel, PEO.	Les plaintes ne deviennent publiques que si elles se rendent devant le comité de discipline. Les auditions et décisions sont publiées dans la Gazette du PEO, et conservées sur le site depuis 1997.
Principales raisons d'une poursuite contre un inspecteur					
Existence de plaintes ou poursuites intentées par des vendeurs suite à une vente perdue					

Ordres professionnels — Québec

Ordres professionnels — Québec	Ordre des architectes du Québec (OAQ)	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)	Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ)	Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ)
Formation				
Formation supplémentaire exigée	Un cours de formation continue est demandé : Inspection préachat, aspects de base et normes de pratique (environ 7 h).	La formation reconnue par l'ordre est le programme Inspection en bâtiment offert par le collège André Grasset et sanctionné par une attestation d'études collégiales, ou une formation jugée équivalente. Les évaluateurs agréés sont tenus de suivre une formation continue (48 h/3 ans).	Géré par le code d'éthique. Un règlement sur l'obligation de formation continue est entré en vigueur en 2011.	L'ordre possède un Comité d'évaluation des compétences en inspection préachat, basé sur l'évaluation des rapports d'inspection. Des formations sur l'utilisation des documents préparés par l'ordre et les normes encadrant cette pratique sont aussi exigées.
Nombre de membres qui font de l'inspection préachat	24 selon le site inspectionpréachat.org (septembre 2011)	2 selon le site inspectionpréachat.org (septembre 2011)	Non mentionné sur le site	49 selon le site inspectionpréachat.org (septembre 2011)
Assurance E&O				
Assurance exigée	Pour exercer au Québec, un architecte doit être couvert par la police du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'OAQ (Fonds des architectes). L'évaluation de l'état d'un édifice fait partie des actes demandant une assurance.	Les évaluateurs agréés doivent souscrire au Fonds d'assurance de la responsabilité professionnelle de l'Ordre (en vigueur depuis décembre 2010).	Les ingénieurs pour lesquels l'inspection préachat est l'activité principale sont considérés exercer la profession en pratique privée. Ils doivent être titulaires ou bénéficiaires d'un contrat d'assurance responsabilité professionnelle conforme aux exigences du Règlement sur l'assurance responsabilité professionnelle des membres de l'Ordre des ingénieurs du Québec (articles 8 et 9).	L'assurance responsabilité est obligatoire et couvre l'inspection préachat.
Coût approximatif	Le secteur d'activité des « inspections préachat résidentielles » est assujetti à une tarification spéciale et à une franchise minimum de 7 500 $ par sinistre.	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	En 2009-2010, la prime des membres faisant de l'inspection préachat a dû être augmentée de 50 %, à cause du taux de sinistralité.

Ordres professionnels — Québec	Ordre des architectes du Québec (OAQ)	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)	Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ)	Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ)
Couverture minimale	$1M/sinistre; 2M $/année d'assurance; 100 000 $ pour le risque de moisissure.	1M $/sinistre	250 000 $/sinistre 500 000 $ pour l'ensemble des sinistres survenus au cours de la période de garantie ou avant cette période, si les réclamations sont présentées au cours de la période de garantie.	250 000 $ total/année
Vérification	Obligatoire en pratique privée.	Obligatoire en pratique privée.	Obligatoire en pratique privée.	Obligatoire en pratique privée. En 2009-2010, le paiement de l'assurance a été déplacé pour se faire en même temps que la cotisation à l'ordre.
Encadrement				
Code des professions du Québec	Le Code des professions exige la mise en place d'un code de déontologie, d'un système de plaintes, d'un comité de discipline et d'un système d'inspection professionnelle. Il établit des sanctions pour faute professionnelle ou déontologique. Ces renseignements n'ont donc pas été sollicités auprès des ordres professionnels lors de notre enquête.			
Code d'éthique	Le code de déontologie est un règlement associé à la loi. L'architecte ne doit pas entreprendre des travaux ou donner des avis pour lesquels il n'a pas la compétence, s'acquitter de ses devoirs avec intégrité, conclure une entente formelle avant d'entreprendre des travaux, il doit sauvegarder son indépendance professionnelle et dénoncer toute situation de conflit d'intérêts, respecter la confidentialité.	Le code de déontologie est un règlement de la loi du Code des professions. L'évaluateur doit agir avec intégrité et compétence, il doit s'abstenir d'entreprendre un travail ou donner des avis pour lesquels il n'a pas la compétence, il doit éviter toute pratique discriminatoire, il doit subordonner son intérêt à celui de son client, sauvegarder en tout temps son indépendance professionnelle, dénoncer toute situation de conflit d'intérêts, n'accepter de rémunération que d'une seule source.	Le code de déontologie est un règlement de la Loi sur les ingénieurs. Il comporte quatre volets : (1) devoirs et obligations envers le public, (2) devoirs et obligations envers le client, (3) devoirs et obligations envers la profession, et (4) obligations relatives à la publicité et à la représentation professionnelles et obligations relatives au nom des sociétés d'ingénieurs.	Le code de déontologie des technologues comporte deux volets : (1) devoirs et obligations envers le public, (2) devoirs et obligations envers le client et la profession. Le technologue doit respecter les normes de pratiques reconnues et posséder la compétence nécessaire et les moyens pour exécuter les services rendus adéquatement. (art 6, 7). Iil doit sauvegarder son indépendance professionnelle et dénoncer toute situation de conflit d'intérêts, respecter la confidentialité.
Système de plaintes	Le Syndic veille à l'application de la loi et des règlements,	Un client insatisfait peut faire une plainte auprès du Syndic.	Le Conseil de discipline étudie toute plainte pour une	Un formulaire de demande d'enquête est disponible sur le

Ordres professionnels — Québec	Ordre des architectes du Québec (OAQ)	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)	Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ)	Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ)
	toute personne peut porter plainte contre un membre si on croit qu'une infraction a été commise.	Si celle-ci est déterminée recevable elle est transmise au Comité de discipline.	infraction au Code des professions, à la Loi sur les ingénieurs ou à un règlement adopté en vertu de ces lois. Ce comité évalue le bien-fondé de la plainte et rend une décision.	site internet. Le Syndic décide s'il y a lieu de faire enquête .Si c'est le cas, le dossier est transmis au comité d'Inspection professionnelle ou au Comité de discipline selon le cas. Le Conseil de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un technologue professionnel pour une infraction commise aux dispositions du Code des professions ou aux règlements adoptés par l'ordre, dont le Code de déontologie.
Comité discipline	Oui			
Sanctions	Les décisions disciplinaires sont affichées sur le site de l'ordre. Selon l'article 55 du Code des professions, le Conseil d'administration peut, sur recommandation du comité d'inspection professionnelle ou du conseil de discipline, obliger un membre à parfaire sa formation, limiter ou suspendre son droit d'exercice, et même le radier ou limiter définitivement son droit d'exercer les activités professionnelles réservées aux membres de cet ordre.			
Vérification qualité formation, adhésion au code de pratique	Via les examens d'admission à l'ordre et l'inspection professionnelle	Via le processus d'admission à l'ordre et l'inspection professionnelle	Le Comité d'inspection professionnelle effectue une surveillance générale de l'exercice de la profession par les membres et procède notamment à la vérification de leurs dossiers. Il fait également enquête sur la compétence professionnelle d'un membre lorsque des motifs le justifient	Le Comité d'inspection professionnelle surveille la pratique professionnelle.
Normes de pratique				
Code des professions	Selon l'article 94.1 du Code des professions, le Conseil d'administration d'un ordre professionnel peut rendre obligatoire une norme.			
Norme de pratique pour contenu de l'inspection	Normes des trois ordres professionnels sur le site	Normes des trois ordres professionnels sur le site	Non mentionné sur le site	Normes des trois ordres professionnels sur le site

Ordres professionnels — Québec	Ordre des architectes du Québec (OAQ)	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)	Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ)	Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ)
Norme de pratique pour manière de procéder à l'inspection	inspectionpréachat.org. Le contenu du rapport est brièvement décrit en p. 12.	inspectionpréachat.org. Le contenu du rapport est brièvement décrit en p. 12.	Non mentionné sur le site	inspectionpréachat.org. Le contenu du rapport est brièvement décrit en p. 12.
Norme de pratique pour contenu du rapport d'inspection			Non mentionné sur le site	
Contrat type	Le Fonds d'assurance de l'ordre a publié un contrat type pour l'inspection préachat sur son site.	Les normes de pratique (p. 3) stipulent qu'une entente de service écrite doit confirmer l'application des normes lors de l'inspection. Une copie de l'entente et des normes doit être remise au client, avant de procéder à l'inspection.	Non mentionné sur le site	Les normes de pratique (p. 3) stipulent qu'une entente de service écrite doit confirmer l'application des normes lors de l'inspection. Une copie de l'entente et des normes doit être remise au client, avant de procéder à l'inspection.
Litiges				
Principales plaintes des acheteurs suite à une inspection préachat	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Le bureau du Syndic rapporte pour 2009-1010 que le domaine de l'inspection préachat et de l'expertise demeure une source de mécontentement pour le public. Il représente 36 % des dossiers traités.
Principales raisons d'une poursuite contre un inspecteur	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site
Existence de plaintes ou poursuites intentées par des vendeurs suite à une vente perdue	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site	Non mentionné sur le site

Annexe 10. PROCESSUS DE PLAINTE

Associations d'inspecteurs - Canada

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Alliance of Canadian Home Inspectors (ACHI)	Pas d'information à ce sujet sur le site
Canadian Association of Home & Property Inspectors (CAHPI)	Les plaintes sont reçues par les associations provinciales.
The Canadian National Association of Certified Home Inspectors (CanNACHI) [177,178]	1. L'organisme suggère d'essayer de s'entendre avec l'inspecteur. 2. Remplir le formulaire disponible sur le site. 3. Poster le formulaire à l'intention du Comité de pratique disciplinaire et de procédure (le Comité) ainsi qu'une copie du rapport d'inspection, photographies et autres soutenant la plainte. Toute communication avec le Comité doit se faire par écrit. 4. Le Comité décide si la plainte est justifiée. 5. Le Comité émet un avis de réception; au besoin, des renseignements supplémentaires seront demandés. Des avis sont émis périodiquement pour informer le plaignant du déroulement du processus, ou pour l'informer si sa plainte est non valide. 6. La plupart des plaintes peuvent être résolues par une négociation arbitrée par l'association. Seulement un petit nombre de plaintes ne peuvent être résolues de cette manière et sont transmises au Comité. 7. Les cas de plaintes sont entendus par un jury de cinq membres du Comité. Les deux parties sont invitées à présenter leur évidence ou des témoins au besoin. 8. Dans le cas d'une plainte reliée à des défauts apparents non inclus ou mal décrits dans le rapport, CanNACHI doit avoir une possibilité d'aller réinspecter la propriété. 9. Le Comité détermine si la plainte mérite ou non une sanction disciplinaire. Celle-ci peut consister en un avertissement formel, l'exigence de formation supplémentaire ou la suspension. Des conditions ou restrictions supplémentaires incluant l'expulsion de l'association peuvent être imposées. Ce processus peut prendre plusieurs mois.

[177] CanNACHI. *Consumer Protection, Disciplinary Practice, Complaints and Procedures for Consumer Complaints*, <http://www.cannachi.org/consumer-protection> (page consultée le 16 janvier 2012).
[178] CanNACHI. *Member complaint Form*, <http://www.cannachi.org/images/stories/Complaint_form.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
National Home Inspector Certification Council (NHICC)[179,180]	1. L'organisme suggère d'essayer de s'entendre avec l'inspecteur. 2. Remplir le formulaire disponible sur le site. 3. Poster le formulaire à l'intention du Comité de pratique professionnelle (le Comité) ainsi que deux copies du rapport d'inspection, photographies et autres soutenant la plainte. Toute communication avec le Comité doit se faire par écrit. 4. Le Comité émet un avis de réception; des avis périodiques sont émis pour informer le plaignant du déroulement du processus. 5. Une copie du dossier va à l'inspecteur qui doit répondre à la plainte par écrit. 6. L'inspecteur peut avoir à s'expliquer en audience devant le Comité. 7. Dans le cas d'une plainte reliée à des défauts apparents non inclus ou mal décrits dans le rapport, l'inspecteur doit avoir une possibilité d'aller réinspecter la propriété. 8. Le Comité détermine si la plainte mérite ou non une sanction disciplinaire. Ce processus peut prendre plusieurs mois.
Professional Home and Property Inspectors of Canada (PHPIC)[181,182]	1. L'organisme suggère d'essayer de s'entendre avec l'inspecteur. 2. Remplir le formulaire disponible sur le site. Ce formulaire est similaire à celui du NHICC. 3. Poster le formulaire à l'intention du Comité de discipline et de pratique professionnelle (le Comité) ainsi que deux copies du rapport d'inspection photographies et autres soutenant la plainte. Toute communication avec le Comité doit se faire par écrit. 4. Le Comité émet un avis de réception; des avis sont émis périodiquement pour informer le plaignant du déroulement du processus, ou pour l'informer si sa plainte est non valide. 5. Une copie du dossier va à l'inspecteur qui doit répondre à la plainte par écrit. 6. L'inspecteur peut avoir à s'expliquer en audience devant le Comité. 7. La plupart des plaintes concernent le service fourni par l'inspecteur. La plupart de celles-ci sont résolues par une négociation arbitrée par le Comité. Seulement un petit nombre de plaintes ne peuvent être résolues de cette manière et sont transmises au Tribunal disciplinaire (le Tribunal). 8. Dans le cas d'une plainte reliée à des défauts apparents non inclus ou mal décrits dans le rapport, l'inspecteur doit avoir une possibilité d'aller réinspecter la propriété. 9. Le Tribunal est composé de trois membres du Comité. Les deux parties sont invitées à présenter leur évidence ou des témoins au besoin. 10. Si l'inspecteur est jugé responsable par le Tribunal, la sanction peut consister en un avertissement formel, l'exigence de formation supplémentaire ou la suspension. Des conditions ou restrictions de travail peuvent être imposées. Ce processus peut prendre plusieurs mois.

[179] NHICC. *Launching a Complaint*, <http://www.nationalhomeinspector.org/complaint.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).
[180] NHICC. *Complaint Form*, <http://www.nationalhomeinspector.org/Complainant%20Form%20Attachment%20A.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).
[181] PHPIC. *Les plaintes*, <http://www.phpic.ca/complaints.php?lang=fr> (page consultée le 16 janvier 2012).
[182] PHPIC. *Member Complaint Form*, <http://phpic.ca/pdf/ComplainantForm.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).

Associations d'inspecteurs – Ontario et Québec

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Ontario Association of Home Inspectors (OAHI)[183,184]	1. L'organisme suggère d'essayer de s'entendre avec l'inspecteur. 2. Remplir le formulaire disponible sur le site. 3. Poster le formulaire à l'intention du Comité de pratique professionnelle et de discipline (le Comité) ainsi que deux copies du rapport d'inspection, photographies et autres soutenant la plainte. Toute communication avec le Comité doit se faire par écrit. 4. Le Comité émet un avis de réception; des avis périodiques sont émis pour informer le plaignant du déroulement du processus. 5. Une copie du dossier va à l'inspecteur qui a la possibilité de répondre à la plainte par écrit. 6. L'inspecteur peut avoir à s'expliquer en audience devant le Comité. 7. La plupart des plaintes concernent le service fourni par l'inspecteur. La plupart de celles-ci sont résolues par une négociation arbitrée par l'association. Seulement un petit nombre de plaintes ne peuvent être résolues de cette manière et sont transmises au Tribunal disciplinaire (le Tribunal). 8. Le Tribunal est composé de trois membres du Comité. Les deux parties sont invitées à présenter leur évidence ou des témoins au besoin. 9. Dans le cas d'une plainte reliée à des défauts apparents non inclus ou mal décrits dans le rapport, l'inspecteur doit avoir une possibilité d'aller réinspecter la propriété. 10. Le Comité détermine si la plainte mérite ou non une sanction disciplinaire. Celle-ci peut consister en un avertissement formel, l'exigence de formation supplémentaire ou la suspension. Des conditions ou restrictions supplémentaires peuvent être imposées. Ce processus peut prendre plusieurs mois.
Association des Inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)[185,186]	1. L'organisme suggère d'essayer de s'entendre avec l'inspecteur. 2. Remplir le formulaire disponible sur le site. Celui-ci contient plusieurs conditions relatives à une démarche légale. 3. Poster le formulaire à l'intention du Comité des plaintes (le Comité) ainsi qu'une copie du rapport d'inspection, de la convention de service, attestation d'exécution, déclaration du vendeur, carte d'affaires de l'inspecteur. 4. L'examen des plaintes est un processus confidentiel entre le Conseil d'administration de l'AIBQ, le plaignant et l'inspecteur 5. Si une démarche légale est introduite pendant le processus d'examen de la plainte, le comité suspend son travail jusqu'à la fin des procédures légales. À la conclusion de la démarche légale, le processus pourra être repris. 6. Une copie du dossier va à l'inspecteur. 7. Le dossier d'inspection du plaignant est demandé à l'inspecteur.

[183] OAHI. *Complaints, Investigations and Hearings*, <http://www.oahi.com/default.asp?tier_1=63&tier_2=71&content=41> (page consultée le 16 janvier 2012).
[184] OAHI. *Member Conduct Complaint Form*, MCCF Rev. 03/07, <http://oahi.com/webdocs/OAHIDPPCComplaintForm.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).
[185] AIBQ. *Demande d'enquête*, <http://www.aibq.qc.ca/fra/plainte.php> (page consultée le 16 janvier 2012).
[186] AIBQ. *Formulaire de plaintes*, rév. 21 nov. 2007, <http://www.aibq.qc.ca/fra/images/PDF/Plainte.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Association Nationale des Inspecteurs et experts en bâtiments (ANIEB) Erreur ! Signet non défini.	1. Remplir le formulaire de demande d'enquête disponible auprès de l'organisme. [187] 2. La plainte doit se faire par écrit auprès de l'Ombudsman, avec une copie de tout document soutenant la plainte. 3. Un Ombudsman reçoit les interrogations, plaintes ou doléances des consommateurs. Il évalue la demande et la dirige au besoin au comité de gestion de risque s'il s'agit d'une demande pouvant faire l'objet d'une réclamation d'assurance; au syndic s'il s'agit d'une faute grave de déontologie; il peut aussi aider à négocier une entente entre les parties. L' Ombudsman est nommé par le conseil d'administration. 4. Le bureau du Syndic fait enquête sur les infractions au code déontologie. Il peut porter ou non la plainte devant le comité de discipline. 5. L'inspecteur peut recevoir une copie du dossier de plainte. 6. L'examen des plaintes est un processus confidentiel entre le comité de discipline, le plaignant et l'inspecteur. 7. Après audition, le conseil d'administration peut suspendre, expulser ou ne pas renouveler l'adhésion d'un membre ayant enfreint la norme de pratique, le code de déontologie ou l'engagement formel spécifique des membres. 8. Si une démarche légale est introduite pendant le processus d'examen de la plainte, le comité suspend son travail jusqu'à la fin des procédures légales. À la conclusion de la démarche légale, le processus pourra être repris.
Corporation des Inspecteurs en bâtiment de la province de Québec (CIBPQ)	Pas d'information à ce sujet sur le site

[187] Ni le formulaire de demande d'enquête, ni le code de déontologie adopté le 26 septembre 2011 ne sont actuellement disponibles sur le site internet de l'association (16 janvier 2012). Il n'y a pas non plus la description du processus de plainte. Une communication personnelle avec l'association a confirmé que le site internet devait être mis à jour.

Ordres et associations professionnels - Ontario

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Association of Architectural Technologists of Ontario (AATO)	Pas d'information à ce sujet sur le site
Ontario Association of Architects (OAA)[188,189]	Le document fourni par l'ordre n'est pas complet, il ne contient pas les informations relatives au Comité de discipline. 1. La plainte doit se faire par écrit, à l'intention du Registraire avec une copie de tout document soutenant la plainte. 2. Le Registraire émet un avis de réception. 3. Une copie du dossier va au membre de l'ordre qui a 14 jours pour répondre. Cette réponse n'est pas envoyée au plaignant. 4. Une copie du dossier avec la réponse du membre va au Comité des plaintes pour étude lors de sa prochaine rencontre planifiée. Le comité est composé de membres volontaires, d'un membre du conseil d'administration et du représentant du public qui siège au conseil de l'ordre. Le Comité peut prendre l'une des décisions suivantes : demander plus d'information, faire examiner les plans, ou faire des entrevues avec l'une ou l'autre des parties. 5. Suite à ces démarches, le Comité des plaintes rend sa décision : envoi de la plainte devant le Comité de discipline; demande de formation supplémentaire; ou fermeture du dossier. Le plaignant est avisé qu'il peut s'adresser à un Médiateur des plaintes s'il n'est pas satisfait du traitement de la plainte. 6. Le Comité de discipline est composé d'au moins 3 personnes : un membre du conseil d'administration, un membre du conseil d'administration désigné par le Lieutenant-gouverneur et des architectes ayant au moins 10 ans d'expérience. Le Comité peut trouver un membre coupable d'inconduite professionnelle ou d'incompétence. Les sanctions applicables sont : suspension ou révocation du permis de pratique; limiter la pratique; imposer des conditions ou restrictions à la pratique; une réprimande, un avertissement ou des conseils ; imposer une amende. Ce processus peut prendre plusieurs mois.

[188] OAA. Information on the OAA Complaints Process, révision 7 novembre 2011, <http://www.oaa.on.ca/the+oaa/regulatory+information/complaints> (page consultée le 16 janvier 2012).
[189] Service Ontario e-Laws. Architects Act, R.S.O. 1990, Chapter A.26, <http://www.e-laws.gov.on.ca/html/statutes/english/elaws_statutes_90a26_e.htm#BK26> (page consultée le 16 janvier 2012).

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists (OACETT)[190]	Une brochure de 16 pages sur le sujet est disponible sur le site de l'organisme. 1. L'organisme suggère fortement d'essayer de s'entendre avec le membre. 2. Poster la plainte à l'intention du Registraire ainsi qu'une copie de tout document soutenant la plainte. Toute communication avec doit se faire par écrit. Le dossier est étudié par le Registraire. Si l'évidence ne supporte pas la plainte, le Registraire peut suggérer d'autres moyens pour répondre aux préoccupations du plaignant. En cas de plainte valide, le plaignant et le membre sont avisés du processus, de l'impact de ne pas répondre dans les délais et de l'exigence de divulgation complète. Le Registraire fait le suivi du dossier de plainte. 3. Une copie du dossier va au membre et au Comité des plaintes. Celui-ci est constitué de 3 membres dont l'un est membre du Conseil d'administration de l'association. 4. Le membre a 30 jours pour répondre et fournir de l'information pertinente à la résolution de la plainte. 5. Le Comité des plaintes détermine si la plainte est valide et fait des recommandations écrites pour la suite du processus : non-validité de la plainte; envoi de la plainte devant le Comité de discipline; demander au Registraire de fournir des conseils au membre; exiger que le membre comparaisse devant le Comité des plaintes pour recevoir un avertissement ou une réprimande; toute autre mesure appropriée dans les circonstances et conforme à la Loi et/ou du règlement 19 et aux termes de référence de l'association. 6. Si la plainte est portée à l'attention du Comité de discipline, un comité ad hoc sera constitué de 3 membres, dont aucun n'aura fait partie du comité des plaintes ayant étudié ladite plainte. Le membre peut être assisté d'un avocat, de même que le Comité de discipline. Le plaignant participera probablement comme témoin. Ces audiences sont habituellement publiques sauf si le Comité de discipline en juge autrement. 7. Le Comité de discipline rend une décision écrite qui comprend les raisons de sa décision. Les décisions rendues peuvent être à l'effet que le membre est coupable d'inconduite professionnelle ou a fait preuve d'incompétence. Les sanctions peuvent être la suspension ou la révocation du statut de membre ; l'imposition de conditions ou restrictions, telles de la formation supplémentaire, des inspections, une obligation de faire des rapports au Registraire; une réprimande, un avertissement ou des conseils ; la publication du jugement ; une amende. 8. Le membre peut appeler d'une décision du Comité de discipline. 9. Les deux parties sont avisées lorsque le jugement est rendu. Ce processus peut prendre plusieurs mois.
Ontario Society of Professional Engineers (OSPE)	Via l'ordre professionnel, PEO.

[190] OACETT. *Making a Complaint - A Public Information Guide to OACETT's Complaints and Discipline Process*, révision août 2011, <http://www.oacett.org/downloads/IETO/ComplaintsAndDiscipline.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Professional Engineers Ontario (PEO)[191,192]	Une brochure de 16 pages sur le sujet est disponible sur le site de l'organisme. 1. La plainte doit se faire par écrit, en utilisant le formulaire disponible sur le site de l'ordre, avec une copie de tout document soutenant la plainte. 2. PEO émet un avis de réception. La plainte est assignée à un enquêteur, et on lui attribue un numéro de dossier inclus dans l'avis de réception. L'enquêteur va évaluer la plainte et déterminer les étapes suivantes. 3. Le Comité des plaintes est composé de volontaires membres de l'ordre, incluant des membres du Conseil d'administration. L'enquêteur travaille sous la supervision du Comité des plaintes pour identifier et obtenir toute information pertinente à la plainte, et faire une entrevue avec le membre au sujet de la conduite dénoncée dans la plainte. Un sommaire écrit est préparé avec des allégations spécifiques basées sur les résultats de l'enquête. Ce sommaire est transmis au membre. Une copie du dossier de plainte est aussi transmise au membre qui peut répondre par écrit. 4. Si la plainte n'est pas de la juridiction de l'ordre, le plaignant en sera averti et des alternatives pourront être suggérées. Le plaignant peut demander que la plainte soit transmise au Comité des plaintes. 5. Le dossier de plainte est évalué par le Comité des plaintes qui décide des étapes subséquentes : transfert de la plainte au Comité de discipline; demander au membre de s'engager à prendre des mesures pour résoudre le différend; donner des recommandations écrites des avis ou des mises en garde au membre; interviewer le membre; rejeter la plainte; demander à l'enquêteur de réunir des informations supplémentaires. Les parties sont informées de la décision. Si le plaignant est insatisfait de la décision, il peut faire appel auprès d'un Médiateur des plaintes pour une révision du processus. 6. Le Comité de discipline est composé de volontaires membres de l'ordre, incluant des membres du Conseil d'administration. Aucun membre du Comité des plaintes ne peut siéger sur le Comité de discipline pour une même plainte. 7. Une plainte portée devant le Comité de discipline donne lieu à une audience publique devant 5 membres de ce comité. L'avocat de l'ordre transmet sa preuve au membre ou à son avocat, et obtient les faits. Le plaignant peut être appelé comme témoin, mais il n'est pas partie prenante. 8. Après délibération, le tribunal rend son verdict. Si le membre est trouvé coupable, les sanctions applicables sont : suspension ou révocation du permis de pratique; limiter la pratique; imposer des conditions ou restrictions à la pratique; une réprimande; imposer un examen pour vérifier les connaissances du membre ; imposer une amende ; décider si les délibérations seront publiées en détail ou seulement un sommaire, avec ou pas le nom du membre ; toute autre action permise selon la Loi des ingénieurs professionnels. 9. Le plaignant et le membre reçoivent une copie de la décision du comité de discipline. Le membre peut faire appel de la décision auprès de la Cour divisionnaire de l'Ontario. Ce processus peut prendre plusieurs mois. Le rapport des audiences devant le comité de discipline est disponible sur le site de PEO depuis 1997, mais sans moteur de recherche. Le rapport des audiences est publié dans la Gazette de PEO, qui fait partie de la publication de l'ordre « Engineering Dimensions ».

[191] PEO. *Information about completing and filing a Complaint Form*, 2010, <www.peo.on.ca/complaints/FormComplaint2010.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).
[192] PEO. *Making a Complaint - A Public Information Guide*, mars 2011, 16p, <www.peo.on.ca/complaints/Making%20a%20Complaint.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).

Ordres professionnels – Québec

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Ordre des architectes du Québec (OAQ)[193,194,195]	1. La plainte doit se faire par écrit auprès du syndic, en utilisant le formulaire disponible sur le site de l'ordre, avec une copie de tout document soutenant la plainte. Le syndic est un membre nommé par le conseil d'administration de l'ordre. 2. Le membre est avisé lorsqu'une plainte est portée contre lui. Il est contraire à l'éthique de communiquer avec le plaignant sans la permission du syndic. 3. Le syndic dispose d'un délai de 90 jours pour mener l'enquête et rendre une décision sur les suites à donner. Il doit s'assurer de la suffisance de la preuve (probabilité raisonnable de condamnation) et de l'opportunité de porter plainte pour la protection du public. Si cela lui paraît justifié, il dépose une plainte devant le conseil de discipline. Il informe le plaignant tout au long du processus, ainsi que de sa décision de porter plainte ou non au conseil de discipline. Il peut aussi proposer la conciliation entre les deux parties. 4. Si le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut, dans les 30 jours, demander l'avis du comité de révision ou déposer directement sa plainte au conseil de discipline. Si la plainte est portée devant le conseil de discipline, le plaignant est informé de la date de l'audience. 5. Le conseil de discipline est constitué de trois personnes : le président (un avocat nommé par le gouvernement québécois), et deux architectes, nommés par le conseil d'administration de l'Ordre. 6. Ce « tribunal » reçoit la preuve des parties et entend les témoins lors d'une audience publique, sauf exception. Il décide de la culpabilité du professionnel et, le cas échéant, lui impose une sanction : réprimande; radiation temporaire ou permanente du tableau de l'Ordre; amende; remettre à toute personne à qui elle revient une somme d'argent détenue par le membre; communiquer ou rectifier un document; révocation du permis ou du certificat de spécialiste; limitation ou suspension du droit d'exercice; formation supplémentaire. 7. Le plaignant et le membre sont informés par écrit de la décision du conseil de discipline. Les parties peuvent faire appel d'une décision auprès du Tribunal des professions. 8. Dans le cas d'une radiation de l'ordre ou d'une limite à l'exercice de la profession, le conseil de discipline décide des meilleurs moyens de publications pour protéger le public.

[193] OAQ. *Comment porter plainte?* <http://www.oaq.com/travailler_avec_un_architecte/protection_du_public/porter_plainte.html> (page consulté le 18 janvier 2012).
[194] OAQ. *Règles d'éthique et de fonctionnement applicables au syndic et à ses relations avec le Président, les administrateurs et les autres dirigeants de l'Ordre des architectes du Québec* (Extrait), <http://www.oaq.com/fileadmin/fichiers/documents/Article_8_1__-__Lignes_directrices_concernant_la_decision_du_syndic_de_porter_plainte.pdf> (page consulté le 18 janvier 2012).
[195] Éditeur officiel du Québec. *Code des professions* L.R.Q., chapitre C-26, <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_26/C26.htm&PHPSESSID=36617b2f4fa6d2928dd8ec6f1def1284> (page consulté le 18 janvier 2012).

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)[196, 197]	1. La plainte doit se faire par écrit auprès du syndic, avec une copie de tout document soutenant la plainte. Le syndic est un membre nommé par le conseil d'administration de l'ordre. 2. Le membre est avisé lorsqu'une plainte est portée contre lui. Il est contraire à l'éthique de communiquer avec le plaignant sans la permission du syndic. 3. Le syndic mène son enquête, principalement auprès du plaignant et du membre, et rend une décision sur les suites à donner. Il doit s'assurer de la suffisance de la preuve (probabilité raisonnable de condamnation) et de l'opportunité de porter plainte pour la protection du public. Il peut s'adjoindre les ressources nécessaires, dont les services d'experts. 4. Le syndic informe le plaignant tout au long du processus, ainsi que de sa décision : porter plainte ou non au conseil de discipline, faire des recommandations ou des mises en garde au membre; demander au comité d'inspection d'évaluer l'ensemble de la pratique du membre; tenter de concilier le différend entre les parties. 5. Si le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut demander l'avis du comité de révision ou déposer directement sa plainte au conseil de discipline. Si la plainte est portée devant le conseil de discipline, le plaignant est informé de la date de l'audience. 6. Le conseil de discipline est composé de trois personnes: le président (un avocat nommé par le gouvernement) et deux membres de l'ordre nommés par le Conseil d'administration. Les audiences sont publiques à moins que le conseil n'ordonne le huis clos. Les parties et les témoins cités ont le droit d'être accompagnés par une personne de leur choix et leur témoignage ne peut être retenu contre eux. Le plaignant est habituellement appelé à témoigner. 7. Le conseil de discipline décide de la culpabilité du professionnel et, le cas échéant, lui impose une sanction : réprimande; radiation temporaire ou permanente du tableau de l'Ordre; amende; remettre à toute personne à qui elle revient une somme d'argent détenue par le membre; communiquer ou rectifier un document; révocation du permis ou du certificat de spécialiste; limitation ou suspension du droit d'exercice; formation supplémentaire. 8. Le plaignant et le membre sont informés par écrit de la décision du conseil de discipline. Les parties peuvent faire appel d'une décision auprès du Tribunal des professions. 9. Dans le cas d'une radiation de l'ordre ou d'une limite à l'exercice de la profession, le conseil de discipline décide des meilleurs moyens de publications pour protéger le public.

[196] Éditeur officiel du Québec. *Code des professions* L.R.Q., chapitre C-26, *op.cit.*
[197] OEAQ. *Enquête du syndic*, <http://www.oeaq.qc.ca/index.php?id=41> (page consulté le 18 janvier 2012).

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ)[198, 199]	1. La plainte doit se faire de préférence par écrit auprès du syndic, en utilisant le formulaire disponible sur le site de l'ordre. Le syndic est un membre nommé par le conseil d'administration de l'ordre. 2. Le membre est avisé lorsqu'une plainte est portée contre lui. Il est contraire à l'éthique de communiquer avec le plaignant sans la permission du syndic. 3. Le syndic mène son enquête, principalement auprès du plaignant et du membre, et rend une décision sur les suites à donner. Il doit s'assurer de la suffisance de la preuve (probabilité raisonnable de condamnation) et de l'opportunité de porter plainte pour la protection du public. Il peut s'adjoindre les ressources nécessaires, dont les services d'experts. 4. Le syndic informe le plaignant tout au long du processus, ainsi que de sa décision : porter plainte ou non au conseil de discipline; transmettre le dossier au comité d'inspection professionnelle; tenter de concilier le différend entre les parties. 5. Si le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut demander l'avis du comité de révision ou déposer directement sa plainte au conseil de discipline. Si la plainte est portée devant le conseil de discipline, le plaignant est informé de la date de l'audience. 6. Le Conseil de discipline est formé de 18 membres : le président, un avocat désigné par le gouvernement du Québec, et 17 ingénieurs nommés par le Conseil d'administration. Lorsqu'une audience est tenue, trois personnes se chargent d'étudier la plainte : le président du Conseil de discipline et deux ingénieurs. 7. Les audiences du Conseil de discipline sont publiques à moins que celui-ci n'ordonne le huis clos. Les parties et les témoins cités ont le droit d'être accompagnés par une personne de leur choix et leur témoignage ne peut être retenu contre eux. Le plaignant est habituellement appelé à témoigner. 8. Le conseil de discipline décide de la culpabilité du professionnel et, le cas échéant, lui impose une sanction : réprimande; radiation temporaire ou permanente du tableau de l'Ordre; amende; remettre à toute personne à qui elle revient une somme d'argent détenue par le membre; communiquer ou rectifier un document; révocation du permis ou du certificat de spécialiste; limitation ou suspension du droit d'exercice; formation supplémentaire. 9. Le plaignant et le membre sont informés par écrit de la décision du conseil de discipline. Les parties peuvent faire appel d'une décision auprès du Tribunal des professions. 10. Dans le cas d'une radiation de l'ordre ou d'une limite à l'exercice de la profession, le conseil de discipline décide des meilleurs moyens de publications pour protéger le public.

[198] Éditeur officiel du Québec. *Code des professions* L.R.Q., chapitre C-26, *op.cit.*
[199] OIQ. *Recours et décisions*, <http://www.oiq.qc.ca/fr/recours/Pages/default.aspx> (page consulté le 18 janvier 2012).

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ)[200,201]	1. La plainte doit se faire par écrit auprès du syndic, en utilisant le formulaire disponible sur le site de l'ordre. Le syndic est un membre nommé par le conseil d'administration de l'ordre. 2. Le membre est avisé lorsqu'une plainte est portée contre lui. Il est contraire à l'éthique de communiquer avec le plaignant sans la permission du syndic. 3. Le syndic mène son enquête, principalement auprès du plaignant et du membre, et rend une décision sur les suites à donner. Il doit s'assurer de la suffisance de la preuve (probabilité raisonnable de condamnation) et de l'opportunité de porter plainte pour la protection du public. Il peut s'adjoindre les ressources nécessaires, dont les services d'experts. 4. Le syndic informe le plaignant tout au long du processus, ainsi que de sa décision : porter plainte ou non au conseil de discipline; transmettre le dossier au comité d'inspection professionnelle; tenter de concilier le différend entre les parties. 5. Si le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut demander l'avis du comité de révision ou déposer directement sa plainte au conseil de discipline. Si la plainte est portée devant le conseil de discipline, le plaignant est informé de la date de l'audience. 6. Le conseil de discipline est composé de trois personnes: le président (un avocat nommé par le gouvernement) et deux membres de l'ordre nommés par le Conseil d'administration. Les audiences sont publiques à moins que le conseil n'ordonne le huis clos. Les parties et les témoins cités ont le droit d'être accompagnés par une personne de leur choix et leur témoignage ne peut être retenu contre eux. Le plaignant est habituellement appelé à témoigner. 7. Le conseil de discipline décide de la culpabilité du professionnel et, le cas échéant, lui impose une sanction : réprimande; radiation temporaire ou permanente du tableau de l'Ordre; amende; remettre à toute personne à qui elle revient une somme d'argent détenue par le membre; communiquer ou rectifier un document; révocation du permis ou du certificat de spécialiste; limitation ou suspension du droit d'exercice; formation supplémentaire. 8. Le plaignant et le membre sont informés par écrit de la décision du conseil de discipline. Les parties peuvent faire appel d'une décision auprès du Tribunal des professions. 9. Dans le cas d'une radiation de l'ordre ou d'une limite à l'exercice de la profession, le conseil de discipline décide des meilleurs moyens de publications pour protéger le public.

[200] Éditeur officiel du Québec. *Code des professions* L.R.Q., chapitre C-26, *op.cit.*
[201] OTPQ, *Demande d'enquête au syndic*, <http://www.otpq.qc.ca/protection/enquete.html> (page consulté le 18 janvier 2012).

Annexe 11. CONTENU DES CONVENTIONS DE SERVICE

Le contenu d'une douzaine de conventions de service a été comparé, mais sans faire une analyse juridique des différentes clauses pour déterminer leur conformité aux différentes lois applicables. Quelques-unes nous ont été fournies dans le cadre de notre enquête auprès des inspecteurs et des ordres professionnels, mais la plupart ont été trouvées sur internet. Voici la liste des conventions de services qui ont été comparées:

AIBQ	QC	AIBQ. *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, CSI-1.6, et *Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, AEI-1.6, <http://www.aibq.qc.ca/fra/images/PDF/CS.pdf> (page consultée le 15 février 2012).
ANIEB	QC	ANIEB. *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Formulaire 01, 19 janvier 2011, <http://www.anieb.com/images/stories/pdf/CONVENTION_DE_SERVICE_IMMEUBLE_PRINC_RESIDENTIEL_FRANCAIS_JANVIER_2011_ANIEB.pdf> (page consultée le 15 février 2012).
ANIEB SNeveu	QC	S.N. Inspection, *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Formulaire 01, 1 octobre 2010, <http://www.sninspection.sitew.com/fs/Root/317dm-Convention_de_service_SN.pdf> (page consultée le 7 mai 2012).
OTPQ Inspectotech	QC	Inspectotech inc. *Contrat de service - concernant l'inspection préachat d'un immeuble,* v10, <http://www.inspectotech.com/pdf/v379in_fr.pdf> (page consultée le 7 mai 2012).
Fonds Archit.	QC	Fonds des architectes. *Mandat d'inspection visuelle préachat*, septembre 1999. Ce document n'est plus disponible sur le site internet du Fonds des architectes, en date du 7 mai 2012, mais l'était en décembre 2011.
Architecte	QC	*Convention de service d'inspection d'une habitation*. Document utilisé par un architecte en inspection préachat au Québec. Communication personnelle, 18 septembre 2011.
St-Lawrence Valley	ON	St-Lawrence Valley Home Inspections. *Visual pre-purchase home inspection agreement*, <http://slvhi.com/files/Contract.pdf> (page consultée le 7 mai 2012).
Baseline Inspect-ions	ON	Baseline Inspections. *Inspection contract*, 010911-01, <http://www.baselineinspections.com/contract.pdf> (page consultée le 7 mai 2012).
Integrity Home Inspect.	ON	Integrity Home Inspection. *Inspection Agreement*, <http://www.integrityhomeinspections.ca/index.php?pagename=ContractandSO> (page consultée le 7 mai 2012).
Nook'n' Cranny	ON	Nook'n' Cranny Home Inspections Inc. *Agreement form*, <http://www.nookncranny.ca/uploads///New%20Inspection%20Agreement.pdf> (page consultée le 7 mai 2012).
Premier	ON	Premier Home Inspections Inc. inspection Agreement, 23 mars 2007, report no 1118, <http://www.premierhomeinspectionsinc.com/DownloadContract.pdf> (page consultée le 7 mai 2012).
Raymond Wand	ON	Raymond Wand Home Inspection Service. Limitations and Conditions of The Home Inspections, février 2008, <http://www.raymondwand.ca/Raymond_Wand_Home_Inspection_Service/Contract_files/Contractemplatefinal.pdf> (page consultée le 7 mai 2012).

Ce tableau présente une comparaison du contenu des conventions de service énumérées plus haut:

Contenu des ententes de services	AIBQ	ANIEB	ANIEB SNeveu	OTPQ Inspecto-tech	Fonds Archit.	Architecte	St Lawrence Valley	Baseline Inspect-ions	Integrity Home inspect.	Nook 'n' Cranny	Premier	Raymond Wand
Date publication	CSI-1.6	19 jan 2011	Oct 2010	V 10	Sept 1999	2010	--	010911-01	--	--	--	Fév 2008
Informations inspecteur	X	X	X	X	X	X	X		X		X Compagnie	X
Informations client	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X
Objet du contrat	X	X	X	X	X	X		X			X	X
Refus inspection exhaustive et initiales indiquant que de l'info a été fournie	X	X	X		--							
Description propriété : adresse, copropriété, partie commerciale	X	X	X Adresse seulement	X	X Adresse seulement	X	X	X	X	X		X
Date/heure de l'inspection	X	X	X			X	X	X	X			X
Date du contrat							X			X		X
Signatures	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X Client seulement	X Client seulement
Contrat signé avant l'inspection et signatures							X					
Délai pour remettre rapport, engagement du client à ne pas prendre de décision sur l'immeuble avant d'avoir lu/compris rapport - initiales	X	X	X	X	X	X						
Propriété du rapport	X	X	X			X		X	X	X	X	
Permission pour donner une copie du rapport au courtier de l'acheteur												X
Contenu : 1 inspection et 1 rapport	X	X	X			X						
Honoraires versés à la date d'inspection	X	X	X		X Modalités paiement	X						X

Contenu des ententes de services	AIBQ	ANIEB	ANIEB SNeveu	OTPQ Inspecto-tech	Fonds Archit.	Architecte	St Lawrence Valley	Baseline Inspect-ions	Integrity Home inspect.	Nook 'n' Cranny	Premier	Raymond Wand
Services supplémentaires et honoraires : ex visite/rapport supplémentaire, témoignage en cour sujets à accord. Tarifs indiqués au contrat.	X	X	X			X						
Calcul des honoraires	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X
Reçu, tarif honoraires supplémentaires	X	X	X	X Pas de reçu	X Pas de reçu	X Pas de reçu				X Pas de tarif		X Reçu seulement
Objet et limite de l'inspection – Norme de pratique annexées	X	X	X	X	X Pas de norme	X Norme annexée?	X	X Pas de norme	X Sur internet	X	X Sur internet	X Pas de norme identifiée
Utilisation de la norme de pratique. Initiales client attestant compréhension des normes.	X	X	X	X Pas d'initiales		X Pas d'initiales	X Pas d'initiales		X Pas d'initiales	X Pas d'initiales	X Pas d'initiales	
Engagement de l'inspecteur : règles de l'art, intérêt du client, pas de conflit d'intérêts, détient assurance E&O	X	X Pas de mention E&O	X Pas de mention E&O	X Pas de mention E&O		X						
Obligations du client : fournir toute info incluse dans offre d'achat, déclaration vendeur, garanties	X	X	X		X	X						
Déclaration du vendeur	X Non-attachée, via OACIQ				X	X						
L'inspecteur a l'obligation de faire compléter ou d'obtenir la déclaration du vendeur				X								
Suggestion au client de se renseigner auprès du vendeur sur la propriété										X		
Recommandation de contacter un expert si préoccupation sur un point précis							X		X	X	X	X

Contenu des ententes de services	AIBQ	ANIEB	ANIEB SNeveu	OTPQ Inspecto-tech	Fonds Archit.	Architecte	St Lawrence Valley	Baseline Inspect-ions	Integrity Home inspect.	Nook 'n' Cranny	Premier	Raymond Wand
Espace pour ajouts ou modifications	X	4 annexes sont prévues	3 annexes sont prévues		X	X						
Attestation d'inspection – le client s'engage à la signer à la fin de l'inspection	X	X	X									
Attestation d'exécution d'inspection	X	X										
Participation du client								X				
Services d'experts à retenir				X	X							
Possibilité de négocier et discuter du contrat					X							
Exclusion de garantie	X	X	X					X	X	X	X	X
Observance des lois	X	X	X									
Article 1726 C.c.Q	X											
Force majeure	X	X	X			X						
Lois applicables	X	X	X							X		
Disposition prohibée	X	X	X					X		X		
Résolution de litige par médiation		X	X		X	X						
Avis préalable : Clause de nullité si l'inspecteur n'est pas contacté suite à la découverte d'un vice		X	X			X			X		X	X
Clause limitant la responsabilité au montant de l'inspection et initiales							X	X	X Sans initiales	X Sans initiales		X