



PRE-PURCHASE HOME INSPECTION IN REAL ESTATE

Better Protection for Buyers and Sellers

Final Report of the Research Project
Presented to Industry Canada's
Office of Consumer Affairs

June 27, 2012

Report published by



**ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS
POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION**

65 Sherbrooke Street East, Suite 105
Montreal, Quebec H2X 1C4

Telephone: 514-384-2013
Toll free outside Montreal: 1 877 MAISONS (1 877 624-7667)
Fax: 514 384-4739

info@acqc.ca
www.acqc.ca

Research and writing of the report

- Madeleine Bélisle, B.Sc. Architecture, MA Architecture

With the collaboration of

- Board of Directors of the Association des consommateurs pour la qualité dans la construction
- Me Claude Coursol, lawyer
- Louise Coutu, Architect
- Bernard Lafrance, former ACQC President
- Charles Tanguay, Union des consommateurs
- Marie J. Lachance, méthodologist, Université Laval

ISBN 978-2-922677-09-6 (PRINT)
ISBN 978-2922677-10-2 (PDF)

(Original publications: ISBN 978-2-922677-07-2 (relié)
and ISBN 978-2-922677-08-9 (PDF))

Translated from French. Please note that the Annexes were not translated.

The Association des consommateurs pour la qualité dans la construction is a member of Union des consommateurs.

The masculine is used generically in this report.

L'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction has received funding from Industry Canada's Contributions Program for Non-profit Consumer and Voluntary Organizations. The views expressed in this report are not necessarily those of Industry Canada or of the Government of Canada."

© Association des consommateurs pour la qualité dans la construction – 2012

ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION

The organization

The Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) was founded in 1994 by a group of consumers concerned by the issue of residential construction work quality and organized by the Montreal East Association coopérative d'économie familiale (ACEF).

A non-profit organization incorporated under Part III of the Quebec Companies Act, the ACQC is managed by a board of directors comprised of victims, legal experts and real estate professionals (certified architect and appraisers) to whom the coordinator reports, assisted by regular and contractual employees and by volunteers.

In 2005, the ACQC joined Union des consommateurs, which groups numerous ACEFs and is a member of the International Consumer Organization.

Its mission

- To bring together consumers of construction and renovation goods and services in order to defend and promote consumer interests;
- To educate and raise the awareness of consumers of construction and renovation goods and services with regard to their rights, obligations and responsibilities;
- To promote, in collaboration with the various construction stakeholders, any action likely to improve construction quality.

Consumer services

Since its foundation, the ACQC has endeavoured to guide consumers in the complex world of construction. It provides advice and information, notably through its publications and website. The organization answers consumers' questions by telephone or e-mail, and if necessary refers consumers to organizations, professional associations or specialists who can best inform or help them.

The ACQC keeps apprised of complaints and information, fosters the association of consumers facing a similar problem, and thus promotes research, the sharing of solutions, and the development and implementation of non-partisan political action. Some problematic situations may give rise to class actions.

EXECUTIVE SUMMARY

In Ontario and Quebec, anyone, anytime can offer his services as a home inspector. In fact, except in British Columbia and Alberta, there is no legislative framework for the profession in Canada. And yet, the courts estimate that a pre-purchase home inspection is a way for the buyer to fulfil his duty of care and diligence in the real estate transaction.

This report presents the results of a study of the context and the main stakeholders in pre-purchase inspections of small residential buildings (three storeys or less) in Ontario and Quebec. The report aims to answer the following questions:

- How should real estate brokers advise their clients regarding a pre-purchase home inspection?
- How are the various types of home inspectors trained and regulated?
- In what context does an inspection take place?
- What is the case law regarding home inspections?
- What constitutes a good inspection and a good inspection report?
- What are their limitations?
- When an inspection proves deficient, what are the consumer's remedies?

The data required for writing the report come from many sources. Documentary research was done on the websites of the various organizations concerned with home inspections. Some of those organizations were also contacted. A qualitative survey was conducted of home inspector associations and professional corporations, to find information on the framework in which home inspectors operate, and on the home inspection process, trends and disputes. Finally, a qualitative study of Ontario and Quebec case law comprising 101 decisions with regard to home inspections enabled us to identify 32 cases of remedies against inspectors and to answer five questions of interest to consumers.

Attempts to regulate home inspections have led to more-stringent requirements on association member inspectors in Quebec than in Ontario, but several shortcomings still persist. In addition, home inspectors who belong neither to an inspector association nor a professional corporation still have no supervision.

The ACQC takes the position of recommending a legislative framework for the work of home inspectors in order to help protect consumers. To that end, the new organization should report to the Office de la protection du consommateur or its Ontario equivalent.

There are many reasons for creating a legislative framework for the work of home inspectors:

- Regulating all inspectors, as opposed to the current situation;
- Establishing a code of ethics, standards of practice and a service agreement that are uniform;
- Impose minimum qualifications for entry in the profession;
- Ensuring that inspectors regularly update their knowledge, to keep apprised of developments in construction techniques and related problems;
- Improving the training of home inspectors in all aspects persisting as risk factors that may lead to a lawsuit;
- Dispensing theoretical training by recognized educational institutions;

- Facilitating consumer remedies by centralizing and making uniform the process of complaining against inspectors. Making this process more efficient from consumers' viewpoint;
- Facilitating the publication of detailed reports on complaints, and using those reports as a continuous improvement tool;
- Making it easier for inspectors to obtain errors and omissions (E&O) insurance;
- Ensuring that E&O insurance offers adequate coverage, even after the inspector stops practicing;
- Reducing the risks of conflicts of interest by offering another choice than referrals by real estate brokers;
- Obtaining real data on this sector of activity.

The ACQC also addresses recommendations to organizations that apply laws and regulations for real estate transactions:

- Review the regulatory framework for real estate brokers to prohibit the latter from recommending home inspectors to buyers;
- Make available to consumers information explaining the real estate broker's obligations toward his client in the context of pre-purchase home inspections.

In addition, given the deficiencies observed during the study of case law, the ACQC requests that governments provide consumer associations with financial support to help them develop tools to:

- Detect obvious apparent defects during home tours prior to an offer to purchase;
- Prepare for the pre-purchase home inspection;
- Better know their legal obligations and commitments regarding real estate transactions, particularly pre-purchase home inspections.

TABLE OF CONTENTS

ASSOCIATION DES CONSOMMATEURS POUR LA QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION	ii
EXECUTIVE SUMMARY.....	1
TABLE OF CONTENTS	3
LIST OF ABBREVIATIONS.....	7
LIST OF TABLES	9
1. INTRODUCTION	10
2. METHODOLOGY	12
2.1 Documentary Research	12
2.2 Request for Information from Organizations Overseeing Real Estate Brokers.....	13
2.3 Inventory of Groups Whose Activities May Include Home Inspections.....	13
2.4 Survey of Groups Whose Activities May Include Home Inspections.....	14
2.5 Request for Information from Insurance Brokers	15
2.6 Study of Case Law.....	16
2.6.1 Cases Studied.....	16
2.6.2 Qualitative Study	17
2.6.3 Size Difference between Ontario and Quebec Samples.....	18
3. TYPICAL UNFOLDING OF A REAL ESTATE TRANSACTION WITH HOME INSPECTION	19
4. HISTORY.....	22
5. RESALE HOUSING MARKET.....	24
5.1 Resale Market Data	24
5.1.1 Size of the Resale Market.....	24
5.1.2 Size of the Home Inspection Market	25
5.1.3 Pre-Sale Home Inspection	25
5.2 Organizations Supervising the Work of Real Estate Brokers.....	27
5.2.1 Application of Laws and Regulations.....	28
5.2.2 Business Associations	29
5.3 Home Inspection Instructions to Real Estate Brokers.....	29
5.3.1 Ontario.....	29
5.3.2 Quebec	30
5.3.3 Complaints about Real Estate Brokers	32
5.4 Appearance of Conflict of Interest	35

6.	HOME INSPECTORS	36
6.1	Number of Inspectors.....	36
6.2	Certifications and Training	38
6.2.1	Basic Training.....	38
6.2.2	Certifications.....	39
6.2.3	Required Training for Obtaining a Licence in British Columbia and Alberta.....	39
6.2.4	Professional Corporations	40
6.3	Complaint Process	42
6.4	Errors and Omissions Insurance	46
7.	LEGAL RULES	50
7.1	Seller's Warranty	50
7.2	Property Disclosure Statement	52
7.3	Inspectors and Professional Responsibility	53
7.4	Remedy if a Sale is Lost because of an Inspection	54
8.	STUDY OF CASE LAW	56
8.1	Purpose of the Study	56
8.2	Results of the Study.....	56
8.2.1	Ontario Results	57
8.2.2	Quebec Results	58
8.2.3	Answers to Questions.....	60
8.3	Appeal Court of Québec	65
8.4	Risk Factors that May Lead to a Lawsuit	68
9.	A GOOD INSPECTION.....	69
9.1	Standards of Practice.....	69
9.2	Service Agreement	70
9.3	Inspection Report	73
9.3.1	Types of Reports.....	73
9.3.2	Requirements according to Standards of Practice	74
9.4	Results of the Survey	75
9.5	Consumer Associations	76

10. DISCUSSION AND RECOMMENDATIONS.....	77
10.1 Assessment of the Home Inspection Market in Quebec and Ontario.....	77
10.2 The Role of Real Estate Brokers in Home Inspections.....	78
10.3 Factors to Consider when Choosing an Inspector	80
10.4 The Inspection and Report	82
10.5 Lessons from Case Law	84
10.6 What Remedies Are Available to a Wronged Consumer?.....	87
11. CONCLUSION	88
BIBLIOGRAPHY.....	95
ANNEX 1. LETTER TO REAL ESTATE BROKER ORGANIZATIONS.....	103
ANNEX 2. GROUPS WHOSE ACTIVITIES MAY INCLUDE HOME INSPECTIONS	105
ANNEX 3. QUESTIONNAIRE.....	107
ANNEX 4. E-MAIL TO GROUPS SELECTED FOR THE SURVEY	111
ANNEX 5. E-MAIL TO SEND THE QUESTIONNAIRE.....	115
ANNEX 6. QUESTIONNAIRE ANSWERS.....	116
Inspectors' Associations	116
Professional Associations and Corporations	124
ANNEX 7. SUMMARY TABLES OF DECISIONS STUDIED – ONTARIO.....	129
Court of Appeal	129
Superior Court of Justice	130
ANNEX 8. SUMMARY TABLES OF DECISIONS STUDIED – QUEBEC.....	142
Appeal Court.....	142
Superior Court	144
Court of Quebec	155
ANNEX 9. TRAINING AND SUPERVISION OF HOME INSPECTORS.....	167
Certifications Granted by the Associations of Inspectors	167
Associations of Inspectors — Canada	168
Associations of Inspectors – Ontario and Quebec	172
Professional Associations and Corporations – Ontario.....	175
Professional Corporations — Québec	178

ANNEX 10. COMPLAINT PROCESS.....	182
Associations of Inspectors - Canada	182
Associations of Inspectors – Ontario and Quebec	184
Professional Associations and Corporations - Ontario.....	186
Professional Corporations – Québec.....	189
ANNEX 11. CONTENT OF SERVICE AGREEMENTS	193

LIST OF ABBREVIATIONS

AATO	Association of Architectural Technologists of Ontario
ACAIQ	Association des courtiers et agents immobiliers du Québec. Became the OACIQ in May 2010.
ACEF	Association coopérative d'économie familiale
ACQC	Association des consommateurs pour la qualité en construction, Québec
AEC	Attestation of Collegial Studies (Attestation d'études collégiales)
AIBQ	Association des inspecteurs en bâtiments du Québec
ASHI	American Society of Home Inspectors
ATL	Atlantic or Maritime Provinces
BBB	Better Business Bureau
BC	British Columbia
BCSC	British Columbia Supreme Court
CAHI	Canadian Association of Home Inspectors, became CAHPI in 2002
CAHPI	Canadian Association of Home & Property Inspectors, previously CAHI
CanLII	Canadian Legal Information Institute
CanNACHI	Canadian National Association of Certified Home Inspectors
CAN-P-9	Canadian Procedural Document No. 9. 2003 – Conformity assessment — General requirements for bodies operating certification of persons (Adoption of Standard ISO/IEC 17024:2003). Canadian Standards Council.
CCQ	Civil Code of Québec
CHIBO	Canadian Home Inspectors and Building Officials National Initiative
CMHC	Canada Mortgage and Housing Corporation
CMHI	Certified Master Home Inspector, certification granted by CanNACHI
CMI	Certified Master Inspector, certification granted by the Master Inspector Certification Boards, Inc. in USA
CNDF	Campus Notre-Dame-de-Foy, Québec City
CPBH	Canadian for Properly Built Houses
CREA	Canadian Real Estate Association
CREA	Canadian Real Estate Association
CSC	Construction Sector Council
DEC	College Diploma (Diplôme d'études collégiales)
DEP	Vocational Diploma (Diplôme d'études professionnelles)
DES	High School Diploma (Diplôme d'études secondaires)
E&O	Errors and omissions insurance
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, USA association
NBIEA	National Building Inspectors and Experts Association
NCCA	National Commission for Certifying Agencies
NCH	National Certification Council of Canada, became the NHICC in 2010
NHI	National Home Inspector, certification granted by the NHICC
NHICC	National Home Inspector Certification Council, previously NCH
OAA	Ontario Association of Architects
OACETT	Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists
OACIQ	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, previously the 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
QBEC	Québec Building Envelope Council
QCCA	Court of Appeal, Québec (Quebec, Cour d'appel)
QCCQ	Court of Québec (Québec, Cour du Québec)
QCCS	Superior Court of Québec (Québec, Cour supérieure du Québec)
RBQ	Régie du bâtiment du Québec
RECO	Real Estate Council of Ontario
RHI	Registered Home Inspector, certification granted by CAHPI and its regional chapters
SK	Saskatchewan
SOQIJ	Société québécoise d'information juridique

LIST OF TABLES

Table 1: Organizations Contacted	13
Table 2: Civil Courts	17
Table 3: Yearly Breakdown of the 25 Ontario Decisions That Meet the Selection Criteria.....	18
Table 4: Important Dates in the Development of a Framework for Home Inspections.....	22
Table 5: Estimate of the Number of Used Homes sold	25
Table 6: Comparison of Guidelines Provided.....	32
Table 7: RECO Discipline Committee Decisions Involving a Home Inspection	33
Table 8: Estimate of the Number of Inspectors in Canada.....	37
Table 9: Basic Training of Inspectors Associations Members,	38
Table 10: Training – Ontario Professional Corporations and associations	41
Table 11: Training – Quebec Professional Corporations	42
Table 12: OAHI Complaint Process, Typical of the Inspector Associations Studied.....	43
Table 13: Complaint Process before Quebec Professional Corporations.....	44
Table 14: Complaints about Home Inspections before BBB Canada	45
Table 15: E&O Insurance Requirement by Inspectors Associations	47
Table 16: Ontario – Breakdown by Court of Decisions Included in the Study	57
Table 17: Ontario – Defendants in the Legal Proceeding	58
Table 18: Quebec – Breakdown by Court of Decisions Included in the Study.....	59
Table 19: Quebec – Defendants in the Legal Proceeding, by Court	59
Table 20: Risk Factors That May Lead to a Lawsuit against an Inspector	68

1. INTRODUCTION

Buying a property constitutes a major financial undertaking for Canadian consumers. To secure a fair transaction, buyers are recommended to have the desired property inspected by a home inspector.¹ He will work to detect patent defects and will provide an overview of repair and maintenance expenditures that the buyer will have to consider after purchase. Before finalizing the transaction, the buyer will thus have a much clearer idea of the amount he will have to invest in the property; as the case may be he may then request a price decrease or even withdraw his offer to buy. Moreover, some sellers have their property inspected before putting it on the market, to facilitate its sale and to protect themselves against possible prosecution by the buyer because of latent defects.

In Canada, except for British Columbia and Alberta, the home inspector profession is not regulated. So anyone, anytime, may offer such services in other provinces. And yet, those services may have major consequences for the consumer. The need for professionalism, supported by good insurance coverage, proves crucial.

A good inspection may make the difference between a satisfactory purchase and a financial abyss in the event of major defects, often difficult for a non-professional to detect. The inspection may simply lead to a transaction concluded at a fair price and turn the buyer into a happy owner, with a realistic budget for future repairs and maintenance. The inspection report will be a determining factor should the buyer consider suing the seller for latent defects. Indeed, the seller would likely try to demonstrate that the defect was patent and that the inspector should be sued instead.

This report presents the results of a study of the context and the main stakeholders in home inspections² of small residential buildings (three storeys or less) in Ontario and Quebec. The report aims to answer the following questions:

- How should real estate brokers advise their clients regarding a home inspection?
- How are the various types of home inspectors trained and regulated?
- In what context does an inspection take place?
- What is the case law regarding home inspections?
- What constitutes a good inspection and a good inspection report?
- What are their limitations?
- When an inspection proves deficient, what are the consumer's remedies?

The report has 11 parts. Following the *Introduction*, the *Methodology* presents the methods used in our information collection. The necessary data for writing this document originate from many sources. Documentary research was done on the various issues studied in this report, with an emphasis on documentation from the websites of organizations concerned by home inspections: organizations overseeing real estate

¹ Translator's note: although "inspecteur en bâtiment" is translated as "building inspector" in Québec, in Ontario "home inspector" is generally used to describe a person performing a visual inspection before the sale of a used property. "Home inspector" will therefore be used in this document.

² Translator's note: although "inspection préachat" may be better translated as "pre-purchase inspection", "home inspection" is widely used in Ontario to describe the visual inspection performed by a home inspector. "Home inspection" will therefore be used in this document.

brokers, groups whose members conduct home inspections, already existing inspectors Internet forums, insurance brokers, legal websites, consumer associations, and the Canada Mortgage and Housing Corporation. A few insurers and the organizations overseeing real estate brokers were contacted. A qualitative survey was conducted of home inspector associations and professional corporations, to find information on the framework (training, errors and omissions insurance, ethics code) in which home inspectors operate, and on the home inspection process, trends and disputes. A qualitative study of Ontario and Quebec case law comprising 101 decisions with regard to home inspections enabled us to identify 32 cases of remedies against inspectors and to answer five questions of interest to consumers.

The typical unfolding of real estate transactions with home inspections is presented in part three, at the beginning of the report, to provide the reader with an overview of the steps a buyer must take between his decision to search for a property and his signature on the deed³ at the lawyer's or the notary's office, depending on whether he resides in Ontario or Quebec. The scenario presented is fictitious, but based on used home resale market statistics, the results of our survey of inspector associations and professional corporations, and the study of stakeholders' websites.

In part four, a brief history describes the many initiatives taken since 1997, notably by the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), to structure the profession and better regulate home inspectors.

In part five, the resale housing market is estimated, and the organizations overseeing the work of real estate brokers are described. The home inspection guidelines provided by those organizations are examined, as well as the complaints received on this subject.

Part six of this report concerns home inspectors. The main associations to which Ontario and Quebec inspectors belong were identified and then studied according to the following criteria: number of members, training, and certification process. Given that some home inspectors are members of a professional corporation, the same exercise was conducted for the corporations of engineers, architects, technologists and appraisers. Then the complaint processes of inspector associations were compared with those of professional corporations. Finally, after determining the criteria used by insurers to determine the premium inspectors must pay for errors and omissions insurance, the cost of such insurance is presented.

In part seven, the legal rules applicable to various situations in relation to the home inspection are examined: seller's warranty, property disclosure statement⁴, inspectors and professional responsibility, as well as remedies in case of a lost sale following a pre-purchase home inspection. Since the consumer is protected differently when buying a used home in Ontario or Quebec, the rules that apply to each jurisdiction are presented.

³ Translator's note: "acte de vente" in the real estate context will be translated in this document as "deed", although some may also use "bill of sale".

⁴ Translator's note: although the form *Déclaration du vendeur sur l'immeuble* is translated as *Declarations by the Seller of the Immovable* in Quebec, in Ontario this form is known as the *Seller Property Information Statement* (SPIS), and in the other provinces as the *Property Disclosure Statement*. The latter will be used in this document.

Part eight consists of a study of Ontario and Quebec case law. Indeed, consumer issues are not addressed in the rare texts describing case law from the angle of home inspections. A qualitative study of the latter was thus conducted in a quest for answers to those questions. Special attention was given to Court of Appeal decisions identified in this study. In addition, risk factors for legal action against an inspector are examined.

Part nine attempts to determine the elements of a good inspection. Ideally, buyers want it to detect all the defects of a property. In addition to the standards of practice that define the inspection's limitations, the service agreement and the inspection report are part of the experience and may contribute to its success. Those three documents are studied and compared between the various associations and professional corporations.

Consumer recommendations are provided in part ten of the report, followed by the *Conclusion* presenting the ACQC's position on a regulatory framework for home inspectors in part eleven.

2. METHODOLOGY

This section presents the data collection methods used for meeting the study's objectives, which were to examine the context and the main stakeholders for home inspections of small residential buildings in Ontario and Quebec, and to answer the following questions:

- How should real estate brokers advise their clients regarding home inspections?
- How are the various types of home inspectors trained and regulated?
- In what context does an inspection take place?
- What is the case law on home inspections?
- What are a good inspection and a good inspection report?
- What are their limitations?
- In cases where the inspection proves deficient, what are the consumer's remedies?

Our methods consist of documentary research on the various aspects studied, a request for information from the organizations overseeing real estate brokers, an inventory of the various groups whose activities may include home inspections, a request for information from a few insurance brokers, and a qualitative study of case law on home inspections and the role of inspectors.

2.1 Documentary Research

The documentary research was conducted between May 30, 2011 and March 30, 2012. It pertains to the issues analysed in this study, with an emphasis on documentation provided on the websites of organizations involved in home inspections: organizations overseeing real estate brokers, groups whose members conduct home inspections, already existing inspectors Internet forums, insurance brokers, legal sites, consumer associations, and the Canada Mortgage and Housing Corporation.

When provided in the document or the Web page consulted, the publication date is included in the reference. Otherwise, only the document's consultation date appears. It should be noted that one rarely finds a Web page's publication date.

The links with the Web pages or websites were verified as the report was being written; that date is indicated in the footnotes and the Bibliography.

2.2 Request for Information from Organizations Overseeing Real Estate Brokers

Following an Internet search, the real estate brokers' organizations operating in Ontario and Quebec were identified. Requests for interviews were then sent to them by letter in early June 2011 (see Annex 1). The goal was to obtain the following information:

- Number of used homes sold annually in the two provinces;
- Percentage of used homes sold with a pre-purchase or pre-sale inspection;
- Percentage of home resales lost due to a home inspection;
- Average price of a home inspection;
- Typical unfolding of real estate transactions that include a home inspection;
- Organization's guidelines to real estate brokers regarding home inspections and the property disclosure statement form;
- Complaints against real estate brokers in relation to home inspections: process, number, code of ethics;
- Case law trends in the event of legal action against home inspectors, real estate brokers or sellers because of latent defects;
- Seller's remedies in case of a lost sale following a home inspection.

Table 1 provides a list of the five organizations contacted. Three telephone interviews took place, and the two other organizations responded by e-mail. All the answers were obtained before July 20, 2011. None of the organizations could answer all our requests, and the only numerical data obtained are MLS (Multiple Listing Service) results.

Table 1: Organizations Contacted

Organization	Website
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
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 Inventory of Groups Whose Activities May Include Home Inspections

An inventory was made of the various groups whose activities may include home inspections in Ontario and Quebec. Professional corporations and associations were identified by consulting the websites of the Canadian Information Centre for International Credentials and the Office des professions du Québec.

Inspector associations were identified by a variety of means, since there is no directory of such associations:

- Internet searches using the Google search engine and keywords such as home inspection, inspector, association, Ontario and Quebec, and combinations thereof;
- Research on the websites of associations already identified, and on electronic billboards dedicated to home inspections;
- Request for information from Mr. Claude Lawrenson, well known among those involved in home inspections in Ontario.⁵

The list of identified groups is presented in Annex 2.

2.4 Survey of Groups Whose Activities May Include Home Inspections

A qualitative survey was conducted from July to October 2011 in order to search for information about the supervision of home inspectors (training, errors and omissions insurance, code of ethics), and about the home inspection process, trends and disputes.

The questionnaire contained two sections – the first on the inspectors' supervision and the second on the home inspection process. The first part was different depending on whether the questionnaire was addressed to an inspectors association or a professional corporation. Indeed, for professional corporations, the requirements for training, errors and omissions insurance and the code of ethics are governed by legislation which is not the case for inspectors associations. The first part of the questionnaire contained 11 questions (eight of them closed) for inspectors associations and four (three of them closed) for professional corporations. The second part was common and contained 21 questions (seven of them closed). The respondents could provide complementary information at each questionnaire question, since the goal was to collect as much information as possible. The questionnaire was prepared internally and revised by the ACQC coordinator who prepared the grant application for this research project. The questionnaire was not pretested, but respondents were free to request clarifications. The time taken to complete the questionnaire was not evaluated, but no respondent raised this objection as a reason for not answering it. The questionnaire is presented in Annex 3.

The inventory of organizations that may have members active in home inspections is presented in Annex 2. The study of websites revealed that the Ontario Association of the Appraisal Institute of Canada is not concerned with home inspections, and that the Association of Architects in Private Practice of Quebec and the Association of Consulting Engineers of Quebec do not regulate their members with regard to this practice, because the professional corporation does so. Two other organizations are American. It follows that of the 24 groups identified in the inventory, 18 were retained for sending a questionnaire. The latter groups are identified in Annex 2.

An e-mail was sent in early July 2011 to the person identified on an organization's website as the most likely to be able to provide information on the home inspection

⁵ Claude Lawrenson co-authored with John Kiedrowski a report published by CMHC in 2004, *Investigating claims against home and property inspectors*. He coordinates the Architectural Technology program at St. Clair College, Windsor, Ontario.

market (see Annex 4). This person was generally a director or a person working in communication. If no answer was obtained after three or four weeks, the e-mail was followed by a telephone call and a follow-up e-mail if the person could not be reached by telephone. At the end of this process, 12 out of the 18 organizations contacted provided the name of a person who could fill out our questionnaire (67%).

As of August 2, 2011, the questionnaire was e-mailed to the organizations that had named a contact; the questionnaire was accompanied by a request that the completed questionnaire be returned by September 2, 2011 (see Annex 5). A follow-up telephone call and/or e-mail were generally necessary to recover the completed questionnaire. The last completed questionnaire was received on October 24, 2011. Of the 12 organizations that had provided a contact, eight returned a completed questionnaire (66%). No questionnaire was rejected, even in the absence of an answer to one question or another.

The questionnaire was sent to two Ontario professional corporations or associations and to five inspectors associations of Ontario or Canada, for a total of seven organizations. Three organizations returned a completed questionnaire.

In Quebec, the questionnaire was sent to four professional corporations and two inspector associations, for a total of six organizations. Five organizations returned a completed questionnaire. The Quebec chapter of a national inspector association that had not been contacted responded spontaneously to the questionnaire, after obtaining it from another association of which the contact person was a member. The answers provided by that organization were therefore compiled with the others.

The answers to the questionnaire were compiled and are presented in Annex 6.

2.5 Request for Information from Insurance Brokers

The errors and omissions (E&O) insurance for home inspectors is one way of framing the home inspection activities and is also part of the remedies for a consumer wronged by a deficient inspection. Accordingly, insurance brokers were contacted for information on the criteria used for determining the premium, coverage and deductible amount of E&O insurance offered to home inspectors.

Four insurance brokers displaying advertisements on the websites of the inspector associations studied were contacted by e-mail and telephone on December 12, 2011 – two in Ontario and two in Quebec. Despite a telephone follow-up one month later, only one of those brokers answered us and provided documentation including the E&O insurance proposal (January 10, 2012).

Moreover, the website of one of the brokers who did not answer our request for information also provided an E&O insurance proposal. Information was also found on the website of the Fonds d'assurance de l'Ordre des architectes du Québec, i.e., the insurance policy and the *Guide de souscription de 2012*, as well as the *Formulaire d'adhésion et/ou réinscription 2011*.

Other brokerage websites advertising insurance for home inspectors were also visited, along with inspector Internet forums on the subject of E&O insurance.

2.6 Study of Case Law

A few Canadian authors have examined case law on home inspection and the inspector's role.

In their 2004 report, Kiedrowski and Lawrenson study some ten court decisions rendered in English Canada between 1998 and 2003, selected because of their influence on the home inspector profession. The authors wanted to identify risk factors that could lead to legal action against an inspector.⁶

Mélanie Hébert studied 27 Quebec cases that took place from 1989 to 2007.⁷ In addition to analysing the legal characterization of home inspections (type of contract, arbitration clauses or limitation of liability clauses), Hébert also examines the inspector's obligations (obligation of means, best trade practices, definition of the home inspection, and duty to notify the buyer in case of possible major problem). She ends by proposing a loss compensation method and a confirmation of the absence of a legal bond with the seller.

Five years after the publication of Hébert's text, we thought it important to verify how the courts perceive home inspections, the buyer's duty of care and diligence, and the inspector's limitations of responsibility.

As mentioned in section 1, *Introduction*, some major consumer issues are not addressed in the texts mentioned above. It thus seemed necessary to conduct a qualitative study of the case law in a search for answers to the following questions:

1. Should a prudent buyer use the services of an inspector?
2. Can an inspector be held liable for an undetected patent defect?
3. What is the extent of the inspector's responsibility?
4. What are the inspectors' errors?
5. What are the consumers' shortcomings?

2.6.1 Cases Studied

Table 2 lists Ontario and Quebec civil courts. In Ontario, the Superior Court of Justice is competent in civil matters. Under it are the Divisional Court, which handles appeals of Small Claims Court decisions, and the Small Claims Court itself, which handles civil cases of less than \$25,000.^{8,9} The Court of Appeal for Ontario hears appeals of Superior Court decisions. It should be noted that it was not possible to access the Small Claims Court decisions using the database of the Canadian Legal Information Institute (CanLII).

⁶ Kiedrowski, John and Claude Lawrenson. *Investigating claims against home and property inspectors*, CMHC Research Report, Kiedrowski & Associates Inc., Ottawa, Ontario, March 18, 2004, p. 17, <[ftp://ftp.cmhc-CMHC.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports de recherche/eng_unilingual/CHIC-Investigating%20Claims%28w%29.pdf](ftp://ftp.cmhc-CMHC.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/eng_unilingual/CHIC-Investigating%20Claims%28w%29.pdf)> (page consulted on February 1, 2012).

⁷ 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.

⁸ This amount was \$10,000 from 2001 to 2010. It was increased to \$25,000 in January 2010.

⁹ Ontario Court of Justice, Biennial Report 2006-2007, p. 2, <<http://www.ontariocourts.ca/ocj/files/annualreport/ocj/2006-2007-EN.pdf>> (page consulted on February 27, 2012).

In Quebec, three courts are responsible for civil cases. The Small Claims Court hears claims of less than \$7,000 and belongs to the Civil Division of the Court of Québec. The latter hears cases where the disputed amount is less than \$70,000. The Superior Court hears cases where the disputed amount is greater than \$70,000. The Court of Appeal hears appeals of Superior Court and Court of Québec decisions pertaining to claims of over \$50,000.¹⁰

Table 2: Civil Courts

		Ontario
Court of Appeal		<ul style="list-style-type: none"> • Appeals of Superior Court decisions
Ontario Court	Superior Court	<ul style="list-style-type: none"> • Civil cases • Divisional Court – appeal of Small Claims Court decisions • Small Claims Court – civil cases of less than \$25,000
		Quebec
Court of Appeal		<ul style="list-style-type: none"> • Appeals of Superior Court and Court of Québec decisions (amount of over \$50,000)
Superior Court		<ul style="list-style-type: none"> • Civil cases – disputed amount of over \$70,000
Court of Québec	Civil Division	<ul style="list-style-type: none"> • Civil cases – disputed amount of less than \$70,000 • Small Claims Division – claims of less than \$7,000. No possibility of appeal.

2.6.2 Qualitative Study

This qualitative study of Ontario and Quebec case law was conducted between October 11, 2012 and January 16, 2012, using the free online database CanLII. The database was searched with keywords such as “home inspection” or “inspection préachat,” for Ontario and Quebec respectively, for the period of January 1, 2005 to December 19, 2011. The decisions obtained were classified according to how frequently they are quoted in other decisions – an indication of the importance of the decisions quoted.

The study was not extended to previous years for two reasons:

1. We were searching for recent data;
2. 2005 was a crucial year toward minimal supervision of the home inspection industry, with the publication of the first model for inspector certification and accreditation.¹¹ In addition, the organization charged with certifying inspectors, the NCH, was not established before 2006. See section 4, *History*, for further details.

¹⁰ Ministère de la Justice du Québec. *Le système judiciaire*, <<http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/generale/systeme.htm>> (page consulted on February 27, 2012).

¹¹ This was the document *National Certification and Accreditation Model for Home and Property Inspectors – CHIBO II Project*, prepared in collaboration between CSCs and CAHPI.

The decisions found by searching the database were examined one by one to verify whether they meet the following selection criteria:

- A buyer sues the inspector and/or the seller and/or the real estate broker;
- The lawsuit pertains either to latent defect or to non-detection of a patent defect;
- An inspector must have conducted a pre-purchase home inspection of a used home (building of 3 units or less);
- Neither the buyer nor the seller is a real estate professional.

A reading record was filled out for each decision selected, and tables were prepared compiling the answers to questions listed under section 2.6, *Study of Case Law*. Those tables are presented in Annexes 7 and 8.

The existence of decisions related to the selected decision was verified for each of the selected decisions. Indeed, following a decision, the case may be appealed to a court of second instance, or involve another legal proceeding. In Ontario, the original decision does not usually include cost sharing, so the two parties return before the judge if they do not reach an agreement. This type of decision will hereinafter be called a “related decision.” Related decisions were the object of a reading record and are included in the summary tables, but not in the study unless they answered at least one of the five questions listed above.

2.6.3 Size Difference between Ontario and Quebec Samples

During the documentary research in the CanLII database, the number of decisions obtained by searches with the keywords “home inspection” for Ontario and “inspection pré-achat” for Quebec was very different. In fact, we obtained 70 decisions for Ontario and over 700 for Quebec. At least three explanations may be ventured for this surprising result:

- a) The decisions of the Ontario Small Claims Court are not accessible by the CanLII database; this may have produced a substantial bias, because the claim limit of the Ontario Small Claims Court was \$10,000 until January 2010, when it was raised to \$25,000. All 25 decisions meeting the selection criteria therefore originate from the Superior Court, the only Ontario civil court accessible by CanLII. Table 3 breaks those decisions down by year. However, there is no notable variation after January 2010.

Table 3: Yearly Breakdown of the 25 Ontario Decisions That Meet the Selection Criteria

Year	Number of Decisions
2011	4
2010	5
2009	4
2008	2
2007	2
2006	3
2005	4

Crosschecking with the website of the Société québécoise d'information juridique (SOQIJ) by using the keywords “inspection pré-achat” yielded slightly more than 600 decisions by the Small Claims Court, as well as almost 300 decisions from

Quebec's other civil courts. This last number is much greater than that of 70 decisions obtained for Ontario. It should be noted that the total number of decisions resulting from a search of SOQIJ database is different from that of CanLII.

- b) Although the CanLII database publishes all decisions which it receives, it is dependent on its suppliers. Some decisions may not be transcribed, and it is also possible that some written decisions are not received.¹²
- c) Another possible reason for this variation is the legislative difference. The Civil Code of Québec requires a seller's legal warranty in order to protect buyers against eventual latent defects; this is not the case in Ontario, under the Common Law. This difference may facilitate remedies in Quebec against sellers due to latent defects. See section 7, *Legal Rules*, for further details.

3. TYPICAL UNFOLDING OF A REAL ESTATE TRANSACTION WITH HOME INSPECTION

This fictitious scenario is presented at the beginning of our report to provide the reader with an overview of the steps that must be taken by a buyer between deciding to search for a property and signing the deed at the lawyer's or notary's office, depending on whether he resides in Ontario or Quebec. It is based on used home resale market data, the results of our survey of inspector associations and professional corporations, and a study of stakeholders' websites. It has been written about a situation in Ontario, with notes on the situation in Quebec.

Peter and his spouse want to buy a new house for their small family. Their current home has become too small. They could also have their house built, but it would then be too far from work downtown. Peter contacts a real estate broker who seems to sell a lot of houses in the area where the family would like to move. If Peter were cautious, he would now look for a reliable inspector to conduct a home inspection, but like over 80% of Ontario homebuyers [Quebec: 65 to 95%]¹³, he doesn't bother. He may not even be aware that he can have an inspection done.

In the course of a month, his real estate broker shows him several houses, and finally a suitable one is found. In fact, time is short because Peter has to leave his current home in a few months. So an *Agreement of Purchase and Sale*¹⁴ is prepared with his broker; in reading the various clauses, Peter notices that he can have an inspection of the desired house done. But he hesitates because it's a buyer's market and houses are selling fast. Not requesting a home inspection might make his offer more attractive to the owner. However, given that Peter's cousin had unpleasant surprises after waiving this clause,

¹² Personal communication. E-mail of June 19, 2012, from the CanLII team.

¹³ ACQC. *Questionnaire Answers*, Annex 6.

¹⁴ Translator's Note: the term "offre d'achat" will be translated as "offer to purchase". In Quebec, it is made using a form titled *Promesse d'achat*, while in Ontario the form is titled the *Agreement of Purchase and Sale*.

and that the owner has not yet completed the property disclosure statement form, Peter decides to retain the clause, as do 55% of Ontario homebuyers¹⁵ [Quebec: no data].

The *Agreement of Purchase and Sale* is sent to the owner with a provision that an inspection must be conducted to the buyer's satisfaction. Peter's broker suggested that he request a period of 7 days (2 to 10 days, Ontario and Quebec)¹³ to conduct the inspection once the offer to purchase is accepted, and Peter now has to find an inspector quickly. The next day, he consults relatives and friends, and his broker also gives him a short list of names, but the deadlines are tight. According to the ACQC survey, a large proportion of Ontario buyers find an inspector through their real estate broker (35 to 58%) [Quebec: 15 to 80%], followed by relatives and friends (25 to 35%) [Quebec: 5 to 25%].¹³

Meanwhile, the owner has made a counter-offer before the end of his 48-hour period, and Peter decides to accept the counter-offer after examining it with his broker. Peter immediately calls the four inspectors on the list, but only one is free on the day when the owner is available for the inspection, i.e., two days after the counter-offer's acceptance. The inspector in question is a certified OAHI member, as are two thirds of Ontario inspectors¹⁶ [Quebec: Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ), about 18%; professionals, about 14%].¹³ The available inspector holds an errors and omissions insurance policy. However, the inspection agreement he has e-mailed to Peter contains limitation of liability clauses, and Peter has to ask his lawyer for an opinion on whether they are acceptable [Quebec: not acceptable for a consumer contract].¹⁷ Peter must also obtain a mortgage from a financial institution before the inspection; this is the condition from the buyer who doesn't want to waste his time. The next day, Peter meets his banker and obtains a mortgage. The inspection can then proceed. Peter's wife is starting to think about the decoration of their new home, but their budget will be tight in the first years, given the high price of homes in large Ontario cities [Quebec: same thing].

On the day of the inspection, Peter shows up at his future address. He finds the two real estate brokers already on the premises. The seller is represented there by his broker [Quebec: the seller is usually present].¹³ So no additional information on the house will be available. The inspector arrives and asks Peter to reread and sign the inspection contract, which was finally approved by the Peter's lawyer. Peter quickly looks the document over and signs it. The inspection can begin. Peter accompanies the inspector because he wants to know his future house better and ensure that the inspector goes everywhere. The house is small and the inspection only lasts three hours, which suits the brokers drinking coffee in the kitchen while talking shop – behaviour that complies with the recommendations of the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), which requests that the seller's broker be discreet and

¹⁵ Darrel Smith. *Mandatory Home Inspections on Resale Homes in Ontario*, April 2003, CMHC – Research Highlights, Technical Series 03-101, p. 4, <<http://www.cmhc-schl.gc.ca/publications/en/rh-pr/tech/03-101-e.html>> (page consulted on January 31, 2012).

¹⁶ Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.*, p. 7.

¹⁷ Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 174.

let the inspector do his work in the buyer's company.¹⁸ Before leaving, they try to find out what the inspector will write in his report. Peter is happy to hear that the inspector will write his report and send it to his client, and that the latter will decide if he wants to share the information. Now it's time to pay the inspector (\$400 or over depending on the building's age, area, etc.). The inspector promises to send his report within two days (the usual period is 0 to 2 days).

The next day, Peter receives the electronic version of the inspection report. The print copy will follow. As the inspector recommended, Peter reads the report. The document is quite technical and repetitive; fortunately there are photos. Since his broker has made a follow-up call asking him for his decision, Peter contacts the inspector to request clarifications. There is quite a lot of work to do on the house in the next five years. He asks the inspector what work is most urgent and its approximate cost. Ideally, he would contact several firms to obtain specifications, but his broker tells him that time is short. At the end of the day, Peter meets his broker and asks him to negotiate downward to take the required work into account. Because Peter took care to include in the *Agreement of Purchase and Sale* a clause to the effect that the inspection must be to the buyer's satisfaction, he could decide to withdraw, but hates the idea of starting to search for a home again.

Peter and the seller reach an agreement on price revised downward. They will meet again at the lawyer's [Quebec: notary] office to sign the deed and effect the property transfer.

In short:

- The inspector is often chosen at the last minute, and the period for organizing and conducting the home inspection is too tight;
- The potential buyer relies too frequently on the real estate broker to choose an inspector, whereas the broker's personal interest could incline him not to recommend a meticulous inspector who observes and notes all the problems;
- The inspection does not always take place in the best conditions: with a property disclosure statement duly completed, in the owner's presence in case there are questions arising during the inspection, and without interference from real estate brokers;
- The inspection's quality has a major impact on the transaction by possibly causing the price to be reduced or the transaction to be aborted;
- If the transaction is not concluded following the inspection, the potential buyer will have to pay again for any future inspection.

¹⁸ OACIQ. *Compliance with building inspection rules: this concerns you closely*, September 13, 2011, Article Number: 119996, <<http://www.oaciq.com/en/articles/compliance-with-building-inspection-rules-this-concerns-you-closely>> (page consulted on January 31, 2012).

4. HISTORY

This brief history relates the many initiatives taken since 1997, notably by CMHC, to structure the profession and better regulate home inspectors. We recall that these data come from the websites of the organizations studied or from documents published by the latter.

The first North American home inspectors association, the American Society of Home Inspectors (ASHI), was founded in 1976. Its Canadian affiliate, the Canadian Association of Home Inspectors (CAHI), was founded in 1982. Several regional associations affiliated with CAHI were then formed, including the Ontario Association of Home Inspectors (OAH) toward the end of the eighties, and the Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) a few years later. In the early nineties CAHI became independent of ASHI, and in 2002 it became the Canadian Association of Home & Property Inspectors (CAHPI). Although several other associations exist in Canada, CAHPI is often considered the representative of the home inspection sector in Canada, and has notably acted as CMHC's interlocutor in efforts to structure the profession. Table 4 presents important dates in the development of a framework for home inspections, following CMHC's first report on the subject in 1997.

Table 4: Important Dates in the Development of a Framework for Home Inspections

Year	Event
1997	CMHC publishes a report titled <i>A Strategy to Provide Coordination of the Canadian Home Inspection Profession</i> following a survey of the industry and a meeting of business leaders in 1996.
1999	CMHC launches the Canadian Home Inspectors and Building Officials National Initiative (CHIBO) to enhance the credibility and status of the building inspection industry, and to harmonize licensing, standards of performance and certification of both home and property inspectors and professional building officials across Canada.
2000	In February, the Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ) and the Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) publish the <i>Guide d'inspection préachat – Inspection de petits bâtiments</i> as well as a standard contract and a property disclosure statement form. After a revision, the guide is endorsed by the Ordre des architectes du Québec (OAQ), the Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ) and the OTPQ in September. CHIBO's steering committee is set up and meets in April, with the mandate of establishing uniform national professional standards for professional home and property inspector and building officials.
2001	CHIBO/CAHPI publish national occupational standards and common core competencies for professional home and property inspector and building officials. ¹⁹ The AIBQ publishes a standard of practice inspired by ASHI's. The OTPQ requests that its members use the 2000 guide for home inspections.

¹⁹ Those standards describe the necessary skills, knowledge and abilities for working as a home inspector. They were written to be used as the basis for a course, for developing a study program, certifying training programs, aiding recruitment, improving performance, retraining and

Table 4 (continued): Important Dates in the Development of a Framework for Home Inspections

Year	Event
2002	The ACQC, in collaboration with the OTPQ, publishes the <i>Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat</i> to better inform buyers.
2003	As part of its External Research Program, CMHC subsidizes a study of the possibility of making home inspections mandatory. The purpose of the study was to better understand the home inspection sector in Ontario and possible options for improving it. The report is published in 2003. ²⁰
2003	The AIBQ publishes a new version of its professional standard, in collaboration with the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), as well as a standard contract and a property disclosure statement form.
	In December, the second phase of the CHIBO initiative is started. It consists of developing certification and accreditation models for facilitating the application of national professional standards across the country.
2004	The ACQC sets up an issue table to create a standard for the inspection of used homes. The following organizations are represented there: 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), CMHC and an insurance broker.
2005	The Construction Sector Council (CSC) of Canada and the CAHPI publish a certification and accreditation model, titled <i>National Certification and Accreditation Model for Home and Property Inspectors – CHIBO II Project</i> , based on the CAN-P-9 standards for inspectors
2006	The National Certification Council (NCH) is founded following the CHIBO's 2005 report. The NCH is under the supervision of CAHPI.
	After the <i>Report on the Application of the Real Estate Brokerage Act</i> is tabled in the Quebec National Assembly in 2004, hearings are held in February 2006 to meet some fifteen organizations involved in the field. A report is produced ²¹ with several recommendations for regulating home inspections, and with a request that the authority supervising the ACAIQ – now the OACIQ – take the lead.
2008	The OTPQ, OAQ and OEAQ revise the <i>Guide d'inspection de maisons usagées</i> to make it a standard of professional practice. A website dedicated to home inspections and supported by those professional corporations is launched: inspectionpreachat.org .
	The NCH and CAHPI update the professional standards published by CHIBO in 2001.
2009	The AIBQ publishes a new version (replacing the 2003 version) of its professional standard for home inspections, again in collaboration with the ACAIQ. This standard is regularly updated afterward; the latest version dates from April 2011.
	Regulation of the home inspection industry in British Columbia.

accrediting inspectors. Their purpose is different from that of the inspection standards studied in section 9.1, *Standards of Practice*.

²⁰ Darrel Smith, *op. cit.*

²¹ Alain Paquet and al. *Rapport du Comité de députés constitué par le ministre des Finances relativement au droit du courtage immobilier*, November 7, 2006, Assemblée nationale du Québec, Québec City, 47 p.

Table 4 (continued): Important Dates in the Development of a Framework for Home Inspections

Year	Event
2010	The CAHPI ends its relationship with the NCH under pressure from its regional sections. There was a perception both of conflict regarding membership constitution, and of competition with the Registered Home Inspector (RHI) certification granted by regional sections. CAHPI publishes a standard of practice in the same year, and revises it in July 2011. The NCH becomes the National Home Inspector Certification Council (NHICC) and grants the NHI (National Home Inspector) certification open to all inspectors, whatever their affiliation.
2011	Regulation of the home inspection industry in Alberta (implementation in September). The OTPQ begins a process to integrate AIBQ member inspectors. The Office des professions du Québec refuses that request due to the excessive disparity of those inspectors' training.

5. RESALE HOUSING MARKET

In this section, the resale housing market is estimated and the organizations supervising the work of real estate brokers are presented. The guidelines provided by those organizations regarding home inspection are described, as well as complaints received on this subject.

5.1 Resale Market Data

5.1.1 Size of the Resale Market

The Canadian Real Estate Association (CREA) provides the MLS (Multiple Listing Service) to its members (brokers and real estate agents) for selling properties and disseminate information. It also uses the MLS to regularly produce statistics on the real estate market. MLS statistics compile data on all properties put up for sale by affiliated brokers. Those data would also include new homes sold through a broker, but not sales made by individuals or brokers unaffiliated with the network.

No other organization compiles home resale data in Canada, so the size of the resale market can only be estimated. CMHC statistics on the resale market come from surveys of individuals on the type of housing units purchased in the country's large cities.²² But those data do not give the total number of houses sold in a given year, nor provincial data. Moreover, publications on the real estate market^{23,24} estimate that one out of two

²² CMHC. *Renovation and Home Purchase Detailed Tables - Major Markets Combined*, 2010, The Housing Market, p. 4, <<https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=128&itm=3&lang=en&fr=1340048672359>> (page consulted on March 6, 2012).

²³ Séverine Galus. *Vendre sa maison sans intermédiaire*, March 12, 2010, Option Consommateurs - Des journalistes vous informent, <<http://www.option-consommateurs.org/journalistes/chroniques/270/>> (page consulted on January 31, 2012).

homeowners sells his house without a middleman. We have used this proportion to estimate the resale market. Table 5 presents MLS data for 2009 and 2010. By doubling the MLS numbers, we obtain an estimate of the number of used homes sold.

Table 5: Estimate of the Number of Used Homes sold

Residential Sales	2009		2010	
	MLS Sales ²⁵	Total Sales ^b	MLS Sales ²⁶	Total Sales ^b
Quebec	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. Single-family houses, condominiums and buildings of 2 to 5 units.

b. Estimated by doubling the MLS numbers.

5.1.2 Size of the Home Inspection Market

No organization compiles data on the number of home inspections done in Ontario and Quebec. The market is not regulated in most provinces, so it is difficult to obtain real data, and we must be content with estimates.

In 2003, a CMHC report estimated that about 55% of properties sold in Ontario were inspected.²⁷ A survey conducted in 2001 in the United States on behalf of the ASHI revealed that 77% of buyers had ordered a home inspection before buying their home.²⁸

Given that no data were found on the number of properties inspected in Quebec, we will use Ontario data – 55% of properties are inspected there – because with this estimate there is less risk of overestimating the number of properties inspected than with the results of the ASHI survey. This extrapolation suggests that at least 215,000 inspections took place in 2010 in Ontario, compared to 88,000 in Quebec.

5.1.3 Pre-Sale Home Inspection

A pre-sale home inspection is similar to a pre-purchase inspection, but the former is ordered by the owner before he puts his property up for sale. In 2003, CMHC considered the opportunity of introducing legislation requiring owners selling used homes in Ontario to provide a pre-sale inspection report. 90% of respondents (businesses, governments and consumers) declared that the inspection should take place as soon as possible in the selling process.²⁹

²⁴ Ross Marowitz. *Vendre sa maison sans agent d'immeubles*, May 29, 2011, La Presse Canadienne, <<http://lapresseaffaires.cyberpresse.ca/economie/immobilier/201105/29/01-4403930-vendre-sa-maison-sans-agent-dimmeubles.php>> (page consulted on March 19, 2012).

²⁵ ACI/CREA. *Resale housing forecast extended to 2011*, February 8, 2010, <<http://creanews.ca/2010/02/08/resale-housing-forecast-extended-to-2011/>> (page consulted on April 17, 2012).

²⁶ ACI/CREA. *CREA Updates Resale Housing Forecast*, November 15, 2011, <<http://creanews.ca/2011/11/15/crea-updates-resale-housing-forecast-2/>> (page consulted on January 31, 2012).

²⁷ Darrel Smith, *op. cit.*

²⁸ ASHI. *NAR & ASHI 2001 Home Inspection Study - Executive Summary*, <<http://www.ashi.org/media/press/release001.asp>> (page consulted on January 31, 2012).

²⁹ Darrel Smith, *op. cit.*

The arguments invoked in favour of pre-sale inspection are similar, whether they originate from CMHC, the OACIQ, the Ontario Real Estate Association (OREA), inspectors or consumer protection organizations such as CAA Québec or Option consommateurs :^{30,31,32,33,34,35,36,37}

- Accelerating the sale process;
- Acquiring a better position to negotiate by strengthening one's arguments;
- Reducing the renegotiation following a conditional offer to purchase;
- Reducing anxiety related to the transaction;
- Filling the seller's obligation to disclose defects and making it easier to prepare the property disclosure statement;
- Lessening the risk of a lawsuit filed by the buyer due to latent defects;
- Enabling the owner to know the actual condition of his property;
- Identifying repairs to be made or obtaining specifications before putting the property up for sale;
- Setting a realistic selling price;
- Making it more likely that a good inspector will be chosen, since there is no time pressure;
- Facilitating the sale in a buyers' market (competitive advantage);
- Identifying risks that could make the property uninsurable.

Given that the buyer is generally suspicious of information provided by the selling owner, despite a pre-sale inspection report he will often prefer to hire his own inspector in order to:

- Conduct the inspection with the latter and better know his future house;
- Verify whether work has been done, and its quality, since the pre-sale inspection;
- Have a remedy in the event of an after-sale problem involving professional responsibility.

Results of the survey of inspector associations and professional corporations

In our survey (see Annex 6), we asked two questions about pre-sale inspections requested by owners before putting their house up for sale. Neither professional

³⁰ Darrel Smith, *op. cit.*

³¹ CMHC. *Getting Your House Ready to Sell, About Your House*, CE49, 2003, rev. 2008, <<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63235.pdf?fr=1340051109871>> (page consulted on April 17, 2012).

³² OACIQ/ACAIQ. *Declarations by the Seller and building inspection*, April 2, 2003, Article Number: 3684, <<http://oaciq.com/en/articles/declarations-by-the-seller-and-building-inspection>> (page consulted on April 17, 2012).

³³ OREA. *OREApedia*, Home Inspection section. Electronic document in Word format, received directly from the organization on June 22, 2011.

³⁴ 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 consulted on April 17, 2012).

³⁵ CAA Québec. *Building Inspection*, <<http://www.caaquebec.com/Habitation/FournisseursRecommandes/Inspection-Batiment.htm?lang=en>> (page consulted on April 17, 2012).

³⁶ Galus, Séverine, *op. cit.*

³⁷ Journal de Montréal. *Avant de vendre, faites inspecter*, September 18, 2012, Cahier votre maison, <http://micasa.ca/maisonpassion/habitation/vm_20100918_p14_a-vendre-inspection.html>, (page consulted on April 18, 2012).

corporations nor inspector associations appear to compile data on this subject. The answers provided are therefore their estimate of the situation.

A. What percentage of the inspection market is comprised of pre-sale inspections requested by owners?

According to the answers we compiled, in Ontario and Quebec, the percentage of pre-sale inspections is low – from less than 2% to about 5% of inspections. It may vary by region.

B. What percentage of the inspection market is comprised of pre-sale inspections requested by owners to pre-certify their house and provide a one-year warranty? Are your members in favour of this?

This question pertained to an insurance product from an Ontario company that has been offering a warranty on used homes since 1992.³⁸ The owner has a pre-sale inspection conducted by an inspector accredited by the insurer. The owner must then order work identified in the inspection report. A one-year warranty against latent defects is then offered to the buyer, at the owner's expense, and covering household appliances, the main systems and certain parts of the structure.

Inspections related to this insurance product are a very small part – estimated at less than 5% – of all inspections. This product is less likely to gain popularity in cities like Montreal or Ottawa, with older housing stock that is often in poor condition. Indeed, one of the reasons often mentioned by owners for selling a house is the cost of repairs that need to be done. The inspector associations' respondents seem mostly favourable to such insurance products.

In Quebec, the OACIQ cautions real estate brokers against the temptation to advertise insurance products, since they cannot distribute them. Brokers cannot provide information on such products and are limited to giving the name of an insurance broker who can provide such a service.³⁹

5.2 Organizations Supervising the Work of Real Estate Brokers

In Ontario and Quebec, four main organizations supervise the work of real estate brokers.⁴⁰ In each of these provinces, an organization applies the laws and regulations for real estate transactions, while another organization – a commercial association – defends the specific interests of its members.

³⁸ Certified Pre-Owned Houses Inc. *What is a Certified Pre-owned Home?* 2012, <<http://certifiedpreownedhomes.ca/about-us/>> (page consulted on February 6, 2012).

³⁹ OACIQ/ACAIQ. *Hidden Defects Insurance*, July 13, 2006, Article Number: 5808, <<http://www.oaciq.com/en/articles/an-important-message-for-real-estate-brokers-and-agents>> (page consulted on February 6, 2012).

⁴⁰ In Quebec, since the new Real Estate Brokerage Act of May 1, 2010 came into effect, the OACIQ has issued only agent or real estate broker licences. The term “**real estate broker**” will therefore be used equally for Quebec and Ontario to designate the professional who serves as a middleman in a property sale.

5.2.1 Application of Laws and Regulations

The administration of real estate brokerage is under provincial jurisdiction. Ontario and Quebec have chosen to delegate the administration of related laws and regulations to non-governmental entities: the Real Estate Council of Ontario (RECO) under the authority of the Minister of Consumer and Business Services, in Ontario; and the Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), under the authority of the Minister of Finance. Those organizations also receive complaints about real estate brokers' infractions of the laws and regulations – including the code of ethics – in effect in each province.

RECO, formed in 1997, numbers over 60,000 members (real estate brokerage firms, agents and sellers).⁴¹ It administers and applies the Real Estate and Business Brokers Act (2002) and related regulations, and reports to Ontario's Minister of Consumer and Business Services. RECO regulates real estate transactions in the public interest: eligibility standards; continuous training; routine inspections; complaints services; insurance administration; promotion of continuous training and professional services. It also prepares training for its members. The registrar receives and investigates complaints, and if the latter are justified he may compel the professional to take courses, mediate between the professional and the complainant or, if the complaint involves a violation of the code of ethics, refer the case to the discipline committee. The website publishes the names of brokers who have been sanctioned.⁴²

Following the adoption of the new Real Estate Brokerage Act in 2010, the OACIQ replaced the Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), which had been created in 1994. Responsible for supervising real estate brokerage in Quebec, the OACIQ numbers almost 20,000 members (real estate brokers and agencies, as well as mortgage brokers and agencies)⁴³, and protects the public by supervising the professional activities of all real estate brokers practising in Quebec. The organization provides training to real estate brokers, administers the forms and keeps a register of licences. Its discipline committee may sanction a broker guilty of fault, its hearings are public, and the list of persons sanctioned is available on the website. According to the OACIQ, home inspection is key to protecting the public, and the organization published in 2009 the Professional Standards of Practice for the Visual Inspection of Chiefly Residential Buildings, in collaboration with the AIBQ.⁴⁴

⁴¹ RECO. *Annual Report 2010-2011 – Fostering Confidence*, p. 16,
<http://www.reco.on.ca/UserFiles/Annual%20Reports/2010-2011%20Annual%20Report%20FINAL.pdf> (page consulted on February 1, 2012).

⁴² RECO. *About RECO*, as well as *Complaints & Enforcement*, 2011,
<http://www.reco.on.ca/buyer/About.html> (page consulted on January 31, 2012).

⁴³ OACIQ. *Annual Reports 2010*, p. 12-13,
http://www.oaciq.com/sites/default/files/AnnualReport2010_2.pdf (page consulted on February 1, 2012).

⁴⁴ OACIQ/ACAIQ. *Unveiling of the Professional Standards of Practice for the Visual Inspection of Chiefly Residential Buildings*, October 18, 2009, Article Number: 13621,
<http://www.oaciq.com/en/articles/unveiling-of-the-professional-standards-of-practice-for-the-visual-inspection-of-chiefly-re> (page consulted on January 31, 2012).

5.2.2 Business Associations

The Canadian Real Estate Association (CREA) is a national business association of brokers belonging to 100 real estate boards and associations. It manages the MLS and REALTOR® brands identifying its members. It enforces a REALTOR® Code and a National Code of Ethics to which its members must adhere. There are three levels of governance. The federal level is CREA's mandate; a provincial or territorial association groups real estate boards, offers training programs and takes policy initiatives; and real estate boards are active locally. The Ontario Real Estate Association (OREA) and the Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) are provincial CREA member associations.

OREA numbers 50,000 members from 42 regional real estate boards. It is responsible for training courses dispensed to Ontario brokers. It also provides standard forms for real estate transactions.

The FCIQ numbers 14,000 members from 12 real estate boards. It provides various services to the boards and their members, whether regarding professional practices, government relations or market analysis.

5.3 Home Inspection Instructions to Real Estate Brokers

For both provinces, it should be noted that there is no legal period between acceptance of the offer to purchase, and holding the home inspection. In Ontario, writing a home inspection clause is left to the buyer's discretion,⁴⁵ and in Quebec, the home inspection clause contains a space for indicating the period requested of the owner.⁴⁶ Usually, real estate brokers suggest the length of that period. According to our survey of groups whose activities may include home inspections, the interval between acceptance of the offer to purchase and holding the inspection is 2 to 10 days.

5.3.1 Ontario

The business association OREA rather than RECO provides real estate brokers with most of the information on home inspections. The OREApedia's section on home inspections⁴⁷ gives them several guidelines. In that document, OREA recommends that home inspections be conducted and that brokers be cautious by suggesting that their clients include a clause to that effect in the offer to purchase. The broker should:

- Provide the client with information on the way to find a qualified home inspector, the questions to ask him, and what to expect from the inspection and the inspection report. A broker should not provide names of uninsured inspectors;
- Not provide a copy of an existing inspection report without the author's permission. A careful broker should not provide such reports, even with the author's permission, without a cover letter stipulating the seller's non-liability and

⁴⁵ OREA. *Agreement of purchase and sale*, 2012 revision, <http://www.torontorealestateboard.com/buying/plain_language_forms/pdf/100_PL.pdf> (page consulted on April 24, 2012).

⁴⁶ OACIQ. *Mandatory Form – Promise to Purchase*, 2012 revision, <<https://secure.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/form-pp-v13-20120402.pdf>> (page consulted on April 24, 2012).

⁴⁷ OREA. *OREApedia - Home Inspections*, section REALTOR® issues and obligations, *op. cit.*

suggesting that the buyer could require his own inspection or ask the inspector to update the report;

- Ensure that the property is insurable with the seller. If defects make it non-insurable, the seller may decide to correct them;
- Obtain a copy of the property disclosure statement (if it exists) as soon as possible and discuss it with the buyer during the tour of the property. Although this statement exists, a careful broker will still advise a home inspection;
- Ensure observance of sections 3, 4, 5, 8, 21, 37 and 38 of the Code of Ethics, which apply to home inspections;⁴⁸
- Obtain the seller's written instructions for the broker's presence during the home inspection. No section of the Code of Ethics specifies whether the broker must be present. However, if the latter has not received written instructions on this subject from his client, and if, for example, he is absent during part of the inspection, problems may arise (theft, damage, etc.), contravening the Code of Ethics;
- Write the offer to purchase to protect his client's best interests and fulfil his duty as a trustee. Thus, the terms must be clear – the client must know his obligations and the consequences of his decisions. He must be informed before waiving a clause or term because it has been met, or when it is cancelled;
- Obtain training to recognize damage caused by water infiltration and structural defects.

5.3.2 Quebec

One of the regulations⁴⁹ under the Real Estate Brokerage Act of 2010 that OACIQ must enforce pertains directly to home inspections:

81. A broker or agency executive officer must recommend to the person proposing to acquire an immovable that the person have a full inspection performed by a professional or a building inspector who:

- 1° has professional liability insurance covering fault, error and omission;
- 2° uses a recognized inspection service agreement;
- 3° performs inspections according to recognized building inspection standards; and
- 4° submits a written report to the party that requested the inspection services.

The broker or agency executive officer may furnish a list of more than one professional or building inspector meeting the requirements of the first paragraph. O.C. 299-2010, s. 81.

The OACIQ also offers on its website several documents about home inspections. In an effort to compensate for the lack of supervision of the home inspection practice, as of 2003 the organization recommends that real estate brokers use the forms *Declarations by the Seller of the Immovable, Inspection Service Agreement* and the *Building*

⁴⁸ 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 consulted on February 1, 2012).

⁴⁹ Quebec Official Publisher. *Regulation respecting brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising*, RRQ, c C-73.2, r 1, <<http://canlii.ca/en/qc/laws/regu/rrq-c-c-73.2-r-1/97994/rrq-c-c-73.2-r-1.html>> (page consulted on February 6, 2012).

Inspection Standards, which were produced after two years of discussions with the AIBQ.⁵⁰

In 2005, the OACIQ emphasized the use of the form *Declarations by the Seller of the Immovable*, under-used after two years of existence. The broker and his client must fill it out adequately and mention its existence in the brokerage contract (clause 12.1). The broker's duty to verify also applies to this document. According to the OACIQ:

An analysis of requests for assistance tends to show that very few dispute cases contain a Declarations by the Seller form. In the rare cases where the agent has filled one out, the information it contains does not appear on the Detailed Description Sheet and, often, neither the collaborating agent nor the buyer have read it. Agents often could avoid these problems if they only took the time to ask the right questions and to relay the information to the parties to a transaction.⁵¹

The broker is required to disclose all of a property's known defects. Previous inspection or expert reports may be related to this requirement if they reveal such defects. "Although the agent is not obligated to give the inspection report to the buyer or to annex it to a promise to purchase, this practice is recommended by the ACAIQ. [...] However, the listing agent cannot give the report if the seller refuses."⁵²

A recent OACIQ article summarizes the real estate broker's responsibilities regarding home inspections in seven different situations: when taking the brokerage contract; when making the promise to purchase; the follow-up of the broker after inspection; the buyer wishing to cancel; the buyer wishing to re-negotiate the conditions of his promise to purchase; the buyer purchasing a bank repossession property; an inspection report made prior to the promise to purchase.⁵³

Table 6 presents the guidelines provided to real estate brokers by OREA and the OACIQ. They are grouped by theme.

⁵⁰ OACIQ/ACAIQ. *Declarations by the seller and building inspection*, op. cit.

⁵¹ OACIQ/ACAIQ. *An under-utilized tool that could prevent many a dispute – The “Declarations by the seller” form*, January 14, January 2005, Article Number: 4862, <<http://www.oaciq.com/en/articles/an-under-utilized-tool-that-could-prevent-many-dispute>> (page consulted on February 1, 2012).

⁵² OACIQ/ACAIQ. *Existing inspection report: What is the proper procedure for the real estate agent?* November 7, 2008, Article Number: 10243, <<http://www.oaciq.com/en/articles/existing-inspection-report-what-is-the-proper-procedure-for-the-real-estate-agent>> (page consulted on February 1, 2012).

⁵³ OACIQ. *Compliance with building inspection rules: this concerns you closely*, op. cit.

Table 6: Comparison of Guidelines Provided to Real Estate Brokers by OREA and the OACIQ

Home inspections guidelines to real estate brokers	OREA	OACIQ
Recommend that the buyer have a home inspection done	X	X
Notify buyers that the home inspection has no legal framework		X
Insist on the necessity of having a detailed home inspection done if a buyer wishes to purchase a property without a legal warranty of quality. The inspector should then be notified of the warranty exclusion.		X
Advise a home inspection even if a property disclosure statement exists.	X	X
Recommend the use of the property disclosure statement.		X
Obtain a copy of the property disclosure statement (if it exists) as soon as possible and discuss it with the buyer during the visit to the property.	X	
Ensure that the property is insurable with the seller.	X	
Provide the client with information on the way to find a qualified home inspector, the questions to ask him, and what to expect from the inspection and the inspection report.	X	X
Do not provide the names of uninsured inspectors.	X	X
Provide only the names of inspectors using a recognized service agreement, conducting their inspections according to recognized standards of practice, and giving their clients a written report.		X
Provide only a list of inspectors containing more than one name.		X
Ensure that the buyer understands the inspection report and is fully satisfied if special circumstances warrant the buyer to shorten the period prescribed by the inspection condition in the offer to purchase.		X
Disclose any inspection report previous to the offer to purchase. The best practice is to obtain a copy and send it to the buyer to avoid any misinterpretation.		X
Do not provide a copy of an existing inspection report without the author's permission.	X	
Make sure to comply with Code of Ethics sections that apply to home inspections.	X	
To avoid the appearance of a conflict of interest, do not pay home inspection fees.		X
The buyer's broker should witness the inspection so as to be able to advise his client well. It is important that the buyer witness the inspection.		X
Obtain written instructions from the seller about his presence at the home inspection.	X	
During the inspection, the seller's broker should be discreet and allow the inspector to do his work in his client's company, i.e., the buyer paying the inspector to obtain a full and detailed inspection.		X
Recommend that the seller have a pre-sale inspection done.		X

5.3.3 Complaints about Real Estate Brokers

According to RECO statutes, complaints regarding home inspections are not admissible as such, because they are not covered by the laws and regulations that the organization applies. RECO therefore does not compile complaints against real estate brokers regarding home inspections, but its representatives admit to receiving one or two such complaints weekly on a regular basis.⁵⁴ But it is possible to complain about inadequate work or an infraction of the code of ethics in the context of a home inspection. The

⁵⁴ Personal communication. Minutes of the June 27, 2011 meeting.

manner of formulating the complaint thus appears important. Only decisions rendered by RECO's discipline committee are published, and not complaints that remain confidential so long as a guilty verdict is not rendered.⁵⁵ A June 2011 search of decisions made public on the RECO website yielded the results presented in Table 7.

Table 7: RECO Discipline Committee Decisions Involving a Home Inspection

Year	Total Number of Decisions	Number of Decisions Involving a Home Inspection *	%
2011 (5 months)	24	2	8,3
2010 (12 months)	41	8	19,5
Total	65	10	-

* Identified through a case-by-case search with the keyword 'inspection'.

The 10 cases identified took place in the context of a home inspection, but the inspection was directly related to the complaint only in two cases. In the first one, the broker did his work poorly: he had a disclaimer signed by the buyers for the home inspection, whereas they believed it to be a disclaimer concerning the property's financing. Following that error, the buyers could not benefit from a home inspection, and the running water proved not to be potable.⁵⁶

In the second case a roofing defect was discovered following the home inspection. The buyer asked his broker to negotiate a \$2,000 price reduction with the seller's broker. The seller agreed to reduce his price by \$1,000, but his broker told the buyer's representative that the seller did not want to change the price. The seller's broker then tried to obtain this amount from his client by increasing his own commission.⁵⁷

Again according to the RECO website, in 2010-2011, 1,462 complaint files were opened by the organization, while 1,598 files were closed.⁵⁸ The five most common offences against the Code of Ethics pertain to:

- Unprofessional conduct
- Advertising
- Honesty and fairness
- The client's best interests
- Competent and diligent services.

The OACIQ receives complaints for violations of Quebec's *Real Estate Brokerage Act* and its regulations. Complaints about home inspections are thus admissible, mainly with regard to infractions of sections 2, 62, 80, 81, 83 and 85 of the *Regulation respecting*

⁵⁵ RECO. *Discipline & Appeals Hearings & Decisions*, 2011, <<http://www.reco.on.ca/section-buyer/tc-233/sc-304/spage-decisions.html>> (page consulted on February 6, 2012).

⁵⁶ RECO. *Discipline Decision between Registrar under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 and Dave Sohal*, November 15, 2010, <http://www.reco.on.ca/publicdocs/20101115_28410.pdf> (page consulted on February 1, 2012).

⁵⁷ RECO. *Discipline Decision between Registrar under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 and Govind (George) Lalwani & Judith Paterson*. August 24, 2010, <http://www.reco.on.ca/publicdocs/20100824_30298.pdf> (page consulted on February 1, 2012).

⁵⁸ RECO. *Quick facts and figures*, 2011, <<http://www.reco.on.ca/section-buyer/tc-234/sc-241.html>> (page consulted on February 6, 2012).

brokerage requirements, professional conduct of brokers and advertising [current version]. Following our request for information from the OACIQ, we were told that most of the complaints about home inspections concerned the brokers' omission to advise buyers that an inspection should be done or to inform a buyer of the content of an existing inspection report. However, the organization does not keep statistics of the infractions reproached.⁵⁹

The disciplinary decisions of the last five years are published in chronological order on the OACIQ website. Of 125 disciplinary decisions in 2011, only one directly pertaining to a home inspection was found: the inspector had mentioned in the inspection report that the property may have been used for growing *cannabis*, but the broker had neglected to inform his client, the buyer, of the possible consequences of that activity and had not advised her of possible alternatives, thus contravening sections 1, 13 and 26 of the Code of Ethics.⁶⁰

A few Quebec court decisions following a lawsuit against a real estate broker in the context of a home inspection were also found:

- In [Turgeon v. Boutin](#) (2011 QCCS 2574, 2011-05-10), the buyers sued the real estate broker and the seller because the property disclosure statement contained several falsehoods. The Court did not find fault with the broker, but cancelled the sale. The broker had suggested to the buyers to have a home inspection done (it was done by the buyers' uncle), and one of the broker's colleagues had had the property disclosure statement form filled out by the defendant. According to the Court, the broker is not obliged to verify each of the seller's statements.

[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 Itée 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.

- In [Rivière v. Robitaille](#) (2011 QCCQ 4268, Small Claims Division, 2011-03-01), despite a home inspection, water infiltrations occurred shortly after the sale. The buyers sued the sellers for latent defects and also sued the broker for not having given them the property disclosure statement before the sale, so that they could not make an informed decision and negotiate with all the facts at their disposal. The broker had handed that document only to the home inspector, which the Court found insufficient. The broker therefore had to pay damages to the buyers.

⁵⁹ Personal communication. Letter of July 19, 2011, received by e-mail.

⁶⁰ OACIQ/ACAIQ. *Disciplinary Decision 33-10-1344, Julie Pinet ès qualités de syndique adjointe de L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec c. Marcel Boucher*, September 28, 2011, <<http://www.oaciq.com/en/disciplinary-decisions/33-10-1344>> (page consulted on February 6, 2012).

[20] Le Tribunal estime que l'agent Vernaerde 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).

- In [Lacoste v. Landry](#) (2011 QCCQ 7622, Small Claims Division, 2011-07-11), after signing the offer to purchase, the buyer no longer wanted to purchase because, after finally deciding to have a home inspection done, since she realized that the house had cracks in the foundations. She sued the real estate broker and alleged that he had not previously given her a home inspection report. On the contrary, the Court deemed that the buyer had not fulfilled her due diligence duty by not reading the report, which had been made available to her before she made her offer to purchase. The Court found no fault against the broker and rejected the buyer's complaint.
- In [Singh v. Seiffert](#) (2006 QCCQ 18135, 2006-12-06), the buyer had not ordered a home inspection because the broker told her that one had been done shortly before her offer to buy and had not revealed any serious problem. Cracks appeared soon after the sale. The buyer sued the seller for latent defects because he had signed the offer to purchase declaring that he knew of no factor likely to reduce the property's value. The buyer blamed the broker for the falsehood of that declaration. It appears that the seller knew but did not disclose the house's defects to the buyer. He did so to his broker, who in turn did not give her the repair file. The seller and the real estate broker are held joint liable.

5.4 Appearance of Conflict of Interest

A conflict of interest is a situation in which a person's professional judgement is subordinated to personal or private interests.⁶¹ Several sources, including the ACQC,^{62,63} mention the possibility of a conflict of interest when the real estate broker recommends a home inspector, because the broker has an interest in the transaction taking place quickly and smoothly, without a price reduction, to obtain a higher fee. This possibility has even led to the creation of an American group of inspectors, the Independent Home Inspectors of North America (IHINA), in order to promote the independence of home inspectors from real estate brokers, and particularly from corporate agreements between large real estate brokerage firms and home inspection companies. The members of the group must pledge not to enter into preferred agreements with real estate brokers.⁶⁴ However, this group's recruitment is low in Ontario and Quebec with three and two members, respectively. According to the IHINA, and certain discussion threads in

⁶¹ Office québécois de la langue française. *Grand dictionnaire terminologique*, sous "conflit d'intérêts", <<http://www.oqlf.gouv.qc.ca/ressources/gdt.html>> (page consulted on April 30, 2012).

⁶² Mike Holmes. *Why You Need a Professional Home Inspection*, August 2011, HVTv.ca, Home Inspection Tips, <<http://www.hgtv.ca/holmesinspection/tips.aspx?sectionid=371&categoryid=7113693498866812478&postid=229586>> (page consulted on April 18, 2012).

⁶³ Maryse Guénette. Inspection préachat, à qui faire confiance? October 18, 2007, La Presse, <<http://monotin.cyberpresse.ca/habitation/200610/30/01-869701-inspection-pre-achat-a-qui-faire-confiance.php>> (page consulted on April 18, 2012).

⁶⁴ IHINA. *Pledge*, August 17, 2007, <<http://www.independentinspectors.org/articles/IHINA%20pledge.pdf>> (page consulted on March 6, 2012).

inspector forums, it is not rare that real estate brokers bring bad publicity to inspectors who are too meticulous.^{65,66} It is recommended to consider not only the inspection's cost when choosing an inspector, but also his training and service quality.

According to our survey (see Annex 6), many buyers find an inspector through their real estate broker (35 to 58% in Ontario, 15 to 80% in Quebec). Those percentages are estimates made by respondents on behalf of inspector associations and are highly variable. In addition, the inspector decides, according to his personal code of ethics and the offers made to him, to search for this type of reference or not.

OREA and the OACIQ now instruct their members to provide a list of inspectors and make sure the latter are insured. The OACIQ even requests brokers to provide only the names of inspectors who use a recognized service agreement and give their clients a written report. The organization recommends that real estate brokers not pay for the inspection themselves,⁶⁷ a practice that appears widespread in the USA.⁶⁸

6. HOME INSPECTORS

Several associations group home inspectors in Quebec and Ontario. Some inspectors even belong to more than one association. As explained in Section 2, *Methodology*, 24 groups whose members may conduct home inspections were identified. Of those groups, 19 were selected for our survey and for comparison according to the following criteria: number of members, their basic training, certification process, complaint process. One Ontario professional association proved comprised solely of municipal or provincial civil servants and was eliminated from the comparison, to leave a total of nine professional associations or corporations and nine inspector associations. Finally, an inspector association answered the questionnaire spontaneously, but since it was the Quebec branch of a national association, it does not have a specific website and could be compared only for the results of the survey. The complaint processes of inspector associations were compared with those of professional corporations. After determining the criteria used by insurers to determine the premium for errors and omissions insurance, the cost of that premium is presented.

6.1 Number of Inspectors

Given that only British Columbia and Alberta issue licences to home inspectors, that many inspectors do not belong to an association, and that others are members of more than one association, the number of inspectors can only be estimated.

⁶⁵ Morris Charney. *Prepurchase Building Inspection - You get what you pay for*, February 24, 2004, <<http://www.independentinspectors.org/inspection-pdf-files/morrisarticle.pdf>> (page consulted on March 6, 2012).

⁶⁶ Inspection News. *Realtors Referrals*, October 14, 2011, <http://www.inspectionnews.net/home_inspection/h-e-l-p/27315-realtor-referrals.html> (page consulted on March 6, 2012).

⁶⁷ OACIQ. *Compliance with building inspection rules: this concerns you closely, op. cit.*

⁶⁸ Inspection News. *Realtors buying the Inspection?* February 22, 2010, <http://www.inspectionnews.net/home_inspection/associations-ethics-standards-licensing-legislation-home-inspectors-commercial-inspectors/18368-realtors-buying-inspection.html> (page consulted on February 7, 2012).

Table 8 was prepared with data mainly provided by CAHPI. The 2003 data are taken from the Kiedrowski and Lawrenson report, and the 2011 data were provided to us directly by CAHPI.^{69,70} In 2003, the percentage of CAHPI members in Quebec was only around 18%, whereas it was over 67% in Ontario. The 2011 data are incomplete and do not allow us to verify whether this difference persists. A reduction of almost 15% of CAHPI members in Ontario since 2003 is noted with an increase of 8% in Quebec.

Table 8: Estimate of the Number of Inspectors in Canada

	Year	Quebec	Ontario	BC	Alberta	SK	MB	ATL	Canada
CAHPI Members	2003	123	525	253	70	20	11	35	1,037
	2011	133	447	215	129	26	7	60	1,017
Non-Members	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

2003 data, Kiedrowski and Lawrenson. The 2011 data were provided by CAHPI except for the BC and Alberta totals.

* According to data provided by those provinces' registers.^{71,72} The number of non-CAHPI-member inspectors in 2011 is calculated by subtracting the number of CAHPI members from the total number of inspectors for the province.

In a 2006 report, Alain Paquet et al estimated the number of home inspectors in Quebec at between 400 and 500 persons, about 150 of whom are reportedly AIBQ members.⁷³

Other stakeholders provide numbers about double those given by CAHPI for the total number of inspectors in Canada in 2011:

- Bill Mullen of the NHICC estimates this number at between 5,000 and 6,000, of whom about 15% (750 to 900) are reportedly CAHPI members;⁷⁴
- Nick Gromicko of the Master Inspector Certification Board in the USA estimates this number at around 4,000. The organization tried to count all North American inspectors in its EveryInspector initiative.^{75,76}

⁶⁹ Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.*, p. 7.

⁷⁰ Personal communication. E-mail of September 26, 2011.

⁷¹ Service Alberta. *Search for a Business, Charity or Fundraiser*, search under the heading "Home Inspectors", <<http://www.servicealberta.ca/976.cfm>> (page consulted on February 7, 2012).

⁷² Consumers Protection BC. *Home Inspectors Search*, search using "%", <<http://www.consumerprotectionbc.ca/businesses-home-inspectors-home/confirm-an-inspectors-license>> (page consulted on February 7, 2012).

⁷³ Alain Paquet et al, *op. cit.*, p. 38.

⁷⁴ Bill Mullen. *Certification for Home Inspectors*, February 14, 2011, REMonline.com, <<http://www.remonline.com/home/?p=7754>> (page consulted on February 7, 2012).

⁷⁵ Personal communication. Nick Gromicko, Director of the Master Inspector Certification Board. E-mail of August 9, 2011.

⁷⁶ Master Inspector Certification Board. *Welcome to EveryInspector*, <<http://www.certifiedmasterinspector.org/cmi/every.html>> (page consulted on February 7, 2012).

6.2 Certifications and Training

Information about home inspector training and certification originates from the websites of the organizations studied (see Annex 9).

6.2.1 Basic Training

Five inspector associations (one Ontario, one Canadian and three Quebec ones) provided us with estimates of their members' basic training, i.e., the training they had before becoming home inspectors. The great differences in the answers given suggest that such training varies by region and that some associations recruit more-targeted clienteles, for instance by focusing on graduates of home inspection programs leading to an Attestation of Collegial Studies. We observe that construction inspectors are in a plurality in the trade (construction contractors and workers) and number on average 47% of association members. Table 9 presents both a percentage average of the estimates provided by inspectors associations concerning their members' basic training, and the dispersion of their answers.

**Table 9: Basic Training of Inspectors Associations Members,
All Regions Taken together**

Basic training	Average (%)	Dispersion (%)
Professionals ^a	17	10 - 40
Construction contractors	16	0 - 30
Construction workers	31	15 - 50
Self-taught	12	0 - 30
Others ^b	19	0 - 60

- a. University or college training in technology, or member of a professional corporation/association.
- b. Includes graduates of institutions offering a home inspection program.

The professional standards published following CHIBO's initiative in 2001 and updated in 2008 describe the skills, knowledge and qualifications required of home inspectors.⁷⁷ Those standards currently govern the development of inspector training and certification. No diploma level is mentioned in the document, but programs accredited by NHICC are at the college level with around 450 hours of training.

The attempt made by the OTPQ and the AIBQ to improve the supervision of home inspectors illustrates the problem of disparities in the training of home inspectors. In a meeting held on September 7, 2011, the AIBQ members expressed a desire for integration with the OTPQ. One of the expected consequences was that the OACIQ would amend its regulations to require that inspectors be members of a professional corporation in order to conduct home inspections. It was also expected that AIBQ members without the college-level training recognized by the OTPQ would be required to obtain an annually renewable temporary restrictive licence while their file is evaluated, and that equivalencies would be obtained if applicable.⁷⁸ However, this attempt failed

⁷⁷ CMHC and NHICC. *National Occupational Standard - Professional Home and Property Inspector*, June 2008, 57 p., <http://www.nationalhomeinspector.org/HPI_Revised_NOS_FINAL_-_June_2008.pdf>, (page consulted on February 13, 2012).

⁷⁸ OTPQ. *Entente entre l'AIBQ et l'OTPQ*, September 2011, Bulletin TP Express, <http://www.otpq.qc.ca/publications/bulletin_tp_express/articles_septembre_2011/aibq_otpq.html> (page consulted on May 7, 2012).

because after consultation with the Office des professions du Québec, the latter opined that the greatly diverse training of the AIBQ members does not allow the OTPQ to admit them as technologists. Indeed, it turned out that some inspectors had not completed high school, while others had a high school diploma, a vocational diploma or an Attestation of Collegial Studies.⁷⁹

6.2.2 Certifications

Changes have recently affected the country's two most important certification programs. Since 2010, CAHPI broke off from NHICC, the certification organization resulting from the national initiative overseen by CMHC (see section 4, *History*). CAHPI became a member of the Institute for Credentialing Excellence (ICE), a Washington-based non-profit organization that assists its members in certification matters. CAHPI members will henceforth be certified by a third party, the National Commission for Certifying Agencies (NCCA), an American certification organization responsible for the ASHI's accreditation process. NHICC also became a member of ICE and grants the NHI, while CAHPI grants the RHI certification.

From an examination of the websites of the nine national and provincial inspector associations selected, we note that access to the various certifications granted by those associations is based both on the formal training and the experience of candidates (see Annex 9). Most of the admission processes include the following steps:

- Study of the candidate's file;
- Academic training requirement if applicable;
- Written examination;
- Supervised inspections (1 to 25 depending on the candidate's basic training and desired certification);
- Production of inspection reports verified afterward.

This process generally leads to an intermediate status, and the candidate usually must prove that he has conducted 200 to 250 inspections and must take continuous training before obtaining the certification. Quebec inspector associations also require candidates to provide proof of errors and omissions insurance. The certification is then maintained with proof of mandatory continuous training in the case of several organizations studied.

6.2.3 Required Training for Obtaining a Licence in British Columbia and Alberta

In British Columbia, licences are issued to persons certified by recognized organizations, including CAHPI, the Canadian National Association of Certified Home Inspectors (CanNACHI), NHICC and a professional association, the Applied Science Technologists and Technicians of BC.⁸⁰

⁷⁹ OTPQ. *Pas d'intégration en vue en inspection préachat*, March 2012, Bulletin TP Express, <http://www.otpq.qc.ca/publications/bulletin_tp_express/articles_mars_2012/membres_preachat.html> (page consulted on May 1, 2012).

⁸⁰ Consumer Protection BC. *Designated Associations*, <<http://www.consumerprotectionbc.ca/businesses-home-inspectors-home/designated-associations>> (page consulted on February 7, 2012).

Training requirements for obtaining the licence in Alberta are.⁸¹

- A home inspection diploma from a recognized institution; or
- An NHI, RHI, Certified Master Inspector (CMI), or Certified Master Home Inspector (CMHI) certification; or
- An inspector licence issued by a recognized provincial regulatory organization, such as the licence issued by Consumer Protection BC; or
- Experience of 25 paid inspections conducted before introduction of the licence system.

Given the training requirements for obtaining a licence in these two provinces, it may be assumed that establishing a licensing system will favour academic training more and more as a condition for entering the profession. With these two licensing systems, the path of academic training becomes the only way for an inspector without certification to be able to conduct inspections. Indeed, it is illegal to conduct the unsupervised paid inspections normally required for obtaining a certification if the inspector does not hold a licence. Thus, certifications based on a requirement of 200 to 250 inspections will henceforth only confirm the inspector's experience. But for the consumer, this will at least have the benefit of requiring that new inspectors in the profession have a minimum of training.

6.2.4 Professional Corporations

Some professions are regulated and governed by provincial laws and supervised by a professional corporation. The latter has the power to set access criteria and standards of practice, evaluate candidates' qualifications and training, grant work permits, and discipline its members. Professional corporations have a reserved title and often have reserved acts. Some professions are regulated in one province but in others. The system of professional corporations aims to protect the public by guaranteeing that their members meet applicable standards of practice and competence. Members must comply with a code of ethics and generally must obtain professional insurance coverage. Some unregulated professions have professional associations that offer titles or certificates on a voluntary basis. Even if a profession is not regulated, an employer may require a candidate to belong to an appropriate professional association.⁸²

Architects, appraisers, engineers and technologists conduct home inspections. In Ontario, only architects and engineers belong to a professional corporation, which is not the case in Quebec, where those four professions are regulated.⁸³ For this reason, professional associations were studied for Ontario but not for Quebec.

In Ontario, of the five professional corporations and associations studied, none provides specific supervision for its members conducting home inspections. Ontario engineers

⁸¹ Service Alberta. *Home Inspector's Licence*, <<http://www.servicealberta.gov.ab.ca/1773.cfm>> (page consulted on February 7, 2012).

⁸² Canadian Information Centre for International Credentials. *Assessment and recognition of credentials for the purpose of employment in Canada*, 2012, <<http://www.cicic.ca/413/assessment-of-credentials-for-employment-in-canada.canada>> (page consulted on May 2, 2012).

⁸³ Canadian Information Centre for International Credentials. *National Professional Organizations*, 2012, <<http://www.cicic.ca/en/profess.aspx?sortcode=2.19.21.21>> (page consulted on May 2, 2012).

and architects are supervised by their professional corporation's code of ethics, which requires that a member must have the required experience and training in order to act professionally. The position of the Professional Engineers of Ontario (PEO) is that since engineers use their qualifications and professional status as a competitive advantage, the home inspection is a professional practice and as such is subject to disciplinary action.⁸⁴ Table 10 presents the diploma required by organizations, and whether stages and/or examinations are required in addition to a diploma to become a member of those organizations.

Table 10: Training – Ontario Professional Corporations and associations

Professional Corporation or Association	Diploma	Stages	Examination
Ontario Association of Architects (OAA)	Master of Architecture	3 years	Yes
Professional Engineers of Ontario (PEO)	BSc Engineering	4 years (junior engineer)	Yes
Association of Architectural Technologists of Ontario (AATO)	Architectural Technology or Construction	Relevant work experience	No
Ontario Association of Certified Engineering Technicians and Technologists (OACETT)	Technology	2 years of relevant work experience	Yes
Ontario Society of Professional Engineers (OSPE)	Same requirements as for PEO because members of this association are engineers.		

The Quebec context is very different. Four professional corporations were studied: architects, certified appraisers, professional technologists, and engineers. The first three of these corporations jointly prepared, with the participation of the Ordre des ingénieurs (OIQ), *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*, available on a website dedicated to home inspections. Members of those professional corporations who conduct home inspections are required to comply with these standards. Members are also subject to their code of ethics, which stipulates, among other things, that a member must refrain from giving opinions in which he is not competent, do his duties with integrity, preserve his professional independence, denounce any conflict-of-interest situation, and respect privacy. Table 11 describes the diploma required by Quebec professional corporations, as well as stages and/or examinations required in addition to the diploma in order to become a member, as well as supplementary information for members who want to conduct home inspections.

⁸⁴ Bruce G. Matthews. *Ethics – Conduct Unbecoming*, March-April 2004, PEO, Engineering Dimensions, p. 46-47, <<http://www.peo.on.ca/DIMENSIONS/marapr2004/Ethics.pdf>> (page consulted on February 7, 2012).

Table 11: Training – Quebec Professional Corporations

Professional Corporation	Basic Training			Home Inspection
	Diploma	Stages	Examination	
Architects	Master of Architecture	3 years	Yes	7 hours on standards of practice
Certified appraisers	BSc Administration	1 year	Yes + 15 hours of courses	AEC* in Home Inspection Techniques (435 hours)
Engineers	BSc Engineering	4 years (junior engineer)	Yes	No additional requirement
Professional technologists	DEC* in Building Technology	No	No	3 hours of training in documentation

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

6.3 Complaint Process

Complaining about an inspector to his professional association or corporation is one of the remedies to consider if a consumer believes himself to be wronged. Complaints admissible by the various organizations studied are generally related to the code of ethics and include professional conduct, competence or practices. In the case of a professional corporation regulated by legislation, it is also usually possible to complain about an infraction of the law or regulations. Complaints are admitted only if they concern member inspectors of that association or professional corporation. For professional corporations, complaints about rates or invoicing are handled separately from complaints related to competence or ethics.

The complaint process is variably described on the websites of the organizations studied. Some of those websites are more methodical and make a brochure available to help the public better understand the process. The latter requires several months because it is necessary to hear both parties, at times obtain supplementary information or do business with volunteers, as is the case for inspector associations. Details of the process for each professional association and corporation, as well as complaints admissible by the organization, are presented in Annex 10.

OAHI's complaint process is typical of inspector associations and is detailed in Table 12. The process described by the AIBQ on its website is one of the least complete for the inspector associations studied. For some inspector associations, the complaints review committee suspends its work if legal proceedings are initiated by the complainant, and resumes its work only when such proceedings are completed.

Table 12: OAHI Complaint Process, Typical of the Inspector Associations Studied

Step	Description
1	Try to reach an understanding with the inspector.
2	Fill out the form available on the association's website.
3	Mail the form and supporting documentation (inspection report, photos and others) to the attention of the complaints committee.
4	The committee issues an acknowledgement of receipt. Periodic notices are issued to inform the complainant of the unfolding of the process. Any communication with the committee must be in writing.
5	A copy of the file is forwarded to the inspector, who may respond in writing to the complaint.
6	The inspector may have to explain himself in a committee hearing.
7	In the case of a complaint related to patent defects not included or poorly described in the inspection report, the inspector must have the possibility of re-inspecting the property.
8	A solution arbitrated by the association may be proposed.
9	Both parties are invited to present their evidence or witnesses as necessary, before a tribunal comprised of committee members.
10	The committee determines whether the complaint deserves a disciplinary sanction or not.

In Quebec, the complaint process of professional corporations is regulated by the Professional Code administered by the Office des professions. The process is thus standardized for the four professional corporations studied, and is presented in Table 13. This is not the case in Ontario, where engineers and architects belong to professional corporations under different and unrelated laws. The complaint process is therefore less standardized; we note the following differences with Quebec's professional corporations:

- Complaints are made before the corporation's registrar and not the syndic;
- PEO'S disciplinary board is comprised solely of corporation members;
- Complaints are studied by a complaints committee, which forwards admissible ones to the disciplinary board.

Table 13: Complaint Process before Quebec Professional Corporations

Step	Description
1	The complaint must be made in writing to the syndic, by using the form available on the corporation's website. The syndic is a member named by the corporation's board of directors.
2	The member is advised when a complaint is filed against him. It is unethical to communicate with the complainant without the syndic's permission.
3	The syndic conducts his investigation of the complainant and the member, and renders a decision on how to follow up. He makes sure of the sufficiency of evidence (reasonable probability of conviction) and of the opportunity to complain in order to protect the public. He may obtain the necessary resources, including the services of experts.
4	The syndic informs the complainant throughout the process and informs him of his decision: to complain or not to the disciplinary board; to forward the file to the professional inspection committee; or to try to resolve the dispute between the parties.
5	If the syndic decides not to lodge a complaint, the complainant may request an opinion from the review board or directly lodge his complaint to the disciplinary board. If the complaint is lodged with the disciplinary board, the complainant is informed of the hearing date.
6	The disciplinary board is comprised of three persons: the chairman (a lawyer named by the government) and two corporation members named by the Board of Directors. The hearings are public unless the board orders a closed session. The parties and witnesses called have the right to be accompanied by a person of their choice, and their testimony cannot be held against them. The complainant is usually called to testify.
7	The disciplinary board decides whether the professional is guilty and imposes a sanction on the latter if applicable: reprimand; temporary or permanent deregistration from the corporation's register; fine; obligation to remit to any rightful person an amount of money kept by the member; communicate or rectify a document; revocation of the licence or of the specialist certificate; limitation or suspension of the right to practice; additional training.
8	The complainant and the member are informed in writing of the disciplinary board's decision. The parties may appeal a decision before the Professional Tribunal.
9	In the case of a deregistration from the corporation or of a limit to the exercise of the profession, the disciplinary board decides what means of publication would best protect the public.

According to the inspector association websites studied, possible sanctions, except for fines, are similar to those imposed by professional corporations. Sanctions that conclude the complaint process may appear insignificant to persons wronged by an inspector's actions. Those sanctions consist of: formal warning, requirement of additional training, suspension, practicing conditions or restrictions, expulsion from the organization, fines. However, for the member of a professional corporation, the fact alone of being sanctioned harms his reputation, requires disclosure to his insurer, and reduces his work opportunities because the sanction is in the public domain. For an inspector who is not a member of a professional corporation, a sanction has much less impact because the decision is not published and the process thus remains confidential.

Some home inspectors, particularly in English Canada, are members of the Better Business Bureau (BBB) of Canada. This organization of American origin receives complaints about member companies and publishes complaint statistics. Data for 2003

to 2010 are presented in the following table.⁸⁵ Table 14 shows that the annual number of complaints is not very great. However, the total number of companies in this field is not provided. Even more interesting is the percentage of complaints unsettled annually and thus possibly subject to a remedy or insurance claim; that percentage increased from 2003 to 2009 and then decreased.

Table 14: Complaints about Home Inspections before BBB Canada

Year	Number of Complaints	Number of Complaints Settled	% of Complaints Settled	Number of Complaints not Settled	% of Complaints not Settled
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

*In 2004, five complaints concerned companies that could not be located or were no longer in business, and in 2005, four complaints concerned such companies.

The complaint files of inspector associations and professional corporations are confidential documents and are thus not available to the public. However, professional corporations publish the disciplinary decisions on their website and journal, and those decisions are in the public domain. The disciplinary decisions of inspector associations remain confidential. Decisions related to home inspections were found only for engineers; an example for PEO and the OIQ, respectively, is provided:

- PEO. A duplex owner had to obtain an appraisal of the conditions of his property's foundations. The PEO member engineer provided a report to the effect that the foundations were in satisfactory condition. The city that had required that expert report asked the engineer to go and re-evaluate the property's condition because it had photos to the contrary. The engineer finally admitted that he had not had access to the interior walls for his inspection. He was found guilty of professional misconduct, because (1) he did not have the certification required by his professional corporation to do that work, (2) he was found negligent in his inspection, and (3) he acted unprofessionally. The sentence: reprimand; publication of the decision with the wrongdoer's name; 3-month licence suspension; examination on professional practices; payment of the \$3,000 fees for the disciplinary procedure.⁸⁶
- OIQ. In his inspection report to the buyer, the OIQ member engineer stated that foundation cracks were due to unstable soil and that the house should have pile foundations. The buyer withdrew from the sale. The sellers had to obtain other

⁸⁵ NHICC. *Home Inspection – Stats based Canadian BBB Activity Reports*.

<<http://www.nationalhomeinspector.org/BBBstatsHI.pdf>> (page consulted on February 13, 2012).

⁸⁶ 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 May-June 2006 p. 38-40,

<http://www.peo.on.ca/Gazette/NUpton_MJ06.pdf> (page consulted on February 13, 2012).

expert reports to be able to sell their house. Those reports concluded that piling was not necessary. The real estate broker, who lost his commission, complained before the OIQ. The sellers sued the engineer in small claims court for the difference between the price of the lost offer to purchase and the sale price, and the judge awarded them \$5,000.⁸⁷ The engineer was found guilty of violating the code of ethics and not having kept his records for a period of 10 years. He admitted his guilt. The sentence: permanent deregistration, reprimand, return of all his seals, publication of the decision, court costs.⁸⁸

In its 2010-2011 annual report, the OTPQ reported on the most common complaints received by the organization: wastewater treatment of isolated residences (35%) and home inspection/expert report (39%).⁸⁹

The main complaints of buyers before inspector associations and professional corporations, as reported to us by organizations that participated in our survey, pertain to the following subjects (see Annex 6):

- Electrical outlets;
- Water supply;
- Water infiltrations and mould;
- Limits of the non-destructive visual inspection;
- Repairs more costly than the buyer's budget;
- The inspector cannot guarantee the house's quality;
- Report difficult to understand or too lengthy;
- Omissions, incomplete reports.

6.4 Errors and Omissions Insurance

An individual who undertakes to practice home inspections may take out at least three types of insurance:

- Property insurance: buildings, equipment, vehicles;
- Civil liability insurance: covers bodily injuries, personal injuries including slander and libel, and material damages caused to a third party due to his activities. This insurance is underwritten on the basis of the happening of an event;
- Professional insurance called errors and omissions (E&O) insurance: protection against lawsuits related to economic losses resulting from defective performance, breach of contract, error and/or negligence in providing services. This insurance is underwritten on the basis of a presented claim.⁹⁰

⁸⁷ CanLII. *Bathalon c. Poitras*, 2007 QCCQ 13518, Court of Québec, Small Claims Division, <<http://www.canlii.org/fr/qc/qccq/doc/2007/2007qccq13518/2007qccq13518.html>> (page consulted on February 13, 2012).

⁸⁸ OIQ. *Conseil de discipline - André Prud'Homme, ing., ès qualités de syndic adjoint de l'Ordre des ingénieurs du Québec c. Yvon Poitras, ing.*, June 4, 2009, 22-08-0357, <http://www.oiq.qc.ca/Documents/DAJ/Decisions_jugements/Discipline/22-08-0357S.pdf> (page consulted on February 13, 2012).

⁸⁹ OTPQ. *Rapport annuel 2010-2011*, p.13, <<http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/2010-2011 OTPQ.pdf>> (page consulted on February 14, 2012).

⁹⁰ Tommy Bond. *Préjudice financier à l'horizon?* May 9, 2011, Jeune chambre de commerce de Québec, le Métropole, <<http://www.jccq.qc.ca/Articles/Chroniques-daffaires/Prejudice-financier-%E2%80%99horizon-.aspx>> (page consulted on February 8, 2012).

When it is recommended to choose a home inspector covered by insurance, E&O insurance is being referred to. Except for provinces where inspectors must hold a licence to practice, the latter have no legal obligation to have such insurance. In their report, Kiedrowski and Lawrenson assume that CAHPI members have E&O insurance. Since around 50% of home inspectors were CAHPI members in 2003 (see Table 8), the authors conclude that around 50% of inspectors had some coverage.⁹¹

No recent data allows us to estimate the number of insured inspectors in Quebec and Ontario, but it should be noted that according to recommendations made to them by the OACIQ and OREA, real estate brokers who give their clients the names of inspectors should only give the names of insured inspectors. According to the five respondents to our survey of inspector associations, Quebec associations require E&O insurance, while those of Ontario and Canada either strongly recommend it or allow inspectors to decide. Verification that the inspector has insurance is made using various means, including a notification or certification provided by the insurer, or the provision of a copy of the insurance certificate with the application for renewal of coverage. However, only one association requires notification from the insurer should the member terminate his insurance during the year. Table 15 presents the results of our examination of inspectors' associations' websites to determine the E&O insurance requirements of the associations studied.

Table 15: E&O Insurance Requirement by Inspectors Associations

	Association	Website
Canada	ACHI	Not mentioned.
	CAHPI	Not mentioned.
	CanNACHI	Required. Proof is requested during the certification application.
	NHICC	Recommended.
	PHPIC*	Not mentioned.
Ontario	OAHII	Not mentioned.
Quebec	AIBQ	Required.
	NBIEA	Required.
	CIBPQ	Not mentioned.

*NBIEA – National Building Inspectors and Experts Association;
PHPIC - Professional Home and Property Inspectors of Canada.

Given the nature of events that can lead to financial loss for the buyer of a used home, it is not rare that the period between production of the inspection report and the claim is more than a year. Thus, any claim made to an insurer will be received by the one insuring the inspector at the time of the claim, whatever the moment when a defect was discovered, and even if another insurer was under contract during the home inspection. This technical reality is crucial for protecting consumers and obliges the insured to take precautions when changing insurers.⁹²

There are several types of E&O insurance coverage for home inspections. Variations may pertain to the amount of coverage, the coverage in previous years, the deductible, etc. Exclusions may also limit the practice, notably the detection of mould, radon, energy

⁹¹ Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.*, p. 8.

⁹² Tommy Bond, *op. cit.*

audits, multiple unit residential buildings, commercial buildings, etc. Those variations have an impact on the premium to be paid by the insured, and particularly on the scope and term of coverage benefiting, as the case may be, a consumer who calls upon the services of an insured inspector. For example, most insurance contracts intended for inspectors limit coverage to the current year, which could not be considered, from the consumer's viewpoint, as adequate coverage for home inspections.

Insurers were contacted in view of establishing a list of criteria for setting the premium, coverage and deductible. An inspector who wants to take out E&O insurance must complete an insurance proposal. An examination of two of those forms reveals that insurers are mainly interested in information about:

- Experience;
- Holding a certification and belonging to an inspector association;
- Observance of standards of professional practice;
- Inspection income;
- Types of inspections: residential, commercial, radon test, wood heating units, energy-efficiency controls, pre-delivery, taking samples for mould tests, others;
- Clientele: building owners or buyers, financial institutions, insurers, real estate agencies, CMHC, others;
- E&O insurance history;
- Claims history.

Our survey of inspector associations revealed that the cost of E&O insurance for members of an inspector association is \$1,800 to \$4,000 annually, for coverage varying between \$250,000 and \$1M per claim and total coverage of \$300,000 to \$2M annually (see Annex 6). In some cases, coverage includes claims for water infiltrations and mould.

Here is an example of the type of insurance offered to Quebec home inspectors who do not belong to a professional corporation. Assurco Inc. offers E&O insurance at a price starting at \$1,800. To be eligible, the candidate must make a formal pledge regarding his practice, the content of inspection reports, and the management of his files. In addition, he must pass a competency examination and perform inspections in the company of an inspector holding NHICC certification.⁹³ Consumers who do business with inspectors insured by that broker can use, for 15 months following the sale, a free legal information telephone service regarding ways of settling a situation of latent defect.⁹⁴

The inspectors' viewpoint on E&O insurance was searched on Web forums for home inspectors. We found there the results of an informal survey that was undated but previous to December 2010, and conducted by Bill Mullen⁹⁵ among 203 inspectors,

⁹³ Personal communication. E-mail of January 11, 2012 and attached documents.

⁹⁴ 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 consulted on May 2, 2012).

⁹⁵ Bill Mullen is an Ontario home inspector. He has sat on the boards of several inspector associations and participated in the 1998 CHBO committee from 1998 to 2006. For more details, see <<http://www.bluewaterhomeinspection.com/profile.htm>> (page consulted on April 18, 2012).

mainly from Ontario.⁹⁶ According to that informal survey, one fourth of respondents received client complaints making it necessary to notify the insurer. Almost 90% answered that their clients rarely or never inquired about their insurance. One third declared having problems obtaining insurance from a Canadian company. Of the 62% of respondents who reported holding E&O insurance, only 5% said they paid an annual premium of less than \$3 000, 45% from \$3,000 to \$5,000, and 13% from \$5,000 to \$10,000.

Members of professional corporations must hold E&O insurance to be allowed to conduct home inspections. However, we could not obtain information about premiums paid by members of Ontario professional corporations. For Quebec engineers, the annual premium covers home inspection mandates of less than \$2,000 with home inspection revenues of less than \$10,000. This provision appears to have been established around 2004, when OIQ inspectors decided to stop insuring members whose main activity was home inspections. Given that those engineers were no longer insured, the corporation was obliged to bar them from the role of professional engineers. This difficulty is illustrated in the case *White v. Ordre des ingénieurs du Québec*⁹⁷, in which the engineer unsuccessfully requested an interlocutory injunction against the corporation to allow him to rejoin its ranks.

According to documents available on the website of the Fonds des architectes du Québec, the minimum annual premium is \$6,305 for revenues over \$60,000. Moreover, the premium's cost varies according to the following criteria:

- Nature of services rendered;
- Claims history;
- Franchise amount. The latter is generally set at \$7,500 for a claim related to a home inspection. In addition, the franchise is increased by \$1,000 per disaster starting with the second disaster entailing an indemnity, and for each subsequent disaster for a period of five years.⁹⁸

The OTPQ has not escaped the problem of a rapid increase in insurance premiums for members who conduct home inspections. The OTPQ's 2009-2010 annual report mentioned a 75% premium increase for class 4 technologists (essentially regarding home inspections), which was reduced by 50% by using its premium stabilization funds, necessary for covering the increase in the number of claims.⁹⁹ The 2010-2011 report stated that exceptionally, members conducting home inspections who cannot obtain

⁹⁶ Raymond Wand. *Re: A claim is a claim is a claim!!!!* December 9, 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 consulted on February 8, 2012).

⁹⁷ CanLII. *White v. Ordre des ingénieurs du Québec*, 2006 QCCS 5181, <<http://www.canlii.org/en/qc/qccs/doc/2006/2006qccs5181/2006qccs5181.html>> (page consulted on February 27, 2012).

⁹⁸ Fonds des architectes. *Guide de souscription 2012*, *Police d'assurance 2012*, and *Formulaire d'adhésion et/ou réinscription 2011*, <http://www.fondsarchitectes.qc.ca/index_fichiers/Page486.htm> (page consulted on February 8, 2012).

⁹⁹ OTPQ. *Rapport annuel 2009-2010*, p. 9, <http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/OTPQ_2009-2010.pdf> (page consulted on February 14, 2012).

cost-effective economic coverage from the corporation's insurer will be allowed to choose other insurers under the corporation's minimal conditions.¹⁰⁰

In 2012, the minimum annual premium for OTPQ members conducting home inspection is \$5,758. Certain public protection elements contribute to raising that premium. They are listed in two letters the OTPQ sent its members in March 2012:^{101,102}

- Section 62.2 of the *Professional Code* requires the member and the corporation to inform the insurer of any claim, founded or not, and of any notice of loss. In the event of a dispute, negotiation or arbitration before notifying the insurer is therefore incompatible with Quebec's professional system;
- Coverage is extended to any claim presented against the insured or his heirs during the 5 years following the coverage period during which he dies or ceases to practice his profession;
- The OTPQ's plan includes civil liability coverage of up to \$2M;
- Constitution of a premium stabilization fund;
- The limited number of brokers and insurers who can adequately meet the requirements of the Quebec professional system.

7. LEGAL RULES

Legal rules applicable to various situations involving home inspections were examined: seller's warranty, property disclosure statement, inspectors and professional responsibility, as well as remedies in case of a lost sale following a home inspection.

The consumer is protected differently if he buys a used house in Quebec or in Ontario. In Quebec, private law is governed by the *Civil Code of Québec* (CCQ). In Ontario and the other provinces, private law is governed by the Common Law, which is a legal system of British origin, based on non-codified judgements handled down by Courts, and on principles and rules of conduct based on use and custom. It differs from legal systems such as the CCQ based on codified provisions and regulations.¹⁰³

7.1 Seller's Warranty

The new CCQ that came into effect in 1994 provides for a seller's legal warranty in order to protect buyers against eventual latent defects (sections 1726 to 1728). This warranty applies to the subject of our study – the sale of a used house by its owner. It is possible for the seller to limit his responsibility in the contract and even to offer no warranty, if the contract stipulates that "a buyer buys property at his own risk."¹⁰⁴ This clause, which may

¹⁰⁰ OTPQ. *Rapport annuel 2010-2011*, op. cit., p. 7.

¹⁰¹ OTPQ. *Lettre aux membres – Assurance responsabilité professionnelle, protection achat*, March 20, 2012, received directly from the OTPQ.

¹⁰² OTPQ. *Lettre aux membres exerçant en préachat – Assurance responsabilité professionnelle, protection préachat*, March 28, 2012, received directly from the OTPQ.

¹⁰³ 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 consulted on January 30, 2012).

¹⁰⁴ CCQ, sections 1732 and 1733.

decrease a property's price, is used notably for poorly maintained houses in which the seller has not resided, and that are part of an estate or a bank account seizure. In 2005, the number of annual sales without a legal warranty was estimated at less than 5%.¹⁰⁵

Me Jeffrey Edwards provides an interpretation of the seller's warranty in real estate:

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.¹⁰⁶

The buyer's remedies are generally a request to reduce the sale price or a request to cancel the sale. He may also request that a defect be repaired. In addition to being liable for defects of which he is not aware, a seller who does not mention a defect known at the time of the sale, generally on a property disclosure statement form, is liable for harm caused to the buyer. Thus, in addition to the remedies listed above, the seller may have to pay damages.

The seller's warranty is much more limited in Ontario. The main applicable principle originating from the Common Law is that of *caveat emptor*, which can be translated as "let the buyer beware." This principle protects the seller in case of a patent defect or a latent defect not known to the seller. If the buyer has not required that a warranty clause be included in the sale agreement, the seller is largely protected against any liability for latent defects following the sale of his property. In addition, the seller has no legal obligation to identify patent defects.

However, the evolution of consumer rights has led to develop mechanisms to better protect consumers by legislation. Under the Common Law, if the seller voluntarily hides a defect or makes a false representation, or if he unlawfully omits to mention a fact, the Courts are more inclined to protect the buyer, and occasionally allow the sale to be cancelled, but more often award damages. Moreover, a verbal declaration not written in the contract does not generally constitute a false representation. If the seller does not act to deceive the buyer and remains silent about a defect, the case law is less clear, unless the defect is so serious that it may have an impact on safety, or the property becomes unfit for habitation, or it makes the property unfit for the declared use that the buyer wants to make of it. In the event of a lawsuit due to a latent defect, the buyer must demonstrate that the seller was aware of the defect and actively deceived the buyer.^{107,108}

¹⁰⁵ Isabelle Audet. *Acheter sans garantie légale: attention!* September 2, 2005, La Presse.ca, <<http://montoit.cyberpresse.ca/habitation/200509/02/01-867520-acheter-sans-garantie-legale-attention.php>> (page consulted on January 30, 2012).

¹⁰⁶ 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 consulted on January 30, 2012).

¹⁰⁷ Warren Chornoboy. *Property Condition Disclosure Statements*, April 1995, Lawyer's Insurance Association of Nova Scotia, <<http://www.lians.ca/documents/PropertyConditionDisclosureStatements.pdf>> (page consulted on January 30, 2012).

Clearly, the seller's home warranty liability is much more extensive in Quebec than in Ontario.

7.2 Property Disclosure Statement

The property disclosure statement, or its equivalent, is a complement to the home inspection but the provinces do not use it equally. In Quebec, its use is recommended by the professional corporations concerned, home inspector associations, and the OACIQ. Indeed, under the Civil Code, sellers are obliged to offer a legal warranty on the house, unless there are specific provisions in the sale agreement. The seller's interest in completing the property disclosure statement is that the latent defect disclosed by the seller becomes known and thus can no longer become the object of a lawsuit.

Elsewhere in the country, the use of the property disclosure statement is being questioned, particularly since the decision of the Court of Appeal for Ontario in the case [Krawchuk v. Scherbak](#) (2011 ONCA 352). Following that decision, the lawyer and Toronto Star columnist Bob Aaron wrote a column to the effect that using the property disclosure statement is disastrous for the legal system because its use, or rather misuse, results in too many lawsuits.¹⁰⁹ Aaron surveyed all lawsuits in Ontario from 1997 to 2010 that involved a property disclosure statement form, and he identified 49.¹¹⁰

As pointed out in section 7.1, *Seller's Warranty*, under the Common Law, the seller does not have to offer a legal warranty and the doctrine of *caveat emptor* prevails unless the property is unfit for habitation, dangerous, or inappropriate for the use desired by the buyer if it is known by the seller. So the seller has no particular interest in disclosing a latent defect not meeting those conditions. This is why John E. Neufeld advocates the use of a property disclosure statement to establish a better balance between seller and buyer.¹¹¹

Whatever the applicable legal system, it is an advantage for a homebuyer to obtain the property disclosure statement. It complements the home inspection report as a tool for documenting the property's condition. In addition, it can eventually be used for negotiating a price reduction or estimating the price of repairs to be done in the short term.

Depending on the legal system, it may be an advantage or a disadvantage for the seller to fill out the property disclosure statement form. Among the disadvantages for the Ontario seller, is the risk of causing a decrease in the property's price by disclosing a

¹⁰⁸ John E. Neufeld. *Summary of Recommendations on Vendor Disclosure*, November 12, 2009, 64p, Manitoba Securities Commission, <http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld.pdf> (page consulted on January 30, 2012).

¹⁰⁹ Bob Aaron. *Use SPIS forms at your own peril - Krawchuk v. Sherbak*, May 28, 2011, Toronto Star Column, <<http://www.aaron.ca/columns/2011-05-28.htm>> (page consulted on February 6, 2012).

¹¹⁰ Bob Aaron. *Seller Property Information Statement – All the Ontario Cases 1997-2010*, February 2011, 65 p., <<http://aaron.ca/columns/seller%20property%20information%20statement.htm>> (page consulted on February 27, 2012).

¹¹¹ John E. Neufeld, *op. cit.*

defect the buyer would not have noticed, of filling out the form in a way that might involuntarily be confusing and thus open the door to a lawsuit. One of the advantages is that disclosing a defect reduces the risk of a lawsuit following the sale.

7.3 Inspectors and Professional Responsibility

In the context of the Quebec Bar's continuous training service, Mélanie Hébert published in 2002 and 2007 two texts on the home inspector's professional responsibility.¹¹² According to her 2007 text, some issues appear to be settled.¹¹³ Thus, the home inspection contract is a service contract and not a contract of mandate. Court decisions indicate that the home inspection contract may be considered an adhesion and consumer contract. Limitation of liability clauses are therefore considered unfair.

Given that the home inspection contract is a service contract, the inspector has an obligation of means and not of result. For the inspector to be held responsible, it must be demonstrated that a reasonably cautious and diligent inspector would have discovered the defect under the same circumstances. However, Hébert adds that the trade practices regarding inspections are not yet clearly circumscribed by the courts, which, although not unanimous, tend to use AIBQ standards.

The courts generally agree on the object of home inspections. But several decisions appear to confirm that "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."¹¹⁴

Compensating a wronged buyer because the home inspector did not do his job correctly is not simple. The courts are still divided as to how to treat such motions. In their damage analyses, they are beginning to take into account the circumstances surrounding the real estate transaction.

Hébert ends her article by discussing the absence of a legal link between inspector and seller when the potential buyer has chosen an inspector. The seller cannot pass his warranty obligation to the inspector. Nor can the inspector blame the seller for his negligence by alleging that the latter has deceived him by false declarations.

We have not traced texts equivalent to Hébert's for Ontario. However, two decisions invoking the concept of fundamental breach give us indications about Common Law case law. According to this concept, the liability exemption clause often inserted in service agreements in Ontario could not protect the inspector should he fail to execute the specific object of his agreement.¹¹⁵

¹¹² The subject was responsibility toward a client who is not a real estate professional.

¹¹³ Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 188.

¹¹⁴ Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 180.

¹¹⁵ Claude Martin. *Vérification environnementale, faute et exonération de responsabilité*, November 23, 2006, 13ième Colloque annuel de L'Association québécoise de Vérification environnementale, Montreal, <http://www.agve.com/sites/default/files/documents/actes_colloque_2006_cmartin.pdf> (page consulted on February 28, 2012).

In the *Khaira v. Nelson* decision before the British Columbia Superior Court, the inspector had examined the property but had not detected that a floor was substantially sloped. This defect was fundamental to the object of his contract – which implied a duty to inform the client of the property's major defects – so he could not evade liability, despite a liability exemption clause in the contract.

[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.¹¹⁶

In an appeal before the Ontario Superior Court of a Small Claims Court decision (*Celebre v. 1082909 Ontario Limited*, 2007 ON SCDC 65609) awarding buyers damages for negligence by the home inspector, the judge deemed that the service agreement between the client and the inspector was an adhesion agreement, because of the circumstances surrounding the inspector's signature. The judge therefore disqualified the clause limiting the inspector's liability to the inspection cost. The judge also invoked breach of trust to justify his disqualification of that clause, and rejected the appeal.

[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.¹¹⁷

7.4 Remedy if a Sale is Lost because of an Inspection

The offer to purchase is a contract between buyer and seller. It is their formal commitment to conclude the transaction at the price and under the conditions written therein, notably inspection of the property by a person named by the buyer, a clause included in Annex B of the OACIQ's Promise to Purchase form. Clause B2.4 stipulates that the buyer may withdraw his offer "should this inspection reveal the existence of a factor relating to the IMMOVABLE and liable to significantly reduce the value thereof, reduce the income generated thereby or increase the expense relating thereto."¹¹⁸ If the buyer refuses to conclude the transaction after an unfavourable home inspection, a request for title transfer may be addressed to the court by the seller to oblige the buyer

¹¹⁶ CanLII. *Khaira v. Nelson*, 2002 BCSC 1045, <<http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2002/2002bcsc1045/2002bcsc1045.html>> (page consulted on February 28, 2012).

¹¹⁷ CanLII. *Celebre v. 1082909 Ontario Limited*, 2007 ON SCDC 65609, <<http://www.canlii.org/en/on/onscdc/doc/2007/2007canlii65609/2007canlii65609.html>> (page consulted on February 28, 2012).

¹¹⁸ OACIQ/ACAIQ. *Annex B – Residential Immovable*, form 411AN (2,01), 2002 version, <<http://oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/annexpresidential.pdf>> (page consulted on January 31, 2012).

to fulfil the promise to purchase.¹¹⁹ But the seller must demonstrate that the buyer had no valid reason to withdraw from the sale.

A seller who thinks he was wronged by an inspector who exaggerated the property's defects has a remedy against that inspector, according to Mélanie Hébert. However the seller's burden of proof is substantial, "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"¹²⁰ as illustrated by the decision in the case of Belhumeur v. Gilbert Inspection (2006 QCCQ 158).¹²¹

In Bathalon v. Poitras (2007 QCCQ 13518), sellers won a lawsuit in the Court of Quebec, Small Claims Division, against an engineer who caused them to lose a sale, because the engineer admitted his responsibility. The amount awarded is part of the difference between the price quoted in the lost offer to purchase and the sale price.¹²²

In Ontario, the Agreement of Purchase and Sale has a similar scope as in Quebec. Once the offer or counter-offer is accepted, the parties are legally bound by it and neither party may withdraw barring an unmet deadline or another clause to the same effect.

Section 13 of OREA's offer to purchase mentions that the buyer had the opportunity to conduct an inspection, but the section does not specify the terms and conditions of that inspection. A typical text would stipulate that the offer is conditional to an inspection conducted by an inspector hired by the buyer and on the buyer obtaining a satisfactory report, to the buyer's sole discretion. It is also often advised to have the wording of the offer to purchase examined by one's lawyer.¹²³ Thus, a cautious buyer who has had the home inspection clause written correctly may withdraw without prejudice if the report is unfavourable. In addition, if the buyer is of good faith, the court may even accept a withdrawal from the offer to purchase if a property is in good condition but cannot serve the purpose desired by the buyer.^{124,125}

¹¹⁹ François Lavoie. *La promesse d'achat: parce que la paix d'esprit, ça n'a pas de prix!* 3

February 2011, Réseau Juridique du Québec,
<http://www.avocat.qc.ca/public/iipromesse_achat.htm> (page consulted on January 31, 2012).

¹²⁰ Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 188.

¹²¹ CanLII. *Belhumeur v. Gilbert (Gilbert Inspection)*, 2006 QCCQ 158,
<<http://www.canlii.org/fr qc/qccq/doc/2006/2006qccq158/2006qccq158.html>> (page consulted on February 27, 2012).

¹²² CanLII. *Bathalon v. Poitras*, 2007 QCCQ 13518, *op. cit.*

¹²³ Michael Carabash and Joseph Khlaif. *Buying and Selling Residential Real Estate in Ontario – Agreement of Purchase and Sale*, January 2010, p. 20-32, Dynamic Lawyers,
<http://www.dynamiclawyers.com/files/buying_and_selling_residential_real_estate_in_ontario.pdf> (page consulted on January 31, 2012).

¹²⁴ Millars Law. *Real Estate Purchases and Home Inspections*, April 29, 2011,
<<http://millarslaw.com/?s=real+estate&x=9&y=9>> (page consulted on January 31, 2012).

¹²⁵ 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 consulted on January 31, 2012).

Moreover, according to the Supreme Court, a contract may form the basis of a case in negligence brought by a third party,¹²⁶ given the general duty not to cause harm to others. The Court thus broadens the range of people likely to sue a professional for negligence. A seller who would want to use this provision should begin by demonstrating the harm he has suffered, as well as the inspector's malicious intent.

8. STUDY OF CASE LAW

8.1 Purpose of the Study

A qualitative study of Ontario and Quebec case law was conducted to answer the following questions, which we think important from the consumer viewpoint:

1. Should a prudent buyer use the services of an inspector?
2. Can an inspector be held liable for an undetected patent defect?
3. What is the extent of the inspector's responsibility?
4. What are the inspectors' errors?
5. What are the consumers' shortcomings?

The CanLII database was searched using the keywords "home inspection" and "inspection pré-achat" for Ontario and Quebec, respectively, regarding decisions rendered between January 1, 2005 and December 19, 2011. We obtained 70 results for Ontario, as opposed to over 700 for Quebec. Those decisions were classified according to the number of quotations in other decisions – a clue to the importance attached by the courts. The decisions were then examined one by one according to predetermined criteria, to retain 25 different decisions for Ontario and 76 for Quebec. The selected decisions were studied to provide answers to the study's questions. Only the most frequent answers are presented here.

For a description of the study, and further details about the methodology used, please consult section 2, *Methodology*. The summary tables for the decisions studied are presented in Annex 7 for Ontario (Court of Appeal and Superior Court) and in Annex 8 for Quebec (Court of Appeal, Superior Court and Court of Quebec).

8.2 Results of the Study

This section reports the results of a study of decisions rendered by the Superior Court for Ontario (25 decisions), as well as those rendered by the Superior Court of Québec (58 decisions). Given their influence on the legal system, the results for the Appeal Court of Québec are reported separately in the following section.

¹²⁶ Daniel Alain Dagenais. *Les devoirs de renseignement et de conseil des professionnels de la construction*, November 2001, p. 9, Conseil de l'enveloppe du bâtiment du Québec, <<http://www.cebg.org/documents/LESDEVOIRSDERENSEIGNEMENTETDECONSEILDESPROFESSIONNELSDELACONSTRUCTION.pdf>> (page consulted on January 31, 2012).

8.2.1 Ontario Results

Number and breakdown of decisions studied

The use of keywords such as “home inspection” when searching the CanLII database for Ontario case law yielded 70 results. A review of those results enabled us to identify 25 different decisions meeting the selection criteria. Of those decisions, five do not involve a home inspection done by an inspector, but were retained for the following reasons:

- a. An appraisal was made by an appraiser before the sale ([Beaudoin v. Lauzon](#), 2006 ON SC 21774, 2006-05-26);
- b. The judge opined on the buyers’ decision not to conduct a home inspection ([King v. Barker](#), 2006 ON SC 23150, 2006-07-10);
- c. The judge opined that the broker had badly advised the buyer about the home inspection ([Riley v. Langfield](#), 2008 ON SC 23957, 2008-05-13; [Krawchuk v. Scherbak](#), 2009 ON SC 40556, 2009-07-30);
- d. An inspection was done shortly after the purchase, and the legal action is based on latent defects ([Cotton v. Monahan et al.](#), 2010 ONSC 1644, 2010-04-30).

The 25 decisions selected for the study were rendered by the Superior Court. Five are appeals of Small Claims Court decisions, and one pertains to a motion for summary judgment. Decisions related to the 25 selected were examined. Eleven concern cost sharing and do not add information to the decision selected. The two related decisions from the Court of Appeal confirm the judgment at first instance and provide no information on the issues under study. Table 16 breaks down the selected decisions by Ontario court.

Table 16: Ontario – Breakdown by Court of Decisions Included in the Study

	Court	Decisions Examined	Decisions Included in the Study
Decisions Selected	Superior Court	25	25
	Superior Court / Divisional Court, appeal of a Small Claims Court decision	5	5
	Superior Court / Decision on a motion for summary judgment	1	1
Related Decisions	Superior Court / Decision on cost sharing	11	-
	Court of Appeal / Motion for reviewing the decision	2	-
Total	Total	38	25

Table 17 shows who the defendants are in a legal proceeding initiated by the buyer for the 25 decisions included in the study. Most of the proceedings were brought against the seller (20 cases), others against the inspector (11 cases) and others against the broker (6 cases).

Table 17: Ontario – Defendants in the Legal Proceeding

Defendants in the Legal Proceeding	Number of Decisions
Seller only	11
Inspector only	4
Broker only	1
Seller and inspector	4
Seller and broker	2
Seller, inspector and broker	3
Total	25

Decisions Involving a Legal Proceeding against an Inspector[Agrette v. Pieterse \(Niagara Home Inspection\)](#), 2009 ONSC 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 ONSC 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 ONSC 11373, 2008-02-25[Usenik v. Sidorowicz](#), 2009 ONSC 15906, 2009-04-01[Whaley v. Dennis](#), 2005 ONSC 26328, 2005-07-20

8.2.2 Quebec Results

Number and Breakdown of the Decisions Studied

Using the keywords “inspection pré-achat” to search the CanLII database for Quebec case law yielded over 700 results. The latter were classified according to the number of quotations in other decisions. A review of those results enabled us to identify 66 decisions quoted¹²⁷ at least once and meeting the selection criteria.

Eight decisions not quoted rendered in 2011¹²⁸ and one Court of Appeal decision rendered in 2010 with its judgment of first instance at the Court of Quebec, meeting all the selection criteria were also included in the study, for a total of 76 decisions. Eleven related decisions were also examined but were not included in the study because they pertained to appeal proceedings, motions for dismissal or to reopen the hearing, and did

¹²⁷ Selecting decisions according to the number of times they are quoted in a subsequent decision makes it possible to retain those that have most influenced case law.

¹²⁸ Selected by the order in which they have appeared on the results list, i.e., by descending chronological order.

not add information on the issues under study. Table 18 presents a breakdown by Quebec court of decisions included in the study.

Table 18: Quebec – Breakdown by Court of Decisions Included in the Study

	Court	Decisions Examined	Decisions Included in the Study
Decisions Selected	Court of Appeal	3	3
	Superior Court of Québec	29	29
	Court of Québec	29	29
	Small Claims Court	15	15
Related Decisions	Court of Appeal / proceedings	6	-
	Superior Court / motion for dismissal	2	-
	Court of Québec / motion to reopen the hearing	1	-
	Court of Québec / Practice Division	1	-
Total		86	76

Table 19 shows who the defendants are in a legal proceeding initiated by the buyer for the 76 decisions included in the study. Most of the proceedings were brought against the seller (68 cases) and others against the inspector (21 cases). Only one decision involved a legal proceeding against a broker, and another against an expert who had poorly performed a pre-purchase pyrite analysis. Another legal proceeding was initially brought against a seller and an inspector, but the latter having made an assignment of his property the proceeding was only brought against the seller.

Table 19: Quebec – Defendants in the Legal Proceeding, by Court

Defendants in the Proceeding	Court of Appeal	Superior Court	Court of Québec	Small Claims Court	Total
Seller only	1	24	22	7	54
Inspector only	1	1	2	4	8
Broker only					0
Seller and inspector	1	4	5	2	12
Seller, inspector and broker				1	1
Seller and expert (pyrite)				1	1
Seller and broker					0
Total	3	29	29	15	76

Of the 76 decisions included in the study, nine did not involve home inspections conducted by an inspector before the sale, but were retained for the following reasons:

- A person other than the inspector – in many cases a friend or relative – conducted an inspection with the buyer before the sale ([Petit v. Ricard](#), 2007 QCCS 4226, 2007-08-29; [Cloutier v. Paquette](#), 2009 QCCQ 6865, 2009-07-16; [Bardiaux v. Leduc](#), 2009 QCCS 2194, 2009-05-20; [Clément v. Lessard](#), 2007 QCCS 2857, 2007-06-12; [Nault v. Blais](#), 2009 QCCQ 14158, 2009-11-30; [Montplaisir v. Bonenfant \(Estate of\)](#), 2008 QCCQ 9318, 2008-10-29; [Beauchamp v. Sauvé](#), 2007 QCCS 4107, 2007-08-23);
- Another buyer had decided not to purchase the property after a home inspection ([Girard v. Développement du lac Hamelin Inc.](#), 2008 QCCS 3440, 2008-07-24);
- The judge opined on the buyer's decision of not having ordered a home inspection ([Savoie v. Boulay](#), 2009 QCCS 371, 2009-01-15).

Decisions Involving a Legal Proceeding against an Inspector

[9110-9595 Québec Inc. v. Lemieux](#), 2010 QCCA 1829, 2010-10-08

[Bazzoli v. Toffler](#), 2005 QCCQ 19512, 2005-05-19

[Croteau v. Champagne \(Expertise en bâtiments Champagne et Associés\)](#), 2007 QCCQ 14245, 2007-12-07, Small Claims Division

[Cyr v. Conseillers en systèmes d'information et en gestion CGI Inc. \(Groupe CGI Inc.\)](#), 2010 QCCQ 114, 2010-01-12

[Elias v. Hedrei](#), 2007 QCCQ 6473, 2007-05-25, Small Claims Division

[Funaro v. Sciarra](#), 2005 CanLII 43553, 2005-11-11, Small Claims Division

[Godbout-Richard v. AAA Inspections de bâtiments inv.](#), 2009 QCCQ 1883, 2009-02-24, Small Claims Division

[Gravel v. Presseau-Dulong JC2332](#), 2008 QCCQ 2645, 2008-04-18

[Lahaie v. Laperrière](#), 2009 QCCA 1285, 2009-07-02

[Lamontagne v. 9090-6686 Québec Inc.](#), 2006 QCCQ 3614, 2006-04-25

[Laperrière v. Lahaie](#), 2007 QCCS 405, 2007-02-05

[Lemieux v. 9110-9595 Québec Inc.](#), 2008 QCCQ 12211, 2008-12-01

[Lemire v. Deschênes](#), 2011 QCCS 5312, 2011-09-29

[Li v. Boutilier](#), 2006 QCCQ 3068, 2006-03-08

[Marleau \(Estate of\) v. Mailloux \(Inspection Outaouais\)](#), 2011 QCCQ 8842, 2011-07-21, Small Claims Division

[Marrugo v. Tsakonas](#), 2011 QCCS 6272, 2011-10-31¹²⁹

[Pilon v. Daigle](#), 2006 QCCQ 3917, 2006-04-13

[Racine v. Experts en bâtiment du Québec Inc.](#), 2007 QCCS 5921, 2007-12-03

[Richard-Gagné v. Poiré](#), 2006 QCCS 4980, 2006-08-23

[Seller v. Dénommée](#), 2009 QCCQ 3862, 2009-04-09, Small Claims Division

[Sergerie v. McDonald](#), 2008 QCCQ 13, 2008-01-07, Small Claims Division

8.2.3 Answers to Questions

Only the most frequent answers are presented herein. In addition, decisions of the Small Claims Court of Québec are not presented in this report because they cannot be compared with Ontario results and because the operating rules are sufficiently different from those of other civil courts to obviate a common presentation of the results. Still, the answers to questions were similar to those obtained for the Superior Court of Québec and the Court of Québec.

¹²⁹ The inspector's insurance company settled out of court.

1. Should a Prudent Buyer Use the Services of an Inspector?

With this first question, we were searching for the benefits of having a home inspection done. None of the selected judgments makes it possible to answer this question in the negative. But in a few cases, it appears that with or without an inspection, the result would have been the same. The main benefits to the buyer that were identified in Ontario and Quebec decisions are:

- Identifying patent defects and problematic situations (e.g., signs of water infiltration);
- Suggesting that a system or one of its components be verified by an expert (e.g., boiler, electrical system, foundations);
- Identifying repairs to be made;
- Establishing the property's condition during purchase and serving as evidence that the defect was latent;
- Demonstrating the inspector's lack of diligence or competence and thus allowing an action in professional liability;
- Helping to obtain a sale price reduction;
- Having the seller make repairs before the sale;
- Withdrawing from the sale if repairs are too substantial;
- Demonstrating that the buyer has met his obligations of care and diligence.

2. Can an Inspector Be Held Liable for an Undetected Patent Defect?

This is indeed the case. In Ontario, less than half (11 out of 25 cases) of the decisions studied involved an action against an inspector, but only four of those actions were favorable to the buyer. In Quebec, around one-fifth (12 out of 58 cases) of the decisions studied involved an action against an inspector. The courts made a decision in favour of the buyer for 10 of those decisions; the reasons given are related to non-detection of patent defects, faulty interpretation of signs of serious problems, omission to recommend a more thorough examination by an expert, or non-observance of trade practices.

In cases where the judge rejected the action against the inspector, the reasons given were:

- After receiving the inspection report, the buyer did not investigate the problem that is the object of the dispute;
- The evidence provided by the buyer does not establish the existence of a fault by the inspector;
- The buyers signed a transfer of arbitration clause in the service agreement, and the judge determined that this clause applied. The buyers can therefore not proceed with their intended action against the inspector.

In cases where the judge decision was in favor of the buyer, the reasons given were:

- The inspector failed in his obligations of care and diligence by not detecting patent defects;
- The inspector should have investigated more thoroughly, given the observed signs;
- The inspection report and the possible consequences of certain observations were not well explained to the buyer;
- The inspector did not use all the visible signs to draw conclusions in his report;

- The report is not sufficiently explicit, there is no recommendation to consult an expert;
- The inspector failed in his obligation to inform the buyers adequately about the property's defects,
- The inspector was held liable for a contractual fault by not fulfilling his duties in accordance with the AIBQ's standards (trade practices).

3. When an Inspector Is Held Liable for an Undetected Patent Defect, What is the Extent of His Responsibility?

For Quebec decisions, the percentage of the amount in dispute to be paid by the inspector demonstrates that in the case of undetected patent defects, the inspector's liability can be established up to 100% of repairs. The seller's liability can also be involved for patent defects undetected by the inspector, if the seller tried to conceal them or did not disclose them.

- The judge concluded that the buyer would not have concluded the sale if she had received correct information, and he therefore held the inspector liable for all repair-related costs, including damages (\$11 000), for a total of \$35,853, plus costs ([Lamontagne v. 9090-6686 Québec Inc.](#), 2006 QCCQ 3614, 2006-04-25);
- The judge determined that the inspector's liability was greater (60%; \$16,444) than the sellers' (40%; \$9,855). Although the sellers had concealed some signs of infiltration, several signs remained visible, and the inspector failed in his obligations by not advising the buyer that the property had major problems ([Pilon v. Daigle](#), 2006 QCCQ 3917, 2006-04-13);
- The inspector's insurer admitted to liability equal to that of the seller and settled out of court for half of the amount claimed, i.e., \$70,000 (without costs and damages) ([Marrugo v. Tsakonas](#), 2011 QCCS 6272, 2011-10-31);
- The judge assessed 50% of the costs against the inspector, i.e., \$28,671, the same amount as to the vendor ([Lemire v. Deschênes](#), 2011 QCCS 5312, 2011-09-29);
- The inspector was held liable to the same extent as the sellers for the cost of piling, i.e., \$81,480 ([Laperrière v. Lahaie](#), 2007 QCCS 405, 2007-02-05). However, this decision was overturned in the Court of Appeal, which deemed that the defect had been latent ([Lahaie v. Laperrière](#), 2009 QCCA 1285, 2009-07-02);
- Given that the buyer did not have the means to have the property piled, she sold it. The judge retained as an amount the difference between the market price (set by an appraiser) and the price at which the buyer could have sold the property following disclosure of the defect. The inspector and the seller were held jointly liable for the amount awarded, i.e., \$55,000, including \$10,000 for damages ([Lemieux v. 9110-9595 Québec Inc.](#), 2008 QCCQ 12211, 2008-12-01). In the Court of Appeal, the judge maintained the amount awarded, but reduced the damages ([9110-9595 Québec Inc. v. Lemieux](#), 2010 QCCA 1829, 2010-10-08);
- The judge relied on the text of Mélanie Hébert in determining the amount to be paid by the inspector. He took into account the cost of repairs, less the property's depreciation and plus-value. He also took into account the context of the negotiations if the buyer had discovered the defect before the sale. Finally, the principle that a buyer must not unduly enrich himself from repairs was also upheld by the judge. He decided that the inspector should pay the buyer \$17,094

- of the \$25,524 initially claimed by the latter ([Cyr v. Conseillers en systèmes d'information et en gestion CGI Inc. \(Groupe CGI Inc.\)](#), 2010 QCCQ 114, 2010-01-12);
- A limitation of liability clause was included in the service agreement, but it had no value according to the judge. The inspector is thus held liable for the patent defects undisclosed or insufficiently cautioned about in the inspection report, i.e., \$15,000 of the \$60,674 initially claimed by the buyer ([Li v. Boutilier](#), 2006 QCCQ 3068, 2006-03-08);
 - The judge considered that the inspector failed in his obligation to inform the buyers adequately about the building's defects and to recommend that experts examine certain detected anomalies. The Court considered the difference between the sale price and the price at which the property was put up for sale, the municipal appraisal, the cost of the work, the buyers' failure to remove snow from the roof and the installation of a slow-combustion stove under those conditions, as well as the foreseeable difference between the price paid and the price payable had the defects been identified adequately by the inspector to determine the buyers' indemnity. Taking those factors into account, and the impact of the work done by the buyers in modifying the condition of the premises, the Court set at \$15 000 (of an initial claim of \$31,400) the amount to be paid by the inspector ([Bazzoli v. Toffler](#), 2005 QCCQ 19512, 2005-05-19);
 - The judge awarded the inspection cost to the buyers, but no more. In this he was following the opinion of Mélanie Hébert, who advocates that damages should take into account the circumstances of the purchase. In this case, the buyers did not attempt to negotiate for a lower price despite visible repairs to be done. The judge also did not believe that they would have decided not to acquire the building ([Gravel v. Presseau-Dulong JC2332](#), 2008 QCCQ 2645, 2008-04-18).

In Ontario case law, liability was imputed to the inspector in only four of the 11 actions against an inspector. The first three cases are appeals of Small Claims Court decisions.

- The negligent inspector had to pay the amount claimed by the buyer, i.e., around \$10,000 plus costs for repairs to a foundation ([Blake v. Chen](#), 2009 ON SCDC 50863, 2009-09-28, and [Blake v. Chen](#), 2009 ON SCDC 60083, 2009-10-30);
- The negligent inspector had to pay around \$10,000 as claimed by the buyer to remedy to water infiltration in the basement, plus part of the appeal costs ([Celebre v. 1082909 Ontario Limited](#), 2007 ON SCDC 65609, 2007-07-17, and [Celebre v. 1082909 Ontario Limited \(Amerispec Inspection Services\)](#), 2007 ON SCDC 41267, 2007-10-02);
- The inspector was held liable in the amount of \$596 for a deficient electrical installation he should have detected ([Agrette v. Pieterse \(Niagara Home Inspection\)](#), 2009 ONSC 32906, 2009-06-25);
- Half of the damages due to mould were imputed to the inspector, i.e., \$60,000 plus costs ([Halliwell v. Lazarus](#), 2011 ONSC 390, 2011-01-18, and [Halliwell v. Lazarus](#), 2011 ONSC 1642, 2011-03-04).

4. What Are the Inspector's Errors?

In reading the court decisions, it is possible to notice faults on the inspectors' part, even when they are not the object of the dispute. The most frequent faults have been classified into three categories, but it should be noted that the most frequent faults are related to the inspector's negligence or incompetence.

A. Problem with the written report:

- The report does not sufficiently emphasize a potentially serious problem;
- The implications of the faults listed in the report are not provided or explained;
- The report is too long, non-specific, or not sufficiently informative.

B. Communication problems with the buyer:

- The inspector did not explain the inspection's limits and the limitation of liability clauses before starting to work. The service agreement was not signed before the inspection began;
- The inspector starts to work before the buyer arrives.

C. Negligence or incompetence:

- Did not see or mention defects that were nonetheless patent;
- Did not recommend to have a more thorough expert inspection done (e.g., roof, foundations, septic tank);
- Did not use all the means at his disposal to obtain clues to the property's condition;
- Did not pursue his investigation despite many signs of a potential serious problem;
- Lack of training in construction;
- Did not meet AIBQ (Quebec) inspection standards or did so very restrictively.

5. What Are the Consumer's Shortcomings?

As is the case with inspectors, it is possible to notice consumers' errors, whether they are buyers or sellers. Four main themes were identified.

A. Home inspection

- The buyer was not careful in not obtaining more information about problems detected or disclosed during his visits;
- The buyer did not conduct a serious and full inspection of the property before the purchase or did not have a home inspection done;¹³⁰
- The buyer did not follow the recommendations in the inspector's report (e.g., to obtain information about iron ochre, to have the foundations or roof inspected);
- The buyer did not read correctly or understand the inspection report before the purchase;
- The buyer did not read and understand the service agreement with its limitation of liability clauses or arbitration clauses, and the limits of the visual inspection before the purchase;
- The buyer retained the services of an inspector recommended by the broker.

¹³⁰ Fourteen decisions not involving an inspector's home inspection were included in the study. The reasons for their inclusion in the study are explained above in this section.

B. Property disclosure statement

Quebec:

- The seller did not disclose defects of which he was aware;
- The seller was dishonest in making false declarations about the condition of the property.

Ontario:

- Sellers who fill out the property disclosure statement form must do so honestly if they wish to avail themselves of the *caveat emptor* doctrine.

C. Sale process

- The seller did not ensure that his broker had correctly recorded a problem he had disclosed in the documentation given to the buyer and in the offer to purchase;
- The judge thinks that the buyer did not take enough time to consider his purchase;
- Work requested of the seller in the offer to purchase: by accepting such work, the seller acquiesced to the basement's change in vocation; by doing the work himself despite his ignorance, the seller did not honour the sale agreement; the buyer did not verify that the work had in fact been done before he concluded the sale;
- Ontario: the buyer did not pay enough attention to the sequence of execution of the various clauses in the offer to purchase or did not wait to receive the inspection report before waiving the inspection clause in the offer to purchase.

D. Legal proceedings

- The evidence presented by the buyer was insufficient to support his action (uncertain dates, uncorroborated facts, no expert advice, no estimate for the work, no evidence of value loss, unrelated invoices, etc...);
- The buyer did not succeed in establishing his credibility with the judge;
- After the sale, the buyer did work that contributed to degrading the premises (e.g., surface water management);
- When a problem occurs following the sale, repairs must be done instead of allowing the problem to worsen;
- The buyer did not minimize his fees and thus spent money that will not be reimbursed to him.

Quebec:

- The buyer did not disclose the defects to the seller within the prescribed periods or before correcting those defects;
- The buyer did not demonstrate that he would not have paid so high a price had he known about the problem before the purchase.

8.3 Appeal Court of Québec

The results of the examination of three Appeal Court of Québec decisions are presented separately, because that court is the highest civil court in Quebec, so that its decisions may have a greater impact than those of other civil courts.

[9110-9595 Québec Inc. v. Lemieux](#), 2010 QCCA 1829, 2010-10-08

The Court recalled the inspector's obligation of means and duty to advise. The judgment of first instance is therefore upheld on this 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 appellants. 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 v. Laperrière](#), 2009 QCCA 1285, 2009-07-02

The Court indicated that the inspection contract is a service contract and that since it refers to the AIBQ standards of practice, this standard must be retained to assess whether the inspector did his work well:

[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.](#) :

Sec. 2100. The contractor and the provider of services are bound to act in the best interests of their client, with prudence and diligence. Depending on the nature of the work to be carried out or the service to be provided, they are also bound to act in accordance with usual practice and the rules of art, and, where applicable, to ensure that the work done or service provided is in conformity with the contract.

Where they are bound to produce results, they may not be relieved from liability except by proving superior force.

[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 progressives, 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.

The Court confirmed that the defect was latent and that the buyers acted with care and diligence by hiring an inspector:

[48] Selon les appellants, 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'inquiétudes 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 bâtie était apparent.

[Marcoux v. Picard](#), 2008 QCCA 259, 2008-02-05

The seller found liable for a very substantial latent defect appealed. The Court recalled what the conduct of a careful and diligent buyer consists of. In the absence of signs of a potential defect, a judge cannot blame the buyer for the inspector's carelessness or trade practice violations.

[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 écartez 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 reposera 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 Risk Factors that May Lead to a Lawsuit

Factors that could entail a lawsuit against an inspector were identified by Kiedrowski and Lawrenson,¹³¹ participants in inspector forums,¹³² websites dedicated to home inspections,¹³³ and the Fonds des architectes du Québec. Table 20 lists those factors and compares them to inspector's errors identified in 8.2.3, *Answers to Questions*.

Table 20: Risk Factors That May Lead to a Lawsuit against an Inspector

Risk Factors That May Lead to a Lawsuit	A	B	C	D
The inspector did not explain the inspection's limits and the limitation of liability clauses before starting to work, so that the client had unrealistic expectations	X	X	X	X
Did not recommend to have a more thorough expert inspection done (e.g., roof, foundations, septic tank)	X	X	X	X
The report did sufficiently emphasize a potentially serious problem	X	X		
The implications of the defects mentioned in the report were not mentioned or explained	X	X		
The service agreement was not signed before the inspection began	X	X		
Report too long, non-specific, not informative enough, often of the checklist type	X		X	
Lack of construction training, inexperience	X		X	
A contract that does not protect the inspector sufficiently		X	X	
Report insufficiently clear about what could not be inspected (parts excluded from the inspection)		X		X
The inspector started his work before the buyer arrived	X			
Did not see or mention defects that were nevertheless patent	X			
Did not take all the means at his disposal to obtain clues about the property's condition	X			
Did not pursue his investigation despite many clues indicating a potentially serious problem	X			
Did not follow AIBQ inspection standards (Quebec) or did so in a very restrictive manner	X			
In his verbal communications, the inspector diluted the importance of a problem nevertheless identified in the report		X		
The inspector did not have the client sign the service agreement		X		
During a re-inspection following a problem, the inspector admitted his fault to the client or the broker		X		
A large number of inspections, conducted very quickly			X	
Inspectors who discourage clients from following them during the inspection			X	
Inspectors who are in a conflict of interest, particularly those who basically work for persons recommending their services (e.g., real estate brokers) and not for the buyer			X	
Holding E&O insurance			X	
Inspectors who do not seek a personal relation with and a commitment to their clients			X	

A: Study of case law (see section 8.2.3, *Answers to Questions*)

B: Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.*

C: Inspector forums, information websites on home inspections

D: Fonds des architectes du Québec

¹³¹ Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.*, p. 34.

¹³² Raymond Wand, *op. cit.*

¹³³ Daniel Friedman, editor. *Advice for Entering the Home Inspection Profession*. InspectAPedia, <<http://www.inspectapedia.com/ashi/in2insp.htm>> (page consulted on January 24, 2012).

From this comparison, it appears that many of Kiedrowski and Lawrenson's observations are still valid, since five out of a total of 10 are also noted in our study of case law. In addition, all the sources studied identify the two first risk factors mentioned in the table above. So there is still work to do in communicating with the client and in terms of the duty to advise.

9. A GOOD INSPECTION

A good home inspection is difficult to define. Ideally, the buyers would like it to detect all of a property's defects. But the inspection has limits, defined by the standards of practice. The service agreement and the inspection report are also part of the experience and can contribute to its success. Those three documents are studied and compared between associations and professional corporations.

9.1 Standards of Practice

The purpose here was not to draw an exhaustive comparison between the various home inspection sets of standards in order to determine which is most favourable to consumers. The standards of practice were compared only on certain aspects, such as the signing of the service agreement, the inspection's limits, the duty to advise and the writing of the report.

Most of the inspector associations studied declare on their website that they follow Standards of Practice (Annex 9). The latter often derive from that of ASHI,¹³⁴ although the Kiedrowski and Lawrenson report recommends establishing national standards better adapted to Canadian practice, notably to:¹³⁵

- Indicate that the service agreement must be signed by the client before starting the inspection, at the risk of cancelling the E&O insurance;
- Explain in a document the inspector's role, the inspection's limits, and the systems and equipment subject to the inspection, and ensure with a signature that the client understands those limits;
- Reflect the report's content on the of the National Occupational Standard¹³⁶ (originally published in 2001 and revised in 2008) and ensure that the latter in turn truly reflects the sector's activities;
- Include a summary of defects at the end of the report, in order of importance.

CAHPI's current standards of practice were published in July 2011.¹³⁷ Like those of CanNACHI, they specify the inspection's limits and exclusions, as well as the content's

¹³⁴ NHICC. *Ethics and Standards of Practice*, <http://www.nationalhomeinspector.org/8_ethicsSOP.pdf> (page consulted on February 13, 2012).

¹³⁵ Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.*, p. 29-30, 41-42.

¹³⁶ CMHC and NHICC. *National Occupational Standard - Professional Home and Property Inspector*, *op. cit.*

¹³⁷ CAHPI. *National Standards of Practice*, July 2011, <<http://www.cahpi.ca/images/stories/pdfs/2011%20sop%20vere-july%202020%20final.pdf>> (page consulted on February 15, 2012).

report. OAHI states that it follows CAHPI's standards of practice; however, those available on its website dates from 2000 and are based on ASHI standards of the same year. So this adds one more complication for consumers.

Quebec's two main inspector associations follow the AIBQ standards written in collaboration with the OACIQ, and last revised in April 2011. Those standards refer to a standard service agreement, specifies the inspection's limits and exclusions, the obligation to recommend an expert's services if signs point to a potentially serious defect, the report's minimum content with photos, and the fact that the inspector must take cognizance of the property disclosure statement or request that the seller complete the form.¹³⁸

The most recent standards of practice of Quebec professional corporations date from 2008. Section 3 specifies that:¹³⁹

[...] 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.

The latter standards prescribe that the service agreement and a copy of the standards of practice must be provided to the client before conducting the inspection. The standards describe the inspection's limits and exclusions, the minimum content of the written report with photos, and state that the report must contain a summary of the inspector's findings about elements that require immediate or major repairs or that represent a dangerous situation. The duty to recommend an expert's services is not mentioned, but it is implicit in the obligation to comply with the code of ethics.

Some Ontario engineers state that they follow the standards of practice of the National Academy of Building Inspection Engineers, an American association founded in 1989.

9.2 Service Agreement

As opposed to the Ontario inspector associations studied, Quebec associations report the use of standardized service agreements (standard contracts). Similarly, the Fonds des architectes and the OTPQ also have their service agreement.

In 2004, Kiedrowski and Lawrenson recommended the use of a standard contract revised beforehand by a lawyer in order to reduce the number of complaints and lawsuits against inspectors. The authors report that initiatives taken by provincial associations had failed for the following reasons:

- The inspector estimates that he is limited in the scope of his inspection;
- Potential liability of the association;
- Absence of minimal standards of practice;

¹³⁸ AIBQ and OACIQ. *Professional Standard of Practice for the Visual Inspection of Chiefly Residential Buildings*, January 2010 (revised April 2011), V03.1 - 04.2011, 27p.

<<http://aibq.qc.ca/eng/images/PDF/NP.pdf>> (page consulted on March 14, 2012).

¹³⁹ OAQ, OEAQ, OTPQ. *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*, 2008, 18p, <http://www.inspectionpreachat.org/pdf/normes_inspection.pdf> (page consulted on February 13, 2012).

- Legal questions about certain clauses;
- The obligation of use by qualified members raises the question of how to define a “qualified member”;
- Not reflecting standards of practice and occupational standards.¹⁴⁰

The content of a dozen service agreements was compared, but without performing a legal analysis of the various clauses to determine their compliance with applicable laws (see Annex 11). A few of the agreements were provided to us as part of our survey of inspectors and professional corporations, but most were found on the Internet. We observed that Ontario contracts are quite similar to the one prepared by CAHPI and annexed to Kiedrowski and Lawrenson's report.¹⁴¹ That contract seems to have been prepared mainly for an inspection company and contains:

- The client's name;
- The inspection date;
- The property's address;
- The price of the inspection and report;
- The contract date;
- The standards of practice used, and at times a copy of them in annex;
- A declaration about the report's ownership;
- The inspection's content and limits;
- A suggestion to contact the seller about possible warranties or known defects of the property;
- A suggestion to contact experts if the client has concerns about one or more specific points;
- Recognition that the inspection report is not a warranty or certification;
- A clause, which must be initialled by the client, that limits the inspector's professional liability to the amount of the inspection;
- A clause, which must be initialled by the client, to the effect that an inspection cannot always detect all defects, and that the client assumes all the risks of the real estate transaction;
- The effect of a prohibited provision on the entirety of the contract;
- Recognition that the contract nullifies any other prior agreement;
- The signatures of the client and the inspector.

Six contracts of Ontario inspection companies were compared to that of CAHPI. Some of those contracts do not provide space for the property's address, the date/time of the inspection, the contract date, the fees, or the effect of a prohibited provision on the rest of the contract. Almost all declare which inspection standards have been met and who owns the report, and contain a clause limiting the liability of the inspector or company to the amount paid for the inspection.

¹⁴⁰ Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.*, p. 32-33.

¹⁴¹ Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.*, Appendix B, p. 46-47.

In Quebec, the AIBQ prepared a standard service agreement for use by its members.¹⁴² The standards of practice stipulate that member inspectors must use that agreement.¹³⁸ This agreement is quite different from the CAHPI's, detailed above, and contains:

- Information about the inspector (name, address, member number) and the client (name, address, telephone number, e-mail address);
- The object of the contract;
- The refusal, initialled by the client, of an exhaustive inspection and the recognition of the limits of visual inspection;
- The property's address, an indication if a condominium is involved or if the property has a commercial component;
- The date and time of the inspection;
- The period for writing the report;
- The client's commitment, initialled by the client, not to make a decision on the property before having read and understood the report, and to consult the inspector as necessary;
- The content of the inspection: 1 visit and 1 report;
- The inspection's object and limits;
- The standards of practice used;
- Recognition, initialled by the client, that the latter has received a copy of the standards with the service agreement, and that he has had time to take cognizance of it and ask questions;
- The inspector's commitment to follow trade practices, act with care and diligence in his client's interest, have no financial interest in the building, and hold E&O insurance;
- The client's commitment that he will provide all relevant information on the property's condition, including those in the offer to purchase, the property disclosure statement form or existing warranties (e.g., roof), and that he will sign an inspection certification when the inspection is completed;
- Payment of fees on the date of the inspection;
- Applicable rates in case of an agreement for additional services;
- A declaration about the report's ownership;
- A clause to the effect that the inspection report is not a warranty or certification and that the inspector does not assume the risks of the real estate transaction;
- A clause to the effect that the inspector must comply with the laws applicable to the services rendered;
- A force majeure clause;
- A clause to the effect that the applicable laws are those of the province de Quebec;
- The effect of a prohibited provision on the entire contract;
- A space for amendments or additions to the contract;
- The signatures and date.

An inspection certification document is required by the AIBQ and must be signed by the client at the end of the inspection. That certification is used for documenting whether the property disclosure statement has been obtained or not, whether the client has

¹⁴² AIBQ. *Inspection Service Agreement with respect to a Chiefly Residential Immovable*, CSI-1.6, and *Inspection Completion Certificate for a Chiefly Residential Immovable*, AEI-1.6, <<http://aibq.qc.ca/eng/images/PDF/CS.pdf>> (page consulted on February 15, 2012).

conducted the inspection with the inspector, whether exceptions to the exterior and interior examination should be noted, observations on the exterior foundations, observations on possible water infiltration, and a list of persons present at the inspection. By documenting the circumstances of the inspection, one eliminates the possibility of contradictory testimony about it in the event of a dispute.

NBIEA provides its members with a contract almost identical to the AIBQ's, with the difference that it does not mention E&O insurance and that the contract contains a dispute resolution clause for mediation and another clause nullifying the inspector's liability if he is not contacted following discovery of a defect.^{143,144} It should be noted that since 2006, Quebec's Consumer Protection Act has invalidated clauses requiring arbitration in the event of a dispute involving a consumer. In Ontario, the 2002 Consumer Protection Act also prohibits such arbitration imposed on consumers as natural persons.¹⁴⁵

The service agreements of two members of Quebec professional corporations were also studied. The main differences with the AIBQ's contract are that there is no mention of an exhaustive inspection; no clause to the effect that the inspection report is not a warranty or certification and that the inspector does not assume the risks of the real estate transaction; and no clause pertaining to the observance of laws or to the effect of a prohibited provision on the contract.

9.3 Inspection Report

None of the inspector associations that responded to our survey stated that they use a standardized report. However, some of them mentioned that during member certification, the report's compliance with standards of practice is verified.

9.3.1 Types of Reports

Inspection reports are either narrative or checklists, each type with its qualities and defects. Some reports are combinations of the two. We examined a few reports provided by Ontario and Quebec inspectors on their websites. Narrative reports seemed to us easier to understand and less repetitive.

An overview of a few inspector forums¹⁴⁶ revealed that the use of a touch pad to take notes during the inspection appears widespread. The data are then transferred to a computer in order to produce the report. The time required to produce a report seems to vary greatly from one inspector to another: from 45 minutes to 5 hours. They seem to

¹⁴³ NBIEA. *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Form 01, 19 January 2011,
<http://www.NBIEA.com/images/stories/pdf/CONVENTION_DE_SERVICE_IMMEUBLE_PRINCIPALMENT_RESIDENTIEL_FRANCAIS_JANUARY_2011_NBIEA.pdf> (page consulted on February 15, 2012).

¹⁴⁴ NBIEA. *Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Annexe B, 19 January 2011, <http://www.NBIEA.com/images/stories/pdf/ANNEXE-B_FRANCAIS_JANUARY_2011_NBIEA.pdf> (page consulted on February 15, 2012).

¹⁴⁵ CanLII. *Boudreault v. Société Télus Communications*, June 29, 2011, QCCS 3260, <<http://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2011/2011qccs3260/2011qccs3260.html>> (page consulted on April 30, 2012).

¹⁴⁶ Notably, The Inspector's Journal, InterNACHI Inspection Forum, InspectionNews.

prefer writing their report at the office, without pressure from real estate agents and the client.

Inspectors usually use specialized software to produce their reports. There are many brands, some producing more user-friendly reports than others. In addition, the software can be adapted to the inspector's needs (vocabulary, standard sentences...) and at times includes an accounting system, an agenda, etc. Inspectors generate their reports in several ways:

- Handwritten report handed to the client during the inspection. This report is generally of the checklist type, with a few written sentences. Any photos will be sent separately;
- Computer-generated report, printed and handed during the inspection. This is a variation of the first type of report, but computerized;
- Computer-generated report mailed to the client. This report will be longer and generally contain photos;
- Computer-generated report e-mailed to the client. This report generally contains photos, but in limited quantity to maintain an acceptable file size;
- Computer-generated report accessible to the client on the inspector's website by means of a password.

9.3.2 Requirements according to Standards of Practice

CAHPI's standards of practice briefly present what the inspector must describe and report for each component or system inspected, and also requires that the report indicate:

- Systems and components that are significantly defective or at the end of their service life;
- If it is not obvious, the reason for that defect;
- Recommendations for correcting or monitoring that defect;
- Systems and components that are mentioned in the standards of practice but that were not inspected, and the reason.¹⁴⁷

Other associations, with ASHI-based standards of practice, are less explicit about what the inspector must describe and report for each component or system inspected.

In addition to specifying, for each component or system inspected, what must appear in the report, the AIBQ's standards of practice also contain sections on the content of the report:¹⁴⁸

Article 12 – Exclusions of the report. The elements mentioned therein are also not part of the visual inspection;

Article 13 – Obligation of a report: after analysis of his observations, the inspector must hand the client a written report;

¹⁴⁷ CAHPI. National Standards of Practice, July 2011, <<http://www.cahpi.ca/images/stories/pdfs/2011%20sop%20vere-july%2020%20final.pdf>> (page consulted on February 15, 2012).

¹⁴⁸ AIBQ and OACIQ. *Professional Standard of Practice for the Visual Inspection of Chiefly Residential Buildings*, op. cit., articles 12 to 15.

Article 14 – Minimum content of the written report:

- Name of the client and object of the report;
- Time, date, weather conditions, persons present at the inspection;
- Brief description of the property;
- Table of contents and pagination;
- Systems and components inspected, as well as the method, if required by standards;
- Systems and components that were not inspected and the reason;
- Systems and components that require repairs, correction or replacement, and elements that pose danger;
- Mention of infiltrations, stains or condensation, appearance of mould;
- Photos supporting the inspector's observations;
- Name of the inspector, company, place of business, signature.

Article 15 – Additional information in the written report, at the inspector's discretion.

Sections 47, 48 and 49 of the standards of practice of Quebec's professional corporations contain instructions for writing an inspection report.¹⁴⁹ Those instructions are similar to the AIBQ's, with the following differences:

- The report is of the narrative type;
- The report complies with the requirements of the professional corporation of which the inspector is a member;
- The report mentions the information obtained from the seller about the connection of water supply or wastewater disposal systems to a public or private system.

9.4 Results of the Survey

During the survey of inspector associations and professional corporations, we asked participants to define a good inspection report, as well as a good inspection from the seller's and the buyer's viewpoint. The answers provided by the nine groups that returned a completed form are summarized below.

A good inspection – the buyer's viewpoint (six answers):

- Honest and fair, identifying future expenditures;
- Enables a good understanding of the building and its defects;
- Helps to "discover" latent defects;
- Understanding the property's condition;
- Conducted according to the standards in effect.

A good inspection – the seller's viewpoint (six answers):

- Points out serious problems, reduces the risk of lawsuits for latent defects;
- Quick and not too detailed;
- Honest, factual, professional, rigorous;
- Conducted according to the standards in effect.

¹⁴⁹ OAQ, OEAQ, OTPQ. *Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels*, op. cit., articles 47 to 49.

A good inspection report (seven answers):

- Complete, factual, easy to understand;
- Reminder of visual observations made during the inspection;
- Precise, concise, summarizes the inspector's diagnosis;
- Points out the property's serious problems;
- Enables a good understanding of the building and its defects;
- Identifies items with a financial and/or physical impact;
- Indicates the most serious defects or signs of potential trouble, so the buyer can plan for repair costs;
- Prioritizes repairs;
- Enables an impartial and fair assessment of the property's condition compared to that of equivalent properties;
- Is prepared according to the standards in effect.

The inspector's duty to advise is part of his obligations. We asked inspector associations to provide us with an estimate of the frequency of buyers' requests combined with the inspector's recommendations for various analyses of potential health hazards or property damage. Five respondents provided us with answers – their estimates.

Some analyses are peculiar to one province. Thus, iron ochre and pyrite analyses are frequent to very frequent in Quebec (3/3), but rare in Ontario (2/2). Inversely, formaldehyde and lead analyses are performed in Ontario (1/2), but not in Quebec (3/3).

Requests for expert determination of asbestos in vermiculite and mould are frequent to very frequent (4/5) in Quebec and Ontario. As for requests for expert determination of radon or electromagnetic waves, they are rare in all cases (5/5).

Inspection of French drains, inspection with a thermographic camera, and use of a hygrometer are mentioned as new trends in requests for additional expert determinations.

9.5 Consumer Associations

We verified whether consumer associations similar to the ACQC existed in Ontario. Two associations concerned with property problems were identified: the Homeowner Protection Centre (HPC) and the Canadian for Properly Built Houses (CPBH).

HPC's mission is to defend, inform and educate homeowners, as well as builders, renovators, and providers of residential products and services.¹⁵⁰ HPC also conducts research on housing issues. This national organization encourages dissatisfied consumers to complain to their supplier. It can also transmit those complaints on behalf

¹⁵⁰ HPC. *Our Mission*,
<http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Welcome/About_Us/Our_Mission&id=34273> (page consulted on April 24, 2012).

of consumers.¹⁵¹ A document discussing home inspections is available on the organization's blog.¹⁵² HPC was contacted regarding its radon research project.

CPBH's mission is to inform consumers about standards and regulations governing the construction industry; to work with the different levels of government to promote better consumer protection and industry practices through legislation; and to influence the Building Code in that vein.¹⁵³ This organization appears mainly dedicated to improving the quality of new houses. A press release about home inspections is available on the organization's website. We contacted it to obtain information on this subject, but without result.¹⁵⁴

The ACQC has been active in Quebec since 1994. Home inspections have been one of the organization's major concerns since the end of the nineties (seen section 4, *History*). It receives consumers' requests for assistance and information in the construction field. The organization's mission is to:

- Group construction and renovation goods and services consumers in order to defend and promote their interests;
- Educate and raise the awareness of construction and renovation goods and services consumers with regard to their rights, obligations and responsibilities;
- Promote, in collaboration with the various construction actors, any action likely to improve construction quality.¹⁵⁵

10. DISCUSSION AND RECOMMENDATIONS

10.1 Assessment of the Home Inspection Market in Quebec and Ontario

Since the first attempts to regulate the practice of home inspection in 1976, several other attempts followed, with more or less significant effects. We note the CMHC's involvement from 1997 to 2005 in an effort to enhance the credibility and status of the building inspection industry, and to harmonize licensing, standards of performance and certification of both home and property inspectors and professional building officials across Canada. As the main national inspector association, CAPHI played an essential role in establishing the national certification organization, NHICC, in 2006. Moreover, as early as 2000, the ACQC and Quebec professional corporations whose practice pertains

¹⁵¹ HPC. *Homeowner Concerns and Complaints - How to Complain Effectively*, <http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Homeowner_Concerns&id=9026> (page consulted on March 12, 2012).

¹⁵² HPC. *Most Recent Posts - Home Inspection FAQs*, August 15, 2011, <<http://www.homeownerprotection.ca/index.cfm?pagepath=Blog&id=33681>> (page consulted on March 12, 2012).

¹⁵³ CPBH. *Our Mission and Vision*, <http://www.canadiansforproperlybuilthomes.com/html/aboutcpbh/our_mission_and_vision.html> (page consulted on March 12, 2012).

¹⁵⁴ HPC. *Canadian Home Inspection Industry Still in Turmoil: Consumers Beware!* February 2011, <<http://www.canadiansforproperlybuilthomes.com/html/whatsnew/2011/Feb-2011Can-HomeIns-Industry.pdf>> (page consulted on March 12, 2012).

¹⁵⁵ ACQC. *La mission de l'ACQC*, <<http://www.consommateur.qc.ca/acqc/mission.html>> (page consulted on March 12, 2012).

to buildings laid the foundations of a specific framework for members of those professional corporations – a framework not found in Ontario.

We found that the size of Canada's real estate market is not measured, but only estimated from the MLS data collated by CREA that are incomplete, because they do not include sales made directly by owners or non-affiliated brokers. Those data lump together resales of single-family houses, condominiums and buildings with 2 to 5 units, in addition to new properties sold through CREA member real estate brokers. For 2010, this market is estimated at around 390,000 properties sold in Ontario, 160,000 in Quebec and 895,000 in Canada as a whole.

We have identified no organization that publishes home inspection data in Canada. Here again, we must be content with estimates almost 10 years old. In 2003, it was estimated that around 55% of properties sold in Ontario were inspected.¹⁵⁶ Applying that estimate to the number of properties sold in 2010, we obtain a number of 215,000 inspections for Ontario and 88,000 for Quebec.

Finally, the number of inspectors must also be estimated, except in British Columbia and Alberta, because neither Quebec nor Ontario regulates the practice of home inspection. We have obtained no recent estimate. On the assumption that the 2003 numbers are still valid, there would be around 670 inspectors in Quebec and 775 in Ontario. The income prospects would thus be better in Ontario, with possibly 277 inspections annually on average per inspector, compared to 131 in Quebec.

It may be difficult for legislators to establish measures in a sector of activity for which there are not reliable data. The effect of measures becomes more complicated to assess. In addition, it is necessary to ensure that there are enough inspectors for the establishment of effective regulatory measures that can be funded by the profession.

- Whereas the difficulty of knowing precisely the number of residential real estate transactions for a given period, the number of active home inspectors, and the number of properties sold without a home inspection;
- Whereas the absence of reliable data means that all data on the number of inspectors and on the size of the current and potential market are only estimates;
- Whereas all those data would prove useful in establishing a regulatory and training model for home inspectors, and afterward in monitoring the effect of the measures applied;

The ACQC recommends that provincial governments take necessary means to collect reliable data on real estate transactions and home inspections.

10.2 The Role of Real Estate Brokers in Home Inspections

The administration of real estate brokerage is of provincial jurisdiction. Ontario and Quebec chose to delegate the administration of related laws and regulations to entities external to government – RECO and the OACIQ, respectively. Those organizations also

¹⁵⁶ Darrel Smith, *op. cit.*, p. 4.

receive complaints about real estate brokers' infractions of the laws and regulations in effect in each province, and of the code of ethics.

Complaint-handling by RECO and the OACIQ resembles that of professional corporations. Thus, complaints are admissible when a section of the code of ethics is applicable. It is therefore impossible to estimate the frequency of complaints about real estate brokers in the context of home inspections, because neither RECO nor the OACIQ compile statistics of the infractions reproached. Only disciplinary decisions are available on the websites of RECO and the OACIQ, complaints remain confidential. If a wronged consumer wants to obtain financial compensation, he must go to civil court. Still, if all consumers who feel wronged in their relation with a real estate broker complained, this might improve the vigilance of monitoring organizations with regard to home inspections.

Instructions are provided, mainly by the OACIQ and OREA, to real estate brokers regarding home inspections. Some of those recommendations have more force in Quebec because they are included in a regulation of the Real Estate Brokerage Act of 2010. The OACIQ was found to provide real estate brokers with much more instructions than the Ontario organization OREA, particularly on the behaviour of real estate brokers during home inspections (see section 5.3, *Home Inspection Instructions to Real Estate Brokers*).

The OACIQ's instructions to real estate brokers are generally relevant. But we may criticize the brokers' possibility of providing potential buyers with a list of inspectors. The possibility of a conflict of interest in this regard is too great, and it would be wiser to assign to a separate organization the task of assessing the performance of inspectors.

In addition, better dissemination to consumers of the instructions provided to real estate brokers could enable consumers to better appreciate when there is cause for complaint. And the number of valid complaints received by the OACIQ and OREA would then be an indication of the need to train the real estate brokers. Annual reports would be an ideal vehicle for disclosing the number of complaints generated by home inspection issues.

- Whereas potential buyers do not always know how to find a home inspector;
- Whereas the current practice of real estate brokers to provide buyers with a short list of home inspectors risks conflict of interest situations;
- Whereas at this time there is no provincial register of home inspectors;

The ACQC recommends that RECO and the OACIQ review the regulatory framework for real estate brokers to prohibit the latter from recommending home inspectors to buyers. Until a provincial register is created, brokers should recommend a home inspection and provide only a list of organizations grouping or supervising inspectors who are all covered by adequate errors and omissions insurance and can refer inspectors to consumers.

- Whereas we found no document intended for consumers regarding the RECO and OACIQ guidelines that real estate brokers must follow in the context of home inspections;
- Whereas the RECO and OACIQ websites are not particularly user-friendly to consumers;
- Whereas those organizations' complaints systems are a means for preventing repeat offences and favouring the continuous training of real estate brokers;

The ACQC recommends that RECO and the OACIQ make available to consumers information explaining the real estate broker's obligations toward his client in the context of home inspections. This would help consumers determine when there is reason to complain.

- Whereas the buyer is the one who decides to have a home inspection done;
- Whereas the period between acceptance of the offer to purchase and a home inspection is often quite short;
- Whereas that period is often proposed by the real estate broker;
- Whereas nothing prevents the potential buyer to request a longer period;

The ACQC recommends that future home-buying consumers start looking for a home inspector at the beginning of their search for a property, include a home inspection as a condition for the offer to purchase, and enter in the offer to purchase a longer period for meeting the inspection condition and following up on the inspection.

10.3 Factors to Consider when Choosing an Inspector

Although the pre-purchase home inspection is not mandatory in Quebec or Ontario, the courts consider it a means for the buyer to fulfil his duty of care and diligence during the real estate transaction¹⁵⁷ – particularly in Ontario, where there is no seller's warranty. Some courts also modulate the buyer's duty of care and diligence according to the house's age.¹⁵⁸

The inspector's training

As demonstrated in our survey of inspector associations, the latter mainly come from the construction industry. Some inspectors do not hold a high school diploma, while others hold a technical diploma or even a master's degree. In provinces where home inspectors must obtain a licence before practicing, college-level technical training of at least one year is required of inspectors who do not have recognized certification.

Most inspector associations require some formal training (maximum of two full-time sessions). Certification is obtained after success in a written examination, supervised inspections and production of verified inspection reports. This process generally leads to an intermediate status, and a candidate usually must prove that he has conducted 200

¹⁵⁷ See notably [Cotton v. Monahan et al](#) (2010 ONSC 1644, 2010-04-30), subsection [16]; [King v. Barker](#), (2006 ON SC 23150, 2006-07-10), subsection [12]; [Turcotte v. Charbonneau](#) (2008 QCCS 94, 2008-01-17), subsection [70].

¹⁵⁸ See notably [Savoie v. Boulay](#) (2009 QCCS 371, 2009-01-15), subsections [86] to [88].

to 250 inspections and taken continuous training, before obtaining certification. The candidate can however practice in the meantime. Quebec inspector associations also require a declaration of E&O insurance. Once it is obtained, certification is maintained upon proof of continuous training.

Consumers should question the inspector on his personal training background, to determine where he stands in that continuum toward certification. It may also be assumed that a less experienced inspector will charge less because he does not yet have certification and must accumulate inspections to obtain it; this does not mean, from the consumer's viewpoint, that paying one's inspector a great deal guarantees the inspection's quality.

E&O insurance

E&O professional insurance is protection against lawsuits for economic losses following deficient performance, non-compliance with a contract, error and/or negligence in providing services. This insurance is underwritten on the basis of claims filed. The inspector is thus covered for claims filed while he is insured. If he retires or ceases to practice that activity, most of the insurance will also end. This may have major consequences for the buyer, because a property's defects may not reveal themselves immediately. For members of professional corporations, even after they retire or are debarred, their insurance covers the professional services provided while they belonged to the corporation.

A consumer should therefore ask the inspector what type of insurance he holds, and whether his coverage continues for a period of five years after the inspection, as is the case with members of Quebec professional corporations.

Standards of practice and the service agreement

According to the associations contacted most inspectors now follow standards of practice, whether those of CAPHI/OAHI, the AIBQ or Quebec professional corporations. Given that some inspectors are not affiliated with associations, consumers are recommended to verify with the inspector what standards he follows, to obtain a copy of them and to ensure that they are indicated in the service agreement. This measure may be useful if a dispute arises. Indeed, since the inspector has an obligation of means, the standards of practice will serve to establish whether he has met his obligations with care and diligence, in his client's interests. In fact, many inspectors provide on their website a copy of the standards they follow, as well as a sample service agreement.

In this regard, it is also recommended to read and understand the implications of all the clauses in the service agreement – particularly limitation of liability clauses and arbitration clauses. It may be difficult to convince an inspector to amend his service agreement, but at least the consumer will know what to expect in the event of a dispute. If the consumer takes this initiative before the inspection day, there may also be time to find another inspector.

The inspection report

Some inspectors use an electronic pad to take notes during the inspection. Most use software to prepare the report. However, some use it poorly by limiting themselves to "copy/paste" from one report to another. In our qualitative study of the case law, we

found decisions whereby courts declared inspection reports useless – too vague, long and filled with generalities.¹⁵⁹ Narrative reports are usually easier for the buyer to understand than checklist ones. The standards of practice of Quebec professional corporations require the production of a narrative report.

The consumer should ask the inspector to provide him with an example of his inspection report. This will enable the consumer to decide whether this type of report suits him or whether he finds it too difficult to understand or does not sufficiently highlight major problems. In addition, it is better to choose an inspector who does not hand in his report on the spot, but takes the time to review photos taken during the inspection, indicate problems and reflect on the signs observed, in order to make more-appropriate recommendations.

- Whereas the experience and training of home inspectors vary greatly;
- Whereas the insurance coverage of home inspectors also vary greatly in the duration or coverage of services provided;
- Whereas different standards are used by home inspectors;
- Whereas no one standard service agreement is used by all home inspectors;
- Whereas there are many ways to write an inspection report and that some reports are too long, too vague or filled with generalities;

The ACQC recommends that before retaining the services of a home inspector, the consumer obtain information on the latter's experience and training, and on the period and services covered by the inspector's errors and omissions insurance.

The ACQC recommends that the consumer demand copies of the service agreement, of the standards used in the inspection, and of a sample report.

10.4 The Inspection and Report

The purpose of a home inspection is to identify all patent defects that may affect the value or use of the property, so that the buyer may make an informed decision. That inspection does not have the scope of an expert assessment, but the inspector must still point out all the signs that may suggest the existence of serious defects. If such signs are present, he has the duty to recommend a more thorough expert assessment.¹⁶⁰

Apparently, some inspectors still discourage buyers from conducting the inspection in their company. In Quebec, two inspector associations strongly recommend that the client, or his representative, conduct the inspection with the inspector, and that participation be documented in a form titled *Inspection Completion Certificate for a Chiefly Residential Immovable*. In fact, all the associations that responded to our survey confirm that the buyer is usually present during the inspection.

¹⁵⁹ See notably [Tremblay v. Langlois \(Estate of\)](#) (2010 QCCS 1265, 2010-04-07), paragraphe [4]; [Laperrière v. Laharie](#) (2007 QCCS 405, 2007-02-05), subsection [74]; [Pilon v. Daigle](#) (2006 QCCQ 3917, 2006-04-13), subsection [84].

¹⁶⁰ Mélanie Hébert, *op. cit.* p. 180.

The buyer's presence during the inspection is important to him as well as to the inspector. For the latter it ensures that the client understands the inspection's limits well, and for the buyer it is a means for better knowing the desired property and being able to ask questions in the presence of patent defects. It remains for the buyer to read the inspection report and verify that it correctly reports the observations made during the inspection tour. In addition, should a dispute arise, the buyer can also report how the inspection unfolded.

The consumer must ensure that the inspector agrees to his participation in the inspection. To participate actively and know what questions to ask, the consumer should obtain information in advance. The Internet is full of videos and other information on this subject, but it is not easy to distinguish what is valid information suitable for the type of property desired. Reading and understanding the standards of practice that will be used during the inspection is also important for knowing what the limits of such an inspection are.

Ideally, the inspection takes place in the light of day so that the exterior of the property, without a snow cover, is clearly seen – including the land's slopes, the possibility of cracks in the foundations, as well as the condition of the exterior siding and the roof. Water infiltrations through concrete block foundations, cracks or the absence or an inoperative French drain are more easily detectable in rainy weather or when snow is melting. In addition, if objects obstruct the view, the consumer should ask the seller for permission to move them, and if a trap door does not open, he should demand that the seller have it opened. Indeed, the standards of practice prevent the inspector from performing such actions in order to protect the seller's property. Finally if special circumstances (e.g., bad weather) prevent the inspection of certain property components, this must be indicated in the report. But it is recommended to complete the inspection before the sale, when the circumstances are more favourable.

The consumer should carefully read the inspection report and verify whether the inspector makes recommendations for additional expert assessments or work to be done quickly. If major work is planned, obtaining quotations will enable the consumer to verify if his budget allows him to acquire the property. By so proceeding, the consumer fulfils his duty of care and diligence, as prescribed in section 1726 CCQ and case law.¹⁶¹ The consumer should also keep a print copy of the inspector report, which will be useful during the house's resale, either to demonstrate the improvements made or simply to meet his obligation to declare anything that might lower the value of the property. The inspection report may also serve as evidence in the event of legal proceedings.

Either tools should be developed to help consumers better prepare and benefit from the home inspection, or existing tools should be updated, notably the ACQC's guide.¹⁶²

¹⁶¹ See notably [Payette v. Dumont](#) (2010 QCCS 1631, 2010-03-26), subsections [94-95].

¹⁶² ACQC. *Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat*, 2002, 31p.

- Whereas ideally the consumer should be able to identify a property's main patent defects even before making an offer to purchase;
- Whereas the time that a consumer can take to train and prepare for the home inspection is limited;
- Whereas such training is not currently offered by consumer protection associations;
- Whereas consumers prefer information confirmed by reliable sources;

The ACQC recommends that provincial governments financially support consumer associations in producing tools to help consumers detect obvious patent defects during the visits done before an offer to purchase, and to prepare consumers for a pre-purchase home inspection.

10.5 Lessons from Case Law

The study of case law identified three decisions by the Appeal Court of Québec that pertain to home inspections (see section 8.3, *Appeal Court of Québec*). Those decisions confirm Mélanie Hébert's study,¹⁶³ in that the home inspector has toward his client an obligation of means and a duty to advise, and that the courts consider the inspection contract as a service contract.

When Hébert wrote her text in 2007, the courts had not yet clearly decided on the legal value of the AIBQ's standards of practice. In Lahaie v. Laperrière (2009 QCCA 1285, 2009-07-02), those standards are indicated in the inspection contract and thus are retained by the court to assess whether the inspector did his work well (trade practices). This confirmed the interest in including in the service agreement the standards of practice that will be observed, because it facilitated the "trade practices" evidence before the Court. In that same case, the Court confirmed that the buyers had fulfilled their duty of care and diligence by hiring an inspector.

Moreover, in Marcoux v. Picard (2008 QCCA 259, 2008-02-05), the Court estimated that a judge cannot blame the buyer for what the former considers a lack of care or an infraction of trade practices on the inspector's part, particularly in the absence of signs suggesting a potential defect. The Court reiterated that the home inspection is not an expert assessment because "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."¹⁶⁴

The answers to questions of interest to consumers were generally similar in the study of Ontario and Quebec court decisions (see section 8.2, *Results of the Study*).

The conclusion is that the main interest of having a home inspection done is to identify patent defects and possibly problematic situations requiring an additional expert

¹⁶³ Mélanie Hébert, *op. cit.*, p. 171, 175-176, 180-181.

¹⁶⁴ CanLII. Marcoux v. Picard, 2008 QCCA 259, 2008-02-05, subsection 21, <<http://www.canlii.org/fr/qc/qcca/doc/2008/2008qcca259/2008qcca259.html>> (page consulted on 23 April 2012).

assessment as well as necessary repairs. However, it should be kept in mind that in case of a dispute, the inspection report can serve to prove the property's condition at the time of purchase and thus to demonstrate that a defect was latent, or to prove that the inspector did not follow trade practices. Having an inspection done also serves to demonstrate that the buyers fulfilled their duty of care and diligence, particularly in the case of an older property. In addition, the inspection report can be used as a basis for negotiation by identifying work to be done and thus obtaining a price reduction or demand repairs. Finally, if the work to be done is too substantial, the inspection report can allow the buyer to withdraw from the sale.

A home inspector may be held liable and have to compensate a buyer for an undetected patent defect. Preparation of the case file by a buyer who feels wronged is then crucial. Indeed, of 11 cases of legal action against an inspector in Ontario, only four were favourably received by the Court. In Quebec, 10 out of 12 cases were favourably received. In most of the cases rejected, the buyer had not shown care and diligence in not investigating the problem in dispute after receiving the inspection report or did not succeed in proving the inspector's fault. In cases where the inspector's liability was recognized, he was found guilty of not having followed trade practices or of failing in his duty to advise.

How much can a buyer be awarded if he demonstrates an inspector's fault? This is a way of measuring the extent of his liability. Among the cases studied, the highest amount awarded to a Quebec buyer is \$81,480 ([Laperrière v. Lahaie](#), 2007 QCCS 405, 2007-02-05). But that decision was overturned in the Appeal Court of Québec, which judged the defect to have been latent. The second-highest amount is \$70,000, but in an out-of-court settlement ([Marrugo v. Tsakonas](#), 2011 QCCS 6272, 2011-10-31). The highest amount awarded to a buyer in Ontario is \$60,000 plus costs ([Halliwell v. Lazarus](#), 2011 ONSC 390, 2011-01-18, and [Halliwell v. Lazarus](#), 2011 ONSC 1642, 2011-03-04). Legal proceedings usually involve much lower amounts and many take place in small claims courts.

If the inspector is held liable, the courts may assess all the damages to him or divide them between him and the seller if the latter attempted to hide otherwise patent defects. In some cases, we observed an allocation of damages between the inspector, the seller and the real estate broker. Quebec courts tend to rely on Mélanie Hébert's text to determine the amount to be paid by the inspector, and take repairs into account, less property depreciation and plus value. The context of negotiations if the buyer had discovered the defect before the sale is also taken into account. Finally, the principle that the buyer must not unduly profit from repairs is also observed by the courts.

In reading the court decisions, one may detect faults committed by inspectors even when the latter are not the object of a dispute. At times judges have made observations to that effect. The most frequent faults are related to the inspector's negligence or incompetence. Those faults may be related to the risk factors identified by stakeholders (see section 8.4, *Risk Factors That May Lead to a Lawsuit*).

Similarly, a reading of court decisions reveals failures on the part of consumers. We have grouped the most frequent failures under four themes:

1. Home inspection: the buyer did not read and understand the service agreement before signing it; he did not fulfil his duty of care and diligence by not obtaining more information on problems detected by himself or his inspector, or by not reading the inspection report before making the purchase.
2. Property disclosure statement: in both provinces, we find sellers who make false declarations in filling out that form. However, a seller who acts in that way in Ontario cannot avail himself of the *caveat emptor* doctrine. In Quebec, a seller who fails to disclose defects of which he is aware risks being judged to have hidden an otherwise patent defect, and having to pay damages.
3. Sale process: communication problems may arise between the real estate broker and the seller, so the latter should verify any document to be signed or handed to a potential buyer. During negotiations, repairs may be requested of the seller. The latter must take time to reflect before accepting them, because some of them may have implications for the seller's warranty.
4. Legal proceedings: before initiating them, the buyer should prepare his case file well to ensure that his evidence has a chance to convince the court. He must also ensure that the deadlines for disclosing a defect to the seller or inspector are met and, if possible, he should make repairs to prevent the problem from worsening, since the legal process may take years.

The scenario presented in section 3, *Typical Unfolding of Real Estate Transactions*, illustrates the situation to which the buyer is exposed when entering into a real estate transaction. He must quickly make several decisions about what is likely the most important purchase in his life: choice of a real estate broker, mortgage, property visits, offer to purchase, choice of an inspector, etc. All this while pursuing his regular activities. Tools are needed to explain to the consumer what his obligations are during a real estate transaction – particularly how a pre-purchase home inspection can help him fulfil his duty of care and diligence. A pan-Canadian document like that of CMHC¹⁶⁵ is too general and does not explain consumers' legal obligations under the legal system that applies to them. Moreover, the documents provided by the OACIQ and RECO mainly address the broker's role.

- Whereas we have detected many consumer failures regarding the pre-purchase home inspection;
- Whereas most of those failures stem from ignorance of the various stakeholders' rights and obligations and of legal proceedings;
- Whereas deadlines must be met for a complaint procedure;
- Whereas in the event of problems following purchase of a property, the buyer must justify his claims during a legal proceeding;

The ACQC recommends that provincial governments provide financial support to consumer associations for the development of tools helping home buying and selling consumers to know their mutual legal obligations and commitments in a real estate transaction, particularly with regard to home inspections.

¹⁶⁵ CMHC. *Homebuying Step by Step*, <<http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/buho/hostst/index.cfm>> (page consulted on March 19, 2012).

- Whereas the homebuyer has a duty of care and diligence under section 1726 CCQ and case law;
- Whereas the courts consider that buyers can fulfil that duty of care and diligence by hiring a home inspector;
- Whereas the buyer's observations during a tour or a property, as well as the home inspector's recommendations, are signs of risk on which the buyer should take action;

The ACQC recommends that future home-buying consumers accompany the inspector during the inspection or delegate a representative, carefully read the inspection report, ensure that all the observations made during the inspection by the consumer and the inspector are entered in the report, ask the inspector for clarifications if necessary, notably about his recommendations, and keep a copy of the report.

10.6 What Remedies Are Available to a Wronged Consumer?

The remedies available to a consumer who is not satisfied with the services of a home inspector he has employed are not numerous. There are the complaints services of inspector associations or professional corporations, as well as legal proceedings. A few consumer associations can help consumers in their initiatives.

When a consumer wronged by a deficient inspection complains before the inspector association or professional corporation to which the inspector belongs, he must realize that this procedure does not aim to award monetary compensation (see 5.3, Complaint Process), but rather to prevent repeat offences in the event of professional fault and to inform the public if a serious fault has been committed. The complaint processes of the professional corporations studied seem quite transparent, and the names of sanctioned members are published on the corporation's website, which is not the case with inspector associations. In fact, the latter do not always have a complaints process clearly described on their website; and although certain mechanisms keep the complainant informed, hearings before the complaints committee are not public, and the complainant does not seem to be called to appear. Finally, the committee's decisions remain confidential and its results are not published. The public is thus not protected effectively by the complaints committees of inspector associations, because the member inspector's professional reputation is not affected by the sanction and he can continue to practice even if he is expelled from the association.

A wronged consumer may seek monetary compensation and take the path of legal action. The only possibility is to initiate legal action against the inspector for non-observance of trade practices or for professional misconduct if a patent defect was not detected by the inspector, or against the seller in the event of a latent defect. As the court pointed out in Lahaie v. Laperrière (2009 QCCA 1285, 2009-07-02), that determination is a legal issue, and thus the courts' responsibility:

[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.).

Legal action is a costly process, particularly in the field of construction, where expert testimony is almost always necessary. Much effort is required of the complainant to build a solid file justifying his claims. The process is also long and the outcome uncertain; a court of first instance may be overturned in the Appeal Court, as occurred with the [Lahaie v. Laperrière](#) (2009 QCCA 1285, 2009-07-02) decision. Finally, compensation of a buyer wronged because the home inspector did not do his work correctly is not simple, and the courts are still divided as to the way of handling such claims. In addition to taking devaluation into account, they are beginning, in determining damages, to consider the circumstances surrounding real estate transactions. Thus, a consumer who negotiates to obtain a property price reduction after receiving an inspection report revealing major problems will have a better chance of obtaining compensation than a consumer who did not try to negotiate under such circumstances.

Three consumer associations concerned with the field of construction and housing were identified in Ontario and Quebec: the Homeowner Protection Centre (HPC), the Canadian for Properly Built Houses (CPBH) and the ACQC. Only HPC and the ACQC indicate on their website that they can support the consumer in his initiatives.

11. CONCLUSION

This study has made an in-depth examination of the pre-purchase home inspection market in Ontario and Quebec. During the real estate transaction, the buyer faces new situations over which he has little control. The choice of a home inspector is one of those new situations. One of the ways for the buyer to better control it is to prepare in advance, to better understand its limitations. In addition, nothing prevents the buyer from asking the seller for a longer period than that proposed by the real estate broker to conduct the home inspection, so that he himself can choose his inspector and proceed to additional expert assessments if necessary.

Attempts have been observed to impose increased supervision on home inspection activities with more-stringent requirements for inspectors' members of an association in Quebec when compared to Ontario, but several shortcomings still persist. In addition, home inspectors who belong neither to an inspector association nor a professional corporation still have no supervision.

Regulation of professional corporation members aims to protect the public. Some people think it is a way to solve the problem of lack of supervision of the home inspector profession. However, the OTPQ's attempt to integrate AIBQ members failed due to the excessive disparity of inspector training backgrounds.

In Ontario, the regulatory framework provided by inspector associations is generally limited to the obligation to follow a code of ethics, standards of practice and a certification procedure. In Quebec, to meet OACIQ requirements, there is also the obligation to use a standard service agreement and an inspection certification document, and to hold E&O insurance. Members of the NBIEA, one of the two most important inspector associations in Quebec, must also make a formal commitment regarding their practice, the content of inspection reports, and the management of clients' files. However, in the absence of a legislative framework, those efforts depend on the good will and limited means of inspector association administrators, as opposed to

professional corporations, whose existence is based on public protection. In addition to observance of the code of ethics, Quebec professional corporations require that members who conduct home inspections meet professional standards of practice, and some corporations, such as the OTPQ, OAQ, and OEAQ, have specific training requirements.

E&O insurance is not required by inspector associations in Ontario. But it is for members of Quebec's two main inspector associations. Ontario and Quebec real estate brokers must ensure that inspectors they recommend are covered by E&O insurance. Professional corporation member inspectors must be insured to practice. This insurance is generally provided by the professional corporation. We found major differences in premiums charged by inspector insurers (\$1,800 to 4,000) and those of professional orders (around \$7,000). This difference is explained by a policy difference between the requirements of professional corporations and of insurer associations. Insurance coverage for professional corporations mainly aims to protect the public, while that for inspectors mainly seeks to reduce the insured's costs. An example of policy difference is the broader coverage provided to professional corporation members, which normally includes a five-year extension of coverage in case the member ends his practice. In the event of legislated regulation of home inspections, a comparative analysis of the various insurance products offered to inspectors should be performed to determine what type of coverage will most benefit the consumer.

We also identified differences in the contents of the service agreement, the standards of practice and the inspection report. Here again, supervision of the practice by inspector associations and professional corporations seems stricter in Quebec than in Ontario.

The content of the service agreement was compared, but without performing a legal analysis of all the clauses. Should standardized service agreements be established, such an analysis should take place in the interest of consumer protection to determine which clauses are acceptable. The service agreement used in Quebec is quite standardized, because the two largest inspector associations use the form prepared by the AIBQ and OACIQ. In addition, because the courts agree that the service agreement is a type of consumer contract, there are no clauses limiting professional liability to the price of the inspection. In Ontario, by contrast, inspectors frequently use that type of clause. The model submitted for discussion Kiedrowski and Lawrenson in their report, published by CMHC in 2004, also included this type of clause.¹⁶⁶ A mandatory standardized service agreement for all home inspectors would protect consumers from unfair clauses.

The purpose of this study was not to make an exhaustive comparison of home inspection standards in order to determine which is most favourable to consumers. The standards were compared only on certain aspects, including the service agreement signing, the inspection's limits, the duty to advise, and the writing of the report. In the event that standardized standards of practice are established, an exhaustive comparison of the standards should be done to determine which practices best protect consumers. CAHPI's standards of practice, revised in 2011, specify the inspection's limits and exclusions, as well as the report's content (without requiring photos). In addition to those requirements, the AIBQ's standards refer to a standard service agreement, the

¹⁶⁶ Kiedrowski and Lawrenson, *op. cit.* p. 46-47.

obligation to recommend the services of an expert if signs point to a potentially serious defect, the written report's minimum content with photos, and the requirement that the inspector take cognizance of the property disclosure statement or ask the seller to complete the form. In addition to specifying the inspection's limits and exclusions, as do the two sets of standards mentioned above, the professional practice standards of Quebec professional corporations specify that the service agreement and the standards of practice must be remitted to the client before the inspection, that the written report must have a minimum content with photos, and that the report must contain a summary of the inspector's findings regarding elements requiring immediate or major repairs or posing danger. The duty to recommend the services of an expert is not mentioned, but is implicit in the obligation to observe the code of ethics. Inspector associations whose standards of practice are based on ASHI standards are less explicit about what the inspector must describe and report for each component or system inspected.

Several differences thus exist between standards of practice. This complicates the consumer's task when he chooses a home inspector. Moreover, because there is no mandatory uniform set of standards, to sue an inspector the consumer must in each case demonstrate to the judge the standards according to which the trade practices should be determined.

No inspector association uses a standardized report. However, the standards of practice of CAHPI, the AIBQ and professional corporations briefly define the content of the inspection report. In addition to describing and reporting the examination of each component, the inspector should also identify those that are significantly deficient or at the end of their service life, as well as the reason for such deficiency. And the inspector must indicate what was not inspected, and why. CAHPI also requires the inspector to provide recommendations to correct the observed deficiencies of components. The standards of the AIBQ and professional corporations provide instructions for the report's presentation, identification and photos, and require that any trace of infiltration, stains, condensation or mould be mentioned. The standards of professional corporations require additionally that the report be of the narrative type, which facilitates reading and understanding.

The instructions of OREA and the OACIQ are quite clear on the real estate broker's duty to advise his client on the pre-purchase home inspection (see section 5.3, *Home Inspection Instructions to Real Estate Brokers*). Moreover, in Quebec part of those instructions is included in a regulation of the Real Estate Brokerage Act. If brokers followed the spirit of those recommendations, consumers would doubtless have fewer recriminations on this subject. A conflict-of-interest situation is present when real estate brokers pay for the inspection themselves, a situation more frequent in USA. But the problem raised most frequently is that of a possible conflict of interest when the broker recommends an inspector. This issue is difficult to resolve for the following reasons:

- Consumers do not actively seek a home inspector before searching for a house, and end up facing very tight deadlines. The recommendation of their broker, whom they usually trust, reassures them;
- Real estate brokers do not want to delay the transaction and therefore retained the names of inspectors with whom they have worked previously. But brokers are not the right persons to assess an inspector's work. They are not necessarily aware if problems arise after the sale is concluded. In addition, their method of remuneration – by commission – can induce them to recommend indulgent

- inspectors, while they can find themselves disadvantaged by a rigorous and meticulous inspector;
- Home inspectors are always searching for new clients, and brokers can provide the latter. Depending on the region, working or not with a broker can have a substantial monetary impact for an inspector.

If the assessment of inspectors' work were entrusted to an organization independent of real estate associations and brokers, this problem would largely be resolved.

When home inspection regulations were established in British Columbia, the reasons given were:¹⁶⁷

- Uniform standards of practice;
- Uniform code of ethics;
- Government certification, with a minimum qualification upon entry in the profession;
- Facilitating remedies for the consumer;
- Making it easier for inspectors to obtain E&O insurance, by increasing the number of insured inspectors;
- Including inspectors of new homes.

To those reasons may be added the following:

- Regulation of all home inspectors, as opposed to the current situation;
- Ensuring that E&O insurance offers adequate coverage, even after the inspector stops practicing;
- Obtaining real data on this sector of activity;
- Ensuring that inspectors regularly update their knowledge, to keep apprised of developments in construction techniques and related problems;
- Dispensation of theoretical training by recognized educational institutions;
- Centralizing and making uniform the process of complaining against inspectors. Making this process more efficient from consumers' viewpoint. Facilitating the publication of detailed reports on complaints, and using those reports as a continuous improvement tool;
- Reducing the risks of conflicts of interest by offering another choice than referrals by real estate brokers;
- Improving the training of home inspectors in all aspects persisting as risk factors that may lead to a lawsuit.

We were not able to find a report on the effectiveness of regulations of home inspections in British Columbia, and it is still too early for results in Alberta. Such a report should include not only the evolution of the number and types of consumer complaints, but should also monitor case law to verify whether the number of lawsuits for latent defects and against inspectors is also diminishing.

¹⁶⁷ M. Reinstein and associates. *Review of Issues and Options for Certification of Home Inspectors*, September 16, 2005, final report submitted to the BC Homeowner Protection Office, p. 17, <<http://nationalhomeinspector.org/homeinspectionreportBC%5B1%5D.pdf>> (page consulted on March 12, 2012).

It should be noted that home inspections are regulated in British Columbia by the Homeowner Protection Office, and in Alberta by Service Alberta, both equivalent to the Office de la protection du consommateur (OPC) in Quebec. Quebec inspectors associations consulted as part of this study proposed instead that a regulatory framework for real estate transactions be overseen by the ministère des Finances, possibly even via the OACIQ. It is true that work in that vein was done in 2006 in view of revising the *Real Estate Brokerage Act*, but no follow-up appears to have been done. Moreover, there are several arguments in favour of OPC supervision:

- The organization's mission is to monitor the application of laws under its responsibility, inform consumers individually and collectively, educate them and receive their complaints. The organization also promotes joint action by consumer market players;¹⁶⁸
- The service agreement between home inspector and consumer is a consumer contract. As such, it is subject to the *Consumer Protection Act*;
- The complaint-handling process is simpler than the OACIQ's;
- The procedure for researching a merchant's record to know whether he has been the object of a complaint is user-friendly;
- In case of dispute, OPC offers dispute-resolution assistance, whereas the OACIQ's offer of assistance is limited to analysing the dispute and deciding how it will be handled;
- The website is user-friendly and focused on the consumer.

For Ontario, RECO reports to the Ministry of Consumer Services, so regulation of inspectors by that Ministry would probably be more logical.

In addition to assessing the home inspection market in Ontario and Quebec, this study has outlined consumer issues, notably when choosing an inspector, during the inspection, when the inspection report is remitted, and after researching the case law. Better tools, better targeted according to provinces, could help foster consumers awareness of their obligations during a real estate transaction, particularly with regard to pre-purchase home inspections. Some shortcomings in the knowledge of the resale market and of the home inspection sector of activity, as well as inspectors' supervision, can be corrected by legislation. Lack of knowledge of the guidelines provided to real estate brokers by their regulatory bodies, and inspectors' risks of facing lawsuits, could be corrected by the stakeholders themselves. In the end, regulation of home inspectors would benefit consumers and the profession alike, while increasing the number of consumers involved in a real estate transaction who would rely on the services of a good inspector.

¹⁶⁸ OPC. *About the Office – Mission and mandate*, 2008,
<http://www.opc.gouv.qc.ca/WebForms/APropos/Mission_en.aspx> (page consulted on May 2, 2012).

- Whereas there are several inequalities between existing associations in the training and supervision of home inspectors;
- Whereas errors and omissions insurance currently provided to home inspectors who are not members of a professional corporation does not protect consumers adequately;
- Whereas several differences exist between standards of practice followed by home inspectors;
- Whereas inspectors who belong neither to an association nor to a professional corporation are not subject to any supervision;

The ACQC recommends that provincial governments legislate to regulate the practice of home inspections for small residential buildings and condominium units. The new regulations should determine the required qualifications, training and standards of practice, while requiring the use of a standardized service agreement.

The ACQC recommends that provincial governments assign an organization to keep a register of persons entitled to conduct home inspections and choose the method of compensating wronged consumers (errors and omissions insurance plans, guarantee deposits, or compensation funds).

- Whereas real estate brokers are in a conflict-of-interest situation with regard to pre-purchase home inspections, it is not desirable that the organisms in charge of supervising the real estate activities to be even remotely in charge of regulating the practice of home inspections;
- Whereas by their nature, home inspections belong to the field of consumer protection rather than regulation and monitoring of financial products and services;
- Whereas the service agreement between home inspector and consumer is a consumer contract subject to the *Consumer Protection Act*;
- Whereas in the two provinces – Alberta and British Columbia – that currently regulate home inspections, the monitoring organizations operate in the field of consumer protection;

The ACQC recommends that provincial governments have the new organization regulating home inspections report to an authority whose priority is the interest of consumers.

- Whereas complaint-handling mechanisms for home inspectors vary according to the nature of the organization that receives the complaint;
- Whereas the complaint procedures of inspector associations do not appear to protect the public adequately, because the process is confidential, sanctions are not known to the public, and an inspector expelled from his association can continue to practice;
- Whereas transparency is important in handling complaints;
- Whereas publication of the names of sanctioned inspectors, with the reasons for the sanction, constitutes a tool for preventing repeat offences and improve the practice;

The ACQC recommends that the new organization regulating home inspections have an accessible, transparent and quick complaint-handling mechanism for consumers.

The ACQC recommends the establishment of mechanisms to discipline offending inspectors by either a new or an existing relevant authority.

The ACQC recommends that the new organization should publish periodic global and per inspector reports on the type and number of complaints, and on sanctions.

The ACQC recommends that the register of inspectors enable consumers to know whether a given inspector has been sanctioned, and the reasons for those sanctions.

BIBLIOGRAPHY

- Aaron, Bob. *Seller Property Information Statement – All the Ontario Cases 1997-2010*, February 2011, 65 p., <<http://aaron.ca/columns/seller%20property%20information%20statement.htm>> , (page consulted on February 27, 2012).
- Aaron, Bob. *Use SPIS forms at your own peril - Krawchuk v. Sherbak*, May 28, 2011, Toronto Star Column, <<http://www.aaron.ca/columns/2011-05-28.htm>> (page consulted on February 6, 2012).
- ACI/CREA. *Nouvelles prévisions de l'ACI sur le marché de la revente*, November 15, 2011, <<http://nouvellesaci.ca/2011/11/15/nouvelles-previsions-de-laci-sur-le-marche-de-la-revente/>> (page consulted on January 31, 2012).
- ACI/CREA. *Resale housing forecast extended to 2011*, February 8, 2010, <http://www.crea.ca/public/news_stats/pdfs/nationalresidentialforecast2010.pdf> (page consulted on January 31, 2012).
- ACQC. *Guide d'inspection de maisons usagées – Comprendre l'inspection préachat*, 2002, 31p.
- ACQC. *Inspection de petits bâtiments*, August 24, 2008, <http://www.consommateur.qc.ca/acqc/inspections.html>. (page consulted on January 30, 2012).
- ACQC. *La mission de l'ACQC*, <<http://www.consommateur.qc.ca/acqc/mission.html>> (page consulted on March 12, 2012).
- AIBQ and OACIQ. *Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels*, January 2010 (revised April 2011), V03.1 - 04.2011, 27p. <<http://www.aibq.qc.ca/fra/images/PDF/NP.pdf>> (page consulted on March 14, 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 consulted on February 15, 2012).
- ASHI. *NAR & ASHI 2001 Home Inspection Study - Executive Summary*, <<http://www.ashi.org/media/press/release001.asp>> (page consulted on January 31, 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 consulted on February 8, 2012).
- Audet, Isabelle. *Acheter sans garantie légale: attention!* September 2, 2005, La Presse.ca, <<http://montoit.cyberpresse.ca/habitation/200509/02/01-867520-acheter-sans-garantie-legale-attention.php>> (page consulted on January 30, 2012)
- Bond, Tommy. *Préjudice financier à l'horizon?* May 9, 2011, Jeune chambre de commerce de Québec, le Métropole, <<http://www.jccq.qc.ca/Articles/Chroniques-daffaires/Prejudice-financier-l%20horizon-.aspx>> (page consulted on February 8, 2012).
- CAA Québec. *Building Inspection*, <<http://www.caaquebec.com/Habitation/FournisseursRecommandes/Inspection-Batiment.htm?lang=en>> (page consulted on April 17, 2012).

- CAHPI. *About Us – Our Organization*, 2011, <<http://www.cahpi.ca/fr/lacibi.html>>. (page consulted on January 30, 2012).
- CAHPI. *National Standards of Practice*, July 2011, <<http://www.cahpi.ca/images/stories/pdfs/2011%20sop%20vere-july%2020%20final.pdf>> (page consulted on February 15, 2012).
- Canadian Information Centre for International Credentials. *Assessment and recognition of credentials for the purpose of employment in Canada*, 2012, <<http://www.cicic.ca/413/assessment-of-credentials-for-employment-in-canada.canada>> (page consulted on May 2, 2012).
- Canadian Information Centre for International Credentials. *National Professional Organizations*, 2012, <<http://www.cicic.ca/en/profess.aspx?sortcode=2.19.21.21>> (page consulted on May 2, 2012).
- CanLII. *Bathalon v. Poitras*, 2007 QCCQ 13518, <<http://www.canlii.org/fr qc/qccq/doc/2007/2007qccq13518/2007qccq13518.html>> (page consulted on February 13, 2012).
- CanLII. *Belhumeur v. Gilbert (Gilbert Inspection)*, 2006 QCCQ 158, <<http://www.canlii.org/fr qc/qccq/doc/2006/2006qccq158/2006qccq158.html>> (page consulted on February 27, 2012).
- CanLII. *Boudreault v. Société Télus Communications*, 2011 QCCS 3260, <<http://www.canlii.org/fr qc/qccs/doc/2011/2011qccs3260/2011qccs3260.html>> (page consulted on April 30, 2012).
- CanLII. *Celebre v. 1082909 Ontario Limited*, 2007 ON SCDC 65609, <<http://www.canlii.org/en/on/onscdc/doc/2007/2007canlii65609/2007canlii65609.html>> (page consulted on February 21, 2012).
- CanLII. *Khaira v. Nelson*, 2002 BCSC 1045, <<http://www.canlii.org/en/bc/bcsc/doc/2002/2002bcsc1045/2002bcsc1045.html>> (page consulted on February 8, 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 consulted on January 31, 2012)
- CanLII. *White v. Ordre des ingénieurs du Québec*, 2006 QCCS 5181, <<http://www.canlii.org/en/qc/qccs/doc/2006/2006qccs5181/2006qccs5181.html>> (page consulted on February 27, 2012).
- Carabash, Michael and Joseph Khlaif. *Buying and Selling Residential Real Estate in Ontario – Agreement of Purchase and Sale*, January 2010, p. 20-32, Dynamic Lawyers, <http://www.dynamiclawyers.com/files/buying_and_selling_residential_real_estate_in_ontario.pdf> (page consulted on January 31, 2012).
- Certified Pre-Owned Houses Inc. *What is a Certified Pre-owned Home?* 2012, <<http://certifiedpreownedhomes.ca/about-us/>> (page consulted on February 6, 2012).
- Charney, Morris. *Prepurchase Building Inspection - You get what you pay for*, 24 February 2004, <http://www.independentinspectors.org/inspection-pdf-files/morrisarticle.pdf> (page consulted on March 6, 2012).
- Chornoby, Warren. *Property Condition Disclosure Statements*, April 1995, Lawyer's Insurance Association of Nova Scotia, <<http://www.lians.ca/documents/PropertyConditionDisclosureStatements.pdf>> (page consulted on January 30, 2012).

CMHC and NHICC. *National Occupational Standard - Professional Home and Property Inspector*, June 2008, 57p.,
<http://www.nationalhomeinspector.org/HPI_Revised_NOS_FINAL_-_June_2008.pdf>, (page consulted on February 13, 2012).

CMHC. *Getting Your House Ready to Sell*, About Your House, CE49, 2003, rev. 2008,
<<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63235.pdf?fr=1340051109871>>.

CMHC. *Homebuying Step by Step*, <<http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/buho/hostst/index.cfm>> (page consulted on March 19, 2012).

CMHC. *Renovation and Home Purchase Detailed Tables - Major Markets Combined*, The Housing Market, 2010, <<https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=128&itm=3&lang=en&fr=1340048672359>> (page consulted on March 6, 2012).

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

Consumers Protection BC. *Home Inspectors Search*, use "%" to search,
<<http://www.consumerprotectionbc.ca/businesses-home-inspectors-home/confirm-an-inspectors-license>> (page consulted on February 7, 2012).

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

Dagenais, Daniel Alain. *Les devoirs de renseignement et de conseil des professionnels de la construction*, November 2001, Québec Building Envelope Council, 36p.,
<<http://www.cebg.org/documents/LESDEVOIRSDERENSEIGNEMENTETDECONSEILDESPROFESSIONNELSDELACONSTRUCTION.pdf>> (page consulted on January 31, 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 consulted on February 6, 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 consulted on January 30, 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 consulted on February 8, 2012).

Friedman, Daniel (editor). *Advice for Entering the Home Inspection Profession*.
InspectAPedia, <<http://www.inspectapedia.com/ashi/in2insp.htm>> (page consulted on January 24, 2012).

Galus, Séverine. *Vendre sa maison sans intermédiaire*, March 12, 2010, Option Consommateurs - Des journalistes vous informent, <<http://www.option-consommateurs.org/journalistes/chroniques/270/>> (page consulted on January 31, 2012).

Guénette, Maryse. Inspection préachat, à qui faire confiance? October 18, 2007, La Presse, <<http://montoit.cyberpresse.ca/habitation/200610/30/01-869701-inspection-pre-achat-a-qui-faire-confiance.php>> (page consulted on April 18, 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*, August 2011, HVTv.ca, Holmes Inspection Tips,
<<http://www.hgtv.ca/holmesinspection/tips.aspx?sectionid=371&categoryid=7113693498866812478&postid=229586>> (page consulted April 18, 2012).

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

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

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

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

IHINA. *Pledge*, August 17, 2007,
<<http://www.independentinspectors.org/articles/IHINA%20pledge.pdf>> (page consulted on March 6, 2012).

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

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

Journal de Montréal. *Avant de vendre, faites inspecter*, September 18, 2012, Cahier votre maison, <http://micasa.ca/maisonpassion/habitation/vm_20100918_p14_a-vendre-inspection.html>, (page consulted on April 18, 2012).

Kiedrowski, John and Claude Lawrenson. *Investigating claims against home and property inspectors*, CMHC Research Report, Kiedrowski & Associates Inc., Ottawa, Ontario, March 18, 2004, 50p., <ftp://ftp.cmhc-CMHC.gc.ca/chic-ccdh/Research Reports-Rapports_de_recherche/eng_unilingual/CHIC-Investigating%20Claims%28W%29.pdf> (page consulted on February 1, 2012)

Lavoie, François. *La promesse d'achat: parce que la paix d'esprit, ça n'a pas de prix!* February 3, 2011, Réseau Juridique du Québec,
<http://www.avocat.qc.ca/public/iphromesse_achat.htm> (page consulted on January 31, 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 consulted on April 17, 2012).

- Marowits, Ross. *Vendre sa maison sans agent d'immeubles*, May 29, 2011, La Presse Canadienne, <<http://lapresseaffaires.cyberpresse.ca/economie/immobilier/201105/29/01-4403930-vendre-sa-maison-sans-agent-dimmeubles.php>> (page consulted on March 19, 2012).
- Martin, Claude. *Vérification environnementale, faute et exonération de responsabilité*, November 23, 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 consulted on February 28, 2012).
- Master Inspector Certification Board. *Welcome to EveryInspector*, <<http://www.certifiedmasterinspector.org/cmi/every.html>> (page consulted on February 7, 2012).
- Matthews, Bruce G. *Ethics – Conduct Unbecoming*, March-April 2004, PEO, Engineering Dimensions, p. 46-47, <<http://www.peo.on.ca/DIMENSIONS/marapr2004/Ethics.pdf>> (page consulted on February 7, 2012).
- Millars Law. *Real Estate Purchases and Home Inspections*, April 29, 2011, <<http://millarslaw.com/?s=real+estate&x=9&y=9>> (page consulted on January 31, 2012).
- Ministère de la Justice du Québec. *Le système judiciaire*, <<http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/generale/systeme.htm>> (page consulted on February 27, 2012)
- Mullen, Bill. *Certification for Home Inspectors*, 14 February 2011, REMonline.com, <<http://www.remonline.com/home/?p=7754>> (page consulted on February 7, 2012).
- NBIEA. *Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Annexe B, January 19, 2011, <http://www.NBIEA.com/images/stories/pdf/ANNEXE-B_FRANCAIS_JANUARY_2011_NBIEA.pdf> (page consulted on February 15, 2012).
- NBIEA. *Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel*, Formulaire 01, January 19, 2011, <http://www.NBIEA.com/images/stories/pdf/CONVENTION_DE_SERVICE_IMMEUBLE_PRINC_RESIDENTIEL_FRANCAIS_JANUARY_2011_NBIEA.pdf> (page consulted on February 15, 2012).
- Neufeld, John E. *Summary of Recommandations on Vendor Disclosure*, November 12, 2009, 64p., Manitoba Securities Commission, <http://www.msc.gov.mb.ca/real_estate/neufeld.pdf> (page consulted on January 30, 2012)
- NHICC. *Ethics and Standards of Practice*, <http://www.nationalhomeinspector.org/8_ethicsSOP.pdf> (page consulted on February 13, 2012).
- NHICC. *Home Inspection – Stats based Canadian BBB Activity Reports*. <<http://www.nationalhomeinspector.org/BBBstatsHI.pdf>> (page consulted on February 13, 2012).
- OACIQ. *Compliance with building inspection rules: this concerns you closely*, September 13, 2011, Article Number: 119995, <<http://www.oaciq.com/fr/articles/respect-regles-inspection-en-batiments-vous-concerne-pres>> (page consulted on January 31, 2012).
- OACIQ. *Formulaire obligatoire – Promesse d'achat*, 2012 revision, <<https://secure.oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/form-pa-v26-20120402.pdf>> (page consulted on April 24, 2012).

OACIQ. *Annual Reports 2010*, <http://www.oaciq.com/sites/default/files/AnnualReport201_0_2.pdf> (page consulted on February 1, 2012).

OACIQ/ACAIQ. *An under-utilized tool that could prevent many a dispute - "Declarations by the Seller" form*, January 14, 2005, Article Number: 4850, <<http://www.oaciq.com/en/articles/an-under-utilized-tool-that-could-prevent-many-dispute>> (page consulted on February 1, 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Annex B – Residential Immovable*, form 411AN (2,01), 2002, <<http://oaciq.com/sites/default/files/article/fichiers/annexbresidential.pdf>> (page consulted on January 31, 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*, September 28, 2011, <<http://www.oaciq.com/fr/decisions-disciplinaires/33-10-1344>> (page consulted on February 6, 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Declarations by the seller and building inspection*, April 2, 2003, Article Number: 3684, <<http://www.oaciq.com/en/articles/declarations-by-the-seller-and-building-inspection>> (page consulted on February 1, 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Existing inspection report: What is the proper procedure for the real estate agent?* November 7, 2008, Article Number: 10241, <<http://www.oaciq.com/en/articles/existing-inspection-report-what-is-the-proper-procedure-for-the-real-estate-agent>> (page consulted on February 1, 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Hidden Defects Insurance*, July 13, 2006, Article Number: 5808, <<http://www.oaciq.com/en/articles/an-important-message-for-real-estate-brokers-and-agents>> (page consulted on February 6, 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Recommend only insured building inspectors*, July 6, 2004, revised July 12, 2011, Article Number: 4570, <<http://www.oaciq.com/en/articles/recommend-only-insured-building-inspectors>> (page consulted on February 1, 2012).

OACIQ/ACAIQ. *Unveiling of the Professional Standards of Practice for the Visual Inspection of Chiefly Residential Buildings*, October 18, 2009, Article Number: 13621, <<http://www.oaciq.com/en/articles/unveiling-of-the-professional-standards-of-practice-for-the-visual-inspection-of-chiefly-re>> (page consulted on January 31, 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 consulted on February 13, 2012).

Office québécois de la langue française. *Grand dictionnaire terminologique*, <<http://www.oqlf.gouv.qc.ca/ressources/gdt.html>> (page consulted on April 30, 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.*, June 4, 2009, <http://www.oiq.qc.ca/Documents/DAJ/Decisions_jugements/Discipline/22-08-0357S.pdf> (page consulted on February 13, 2012).

Ontario Court of Justice, Biennial Report 2006-2007, p. 2, <<http://www.ontariocourts.ca/oci/files/annualreport/oci/2006-2007-EN.pdf>> (page consulted on February 27, 2012)

OPC. *About the Office – Mission and mandate*, 2008, <http://www.opc.gouv.qc.ca/WebForms/APropos/Mission_en.aspx> (page consulted on May 2, 2012).

- OREA. *Agreement of purchase and sale*, 2012 revision,
<http://www.torontorealestateboard.com/buying/plain_language_forms/pdf/100_PL.pdf>, (page consulted on April 24, 2012).
- OREA. *OREApedia - Home Inspections*, 24p. Electronic document obtained directly from OREA on June 22, 2011.
- OTPQ. *Entente entre l'AIBQ et l'OTPQ*, September 2011, Bulletin TP Express,
<http://www.otpq.qc.ca/publications/bulletin_tp_express/articles_septembre_2011/aib_g_otpq.html> (page consulted on May 7, 2012).
- OTPQ. *Pas d'intégration en vue en inspection préachat*, March 2012, Bulletin TP Express,
<http://www.otpq.qc.ca/publications/bulletin_tp_express/articles_mars_2012/membres_preachat.html> (page consulted on May 1, 2012).
- OTPQ. *Rapport annuel 2009-2010*,
<http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/OTPQ_2009-2010.pdf> (page consulted on 14 February 2012).
- OTPQ. *Rapport annuel 2010-2011*, <<http://www.otpq.qc.ca/publications/documents/2010-2011 OTPQ.pdf>> (page consulted on 14 February 2012).
- Paquet, Alain et al. *Rapport du Comité de députés constitué par le ministre des Finances relativement au droit du courtage immobilier*, November 7, 2006, Québec National Assembly, Québec City, 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 consulted on February 13, 2012).
- RECO. *About RECO*, as well as *Complaints & Enforcement*, 2011,
<<http://www.reco.on.ca/buyer/About.html>> (pages consulted on January 31, 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 consulted on February 1, 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 consulted on February 1, 2012).
- RECO. *Discipline & Appeals Hearings & Decisions*, 2011, <<http://www.reco.on.ca/section-buyer/tc-233/sc-304/spage-decisions.html>> (page consulted on February 6, 2012).
- RECO. *Discipline Decision Between Registrar under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 and Dave Sohal*, November 15, 2010,
<http://www.reco.on.ca/publicdocs/20101115_28410.pdf> (page consulted on February 1, 2012).
- RECO. *Discipline Decision Between Registrar under the Real Estate and Business Brokers Act, 2002 and Govind (George) Lalwani & Judith Paterson*. August 24, 2010,
<http://www.reco.on.ca/publicdocs/20100824_30298.pdf> (page consulted on February 1, 2012).
- RECO. *Quick facts and figures*, 2011, <<http://www.reco.on.ca/section-buyer/tc-234/sc-241.html>> (page consulted on February 6, 2012).

Reinstein M. and associates. *Review of Issues and Options for Certification of Home Inspectors*, September 16, 2005, final report submitted to the BC Homeowner Protection Office,
[<http://nationalhomeinspector.org/homeinspectionreportBC%5B1%5D.pdf>](http://nationalhomeinspector.org/homeinspectionreportBC%5B1%5D.pdf) (page consulted on March 12, 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>](http://www.avocat.qc.ca/faq/faq_systeme.htm#Commonlaw) (page consulted on January 30, 2012)

Service Alberta. *Home Inspector's Licence*,
[<http://www.servicealberta.gov.ab.ca/1773.cfm>](http://www.servicealberta.gov.ab.ca/1773.cfm) (page consulted on February 7, 2012).

Service Alberta. *Search for a Business, Charity or Fundraiser*, chercher sous la rubrique “Home Inspectors”, [<http://www.servicealberta.ca/976.cfm>](http://www.servicealberta.ca/976.cfm) (page consulted on February 7, 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>](http://www.isthatlegal.ca/index.php?name=selected_case_law) (page consulted on February 21, 2012).

Smith, Darrel. *Inspections obligatoires de maisons uniquement lors de la revente en Ontario*, April 2003, CMHC - Le Point en recherche série Tech 03-101, 4p.
[<http://www.cmhc-CMHC.gc.ca/odpub/pdf/63173.pdf?fr=1309206741437>](http://www.cmhc-CMHC.gc.ca/odpub/pdf/63173.pdf?fr=1309206741437) (page consulted on February 6, 2012).

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

ANNEX 1. LETTER TO REAL ESTATE BROKER ORGANIZATIONS

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

ANNEX 2. GROUPS WHOSE ACTIVITIES MAY INCLUDE HOME INSPECTIONS

	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
11	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

ANNEX 3. QUESTIONNAIRE

First part of the questionnaire – Associations of inspectors

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.		

First part of the questionnaire – Professional associations and corporations

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?			

Second part of the questionnaire, common to both the inspectors' associations and the professional associations and corporations.

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), <i>Déclarations du vendeur sur l'immeuble dans le cadre de l'inspection</i> ?			
	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 préventives demandées par les vendeurs?		
	14.	Quel pourcentage du marché de l'inspection est occupé par les inspections préventives 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 préventive 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%
		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?		

ANNEX 4. E-MAIL TO GROUPS SELECTED FOR THE SURVEY

A. E-mail to Ontario and Canada associations of inspectors

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. E-mail to Ontario professional associations and corporations

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. E-mail to Quebec associations of inspectors

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. E-mail to Quebec professional corporations

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/ocabc.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,

ANNEX 5. E-MAIL TO SEND THE 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,

ANNEX 6. QUESTIONNAIRE ANSWERS

Inspectors' Associations

Associations d'inspecteurs ¹⁶⁹	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 (\approx 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 ¹⁷⁰	Oui	Oui	Optionnelle ¹⁷¹ Un formulaire est fourni pour la déclaration annuelle.	Non Fortement recommandée

¹⁶⁹ Cinq questionnaires ont été retournés.

¹⁷⁰ Une assurance responsabilité civile commerciale est aussi exigée, au coût de \$250/an, minimum \$1 000 000/sinistre, total \$5 000 000/an.

Associations d'inspecteurs ¹⁶⁹	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 ¹⁷²	Oui
Norme de pratique pour le contenu de l'inspection	Oui ¹⁷³	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

¹⁷¹ 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.

¹⁷² 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.

¹⁷³ 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
Processus d'inspection préachat (suite)					
Personnes présentes lors de l'inspection préachat :					
Acheteur	Oui, obligatoire (ou représentant) ¹⁷⁴	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 <u>acheteur</u> ?	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 <u>vendeur</u> ?	Relever les problèmes importants pouvant s'apparenter à des vices cachés; désirer 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

¹⁷⁴ 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
Processus d'inspection préachat (suite)					
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 % ¹⁷⁵	15 %
Fréquences des demandes pour des analyses spécifiques :					
	Amiante	Rare	Fréquent	Très fréquent	Rare
	Vermiculite/amiante	Fréquent	Fréquent	Très fréquent	Rare
	Formaldéhyde	Rare	Rare	Très fréquent	Rare
	Moisissures	Très fréquent	Fréquent	Très fréquent	Rare
	Ocre ferreuse	Très fréquent	Fréquent	Rare (jamais rencontré)	Rare
	Ondes électromagnétiques	Rare	Rare	Rare	Rare
	Plomb	Rare	Rare	Fréquent	Rare
	Pyrite	Très fréquent	Fréquent	Rare (jamais rencontré)	Rare
	Qualité de l'eau	Rare	Fréquent	Rare	Rare
	Radon	Rare	Rare	Rare (jamais rencontré)	Rare
	Autres	Rare	Non répondu	Rare	Rare

¹⁷⁵ 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 entraîné 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 %

Professional Associations and Corporations

Ordres ou associations professionnels ¹⁷⁶	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

¹⁷⁶ Quatre questionnaires ont été retournés.

Ordres ou associations professionnels ¹⁷⁶	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	
Ne sais pas			CAA et autres semblables	
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 ¹⁷⁶	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 : Amiante Vermiculite/amiante Formaldéhyde Moisisseurs Ocre ferreuse	Ne sait pas	Nous n'avons pas ces données	Rare Fréquent Rare Fréquent Très fréquent	Nous n'avons pas ces données

Ordres ou associations professionnels ¹⁷⁶	Québec A	Québec B	Québec C	Ontario
Ondes électromagnétiques			Rare	
Plomb			Rare	
Pyrite			Fréquent	
Qualité de l'eau			Rare	
Radon			Rare	
Autres			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 maîtrisent 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 professionnels¹⁷⁶	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.

ANNEX 7. SUMMARY TABLES OF DECISIONS STUDIED – ONTARIO

Court of Appeal

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.				

Superior Court of Justice

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 déceler 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 <i>Voir 2011</i> 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?
<u>Krawchuk v. Scherbak</u> 2009 ONCS 40556 2009-07-30 Superior Court of Justice <i>Voir 2011</i> 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.
<u>Agrette v. Pieterse (Niagara Home Inspection)</u> 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.
<u>Usenik v. Sidorowicz</u> 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, <u>Usenik v. Sidorowicz</u> , 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?
<u>Usenik v. Sidorowicz</u> 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 <u>Celebre v. 1082909 Ontario Limited (Amerispec Inspection Services)</u> , 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, <u>Celebre v. 1082909 Ontario Limited</u> , 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 <i>mildew</i> 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 <i>caveat emptor</i> .

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 <i>Common Law</i> .
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 <i>caveat emptor</i> . La preuve apportée par les acheteurs était donc insuffisante.
Whaley v. Dennis , 2006 ONSC 4955 2006-02-13 Superior Court of Justice - Costs <i>Voir 2005</i>	N/A. Décision sur les coûts. Voir le premier jugement pour les réponses aux questions, Whaley v. Dennis , 2005 ON SC 26328, <u>2005-07-20</u> .				

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 <i>caveat emptor</i> . 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 cours.
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.

ANNEX 8. SUMMARY TABLES OF DECISIONS STUDIED – QUEBEC

Appeal Court

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 ¹⁷⁷ 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.			

¹⁷⁷ 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 poursuit 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.				

Superior Court

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 \$. Poursuite: vendeur, et originellement l'inspecteur (règlement hors cour)	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 probablement 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 démontrent 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?
<u>Beauchamp c. Sauvé</u> , 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.
<u>Clément c. Lessard</u> , 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.
<u>Robert c. Madelenat</u> , 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?
<p>Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405 2007-02-05 Cour supérieure Cité 30 fois</p> <p>Jugements reliés: 2008 QCCA 682 2009 QCCA 1285 2009 QCCA 1283</p> <p>Poursuite: inspecteur, vendeur</p>	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.
<p>Picone c. Quimet, 2007 QCCS 49 2007-01-04 Cour supérieure Cité 2 fois.</p> <p>Poursuite: vendeur</p>	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'a 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.

Court of Quebec

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?
<p>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.</p> <p>Poursuite: inspecteur</p>	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.
<p>2009</p> <p>Nault c. Blais, 2009 QCCQ 14158 2009-11-30 Cour du Québec Cité 1 fois.</p> <p>Poursuite: vendeur</p> <p>L'inspection a été faite par un parent de l'acheteur.</p>	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?
<p>Pitt c. Fleury, 2009 QCCQ 11638 2009-11-02 Cour du Québec Cité 2 fois.</p> <p>Jugement relié : 2007 QCCQ 6004</p> <p>Poursuite: vendeur</p>	<p>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.</p>	<p>N/A. L'acheteuse n'a pas intenté de recours contre l'inspecteur.</p>	<p>N/A</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Cloutier c. Paquette, 2009 QCCQ 6865 2009-07-16 Cour du Québec Cité 4 fois.</p> <p>Poursuite: vendeur</p> <p>L'inspection a été faite par le beau-frère de l'acheteuse, un entrepreneur en construction.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>N/A</p>	<p>Son manque d'expertise aurait dû inciter le beau-frère de l'acheteuse à ne pas accepter le mandat.</p>	<p>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.</p>

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 responsables 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.

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 Cité 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?
Renault 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 connaît 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?
<u>Lamontagne c. 9090-6686 Québec inc.</u> , 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.
<u>Pilon c. Daigle</u> , 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.
<u>Rondeau c. Roy</u> , 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 bardage 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?
<p>Li c. Boutilier, 2006 QCCQ 3068 2006-03-08 Cour du Québec Cité 1 fois.</p> <p>Jugement relié: 2005 QCCQ 46003</p> <p>Poursuite: inspecteur, et à défaut, le vendeur</p>	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					
<p>Li c. Bouthillier, 2005 QCCQ 46003 2005-10-20 Cour du Québec</p>	N/A. Requête pour réouverture du délibéré. Voir le jugement Li c. Boutilier 2006-03-08 pour les réponses aux questions.				
<p>Morency c. Mitchell, 2005 QCCQ 31733 2005-07-06 Cour du Québec Cité 1 fois.</p> <p>Poursuite: vendeur</p>	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.				

ANNEX 9. TRAINING AND SUPERVISION OF HOME INSPECTORS

Certifications Granted by the Associations of Inspectors

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 of Inspectors — 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 nationales ³ . 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 of Inspectors – Ontario and Quebec

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, Building 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: <ul style="list-style-type: none"> • 250 RHI; • 113 Associés; • 1 Candidat; • 2 Applicants. 	Le 8 mai 2012, le site affiche un total de 173 membres divisés en 3 catégories : <ul style="list-style-type: none"> • 100 Inspecteurs agréés; • 51 Inspecteurs; • 22 Candidats; 	Le 1 ^{er} 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 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

Professional Associations and Corporations – 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, déshonorables ou non professionnelles.
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					

Professional Corporations — 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 technologies 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). Il 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 technologies 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

ANNEX 10. COMPLAINT PROCESS

Associations of Inspectors - 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) ^{181,182}	<ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Ce processus peut prendre plusieurs mois.</p>

¹⁸¹ CanNACHI. *Consumer Protection, Disciplinary Practice, Complaints and Procedures for Consumer Complaints*, <<http://www.cannachi.org/consumer-protection>> (page consultée le 16 janvier 2012).

¹⁸² 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) ^{183,184}	<ol style="list-style-type: none"> 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) ^{185,186}	<ol style="list-style-type: none"> 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.

¹⁸³ NHICC. *Launching a Complaint*, <<http://www.nationalhomeinspector.org/complaint.pdf>> (page consultée le 16 janvier 2012).

¹⁸⁴ NHICC. *Complaint Form*, <<http://www.nationalhomeinspector.org/Complainant%20Form%20Attachment%20A.pdf>> (page consultée le 16 janvier 2012).

¹⁸⁵ PHPIC. *Les plaintes*, <<http://www.phpic.ca/complaints.php?lang=fr>> (page consultée le 16 janvier 2012).

¹⁸⁶ PHPIC. *Member Complaint Form*, <<http://phpic.ca/pdf/ComplainantForm.pdf>> (page consultée le 16 janvier 2012).

Associations of Inspectors – Ontario and Quebec

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Ontario Association of Home Inspectors (Oahi) ^{187,188}	<ol style="list-style-type: none"> 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) ^{189,190}	<ol style="list-style-type: none"> 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.

¹⁸⁷ OAH. *Complaints, Investigations and Hearings*, <http://www.oahi.com/default.asp?tier_1=63&tier_2=71&content=41> (page consultée le 16 janvier 2012).

¹⁸⁸ OAH. *Member Conduct Complaint Form*, MCCF Rev. 03/07, <<http://oahi.com/webdocs/OAHIDPPCComplaintForm.pdf>> (page consultée le 16 janvier 2012).

¹⁸⁹ AIBQ. *Demande d'enquête*, <<http://www.aibq.qc.ca/fra/plainte.php>> (page consultée le 16 janvier 2012).

¹⁹⁰ 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.}	<ol style="list-style-type: none"> 1. Remplir le formulaire de demande d'enquête disponible auprès de l'organisme.¹⁹¹ 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 déontologique. 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

¹⁹¹ 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.

Professional Associations and Corporations - 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^{192,193} (OAA)	<p>Le document fourni par l'ordre n'est pas complet, il ne contient pas les informations relatives au Comité de discipline.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Ce processus peut prendre plusieurs mois.</p>

¹⁹² 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).

¹⁹³ 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)¹⁹⁴	<p>Une brochure de 16 pages sur le sujet est disponible sur le site de l'organisme.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Ce processus peut prendre plusieurs mois.</p>
Ontario Society of Professional Engineers (OSPE)	<p>Via l'ordre professionnel, PEO.</p>

¹⁹⁴ 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) ^{195,196}	<p>Une brochure de 16 pages sur le sujet est disponible sur le site de l'organisme.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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 ».</p>

¹⁹⁵ PEO. *Information about completing and filing a Complaint Form*, 2010,

<www.peo.on.ca/complaints/FormComplaint2010.pdf> (page consultée le 16 janvier 2012).

¹⁹⁶ 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).

Professional Corporations – Québec

Organisme	Principales étapes du processus de plainte
Ordre des architectes du Québec (OAQ) ^{197,198,199}	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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. 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.

¹⁹⁷ OAQ. *Comment porter plainte?*

<http://www.oaq.com/travailler_avec_un_architecte/protection_du_public/porter_plainte.html> (page consulté le 18 janvier 2012).

¹⁹⁸ 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).

¹⁹⁹ 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) ^{200, 201}	<ol style="list-style-type: none"> 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'adoindre 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.

²⁰⁰ Éditeur officiel du Québec. *Code des professions* L.R.Q., chapitre C-26, *op.cit.*

²⁰¹ 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) ^{202, 203}	<ol style="list-style-type: none"> 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'adoindre 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.

²⁰² Éditeur officiel du Québec. *Code des professions* L.R.Q., chapitre C-26, *op.cit.*²⁰³ 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) ^{204,205}	<ol style="list-style-type: none"> 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'adoindre 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.

²⁰⁴ Éditeur officiel du Québec. *Code des professions* L.R.Q., chapitre C-26, *op.cit.*

²⁰⁵ OTPQ, *Demande d'enquête au syndic*, <<http://www.otpq.qc.ca/protection/enquete.html>> (page consulté le 18 janvier 2012).

ANNEX 11.CONTENT OF SERVICE AGREEMENTS

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. <i>Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel</i> , CSI-1.6, et <i>Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel</i> , AEI-1.6, < http://www.aibq.qc.ca/fra/images/PDF/CS.pdf > (page consultée le 15 février 2012).
ANIEB	QC	ANIEB. <i>Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel</i> , 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, <i>Convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel</i> , 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. <i>Contrat de service - concernant l'inspection préachat d'un immeuble</i> , v10, < http://www.inspectotech.com/pdf/v379in_fr.pdf > (page consultée le 7 mai 2012).
Fonds Archit.	QC	Fonds des architectes. <i>Mandat d'inspection visuelle préachat</i> , 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	<i>Convention de service d'inspection d'une habitation</i> . Document utilisé par un architecte en inspection préachat au Québec. Communication personnelle, 18 septembre 2011.
St-Lawrence Valley	ON	St-Lawrence Valley Home Inspections. <i>Visual pre-purchase home inspection agreement</i> , < http://slvhi.com/files/Contract.pdf > (page consultée le 7 mai 2012).
Baseline Inspections	ON	Baseline Inspections. <i>Inspection contract</i> , 010911-01, < http://www.baselineinspections.com/contract.pdf > (page consultée le 7 mai 2012).
Integrity Home Inspect.	ON	Integrity Home Inspection. <i>Inspection Agreement</i> , < http://www.integrityhomeinspections.ca/index.php?pagename=ContractandSO > (page consultée le 7 mai 2012).
Nook'n' Cranny	ON	Nook'n' Cranny Home Inspections Inc. <i>Agreement form</i> , < http://www.nookncranny.ca/uploads//New%20Inspection%20Agreement.pdf > (page consultée le 7 mai 2012).
Premier	ON	Premier Home Inspections Inc. <i>inspection Agreement</i> , 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. <i>Limitations and Conditions of The Home Inspections</i> , février 2008, < http://www.raymondwand.ca/Raymond_Wand_Home_Inspection_Service/Contract_files/Contracttemplatefinal.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 Inspections	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	--	--	--	Février 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 Inspections	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, détiennent 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 Inspections	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