

**DE :** Madame Andrée Laforest  
Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation

Le 11 février 2022

---

**TITRE :** Projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation

Projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation

---

## **PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC**

---

### **1. Contexte**

Le projet de loi n° 16, Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, a été sanctionné le 11 décembre 2019 (2019, chapitre 28). Ce projet de loi a notamment modifié la Loi sur le bâtiment afin de permettre à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) d'encadrer les inspections en bâtiment.

Il importe de rappeler qu'au Québec, la fonction d'inspecteur en bâtiment n'est pas encadrée. Une pétition lancée par la députée de Marie-Victorin et signée par 723 personnes avait été déposée à l'Assemblée nationale, en juin 2017, pour demander au gouvernement de mettre en place un encadrement législatif du travail des inspecteurs en bâtiment afin de favoriser une meilleure protection des consommateurs. C'est dans ce contexte que la Loi sur le bâtiment a été modifiée afin d'octroyer à la RBQ de nouveaux pouvoirs réglementaires lui permettant d'encadrer les inspections en bâtiment.

Les modifications à la Loi sur le bâtiment en lien avec l'inspection ne sont pas actuellement en vigueur. Elles entreront en vigueur lors de l'adoption du Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation.

Par ailleurs, dans le cadre de l'étude du projet de loi n° 49, Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives, lequel a été sanctionné le 5 novembre 2021 (2021, chapitre 31), des amendements ont été apportés afin de permettre à la RBQ, par règlement, d'obliger toute personne qui acquiert un bâtiment à le faire inspecter préalablement à l'achat par un inspecteur en bâtiment certifié. Cette obligation d'inspection a été ajoutée dans le but d'améliorer la protection de l'acheteur et d'atténuer les effets de la concurrence actuelle sur le marché immobilier.

Les modalités et les conditions de cette obligation d'inspection doivent ainsi faire l'objet d'un règlement, d'où le présent projet sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation. Il est important aussi de préciser que le projet de loi n° 49 inclut une disposition pour que ce projet de règlement soit publié à la *Gazette officielle du Québec* au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2022.

## **2. Raison d'être de l'intervention**

Actuellement, au Québec, la fonction d'inspecteur en bâtiment n'est pas encadrée sur le plan législatif. Aucune formation initiale n'est donc obligatoire. Toutefois, les associations et regroupements d'inspecteurs offrent un certain niveau d'encadrement en obligeant leurs membres à souscrire une assurance contre les erreurs et omissions et à suivre de la formation continue. Or, une certaine proportion des inspecteurs ne sont pas assurés, soit de l'ordre de 7 %, selon la firme qui a été mandatée pour l'analyse d'impact réglementaire.

Selon l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, une inspection a lieu dans la majorité des transactions immobilières où intervient un courtier immobilier. Or, les professionnels qui interviennent dans ce type de transaction (courtiers immobiliers et notaires) font l'objet d'un encadrement, ce qui n'est pas le cas pour les inspecteurs en bâtiment. À défaut d'une inspection, il y a un risque que des acheteurs se retrouvent avec des propriétés qui présentent des vices apparents ou des indices de déficiences non détectés préalablement à l'achat. La décision d'acheter et le prix obtenu par le vendeur sont souvent reliés aux conclusions de l'inspection, d'où l'importance de s'assurer que celle-ci soit effectuée par une personne compétente.

Le projet de loi n° 16 mentionné dans la section précédente a apporté des modifications à la Loi sur le bâtiment afin d'y inclure plusieurs dispositions visant à ce que la certification des inspecteurs soit soumise à des mesures qui s'inspirent de celles qui s'appliquent aux entrepreneurs, comme les motifs pour lesquels la RBQ peut rendre une décision défavorable sur un certificat et les cas où une telle décision est rendue par un régisseur.

Le projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation vient compléter les dispositions prévues dans la Loi sur le bâtiment et préciser les règles d'application afin de s'assurer de la qualification professionnelle, de la probité et de la solvabilité des inspecteurs en bâtiment, et ainsi de protéger le public.

Par ailleurs, en ce qui concerne le pouvoir réglementaire de la RBQ d'encadrer l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation, celui-ci se justifie, d'une part, par le fait qu'une inspection en bâtiment préachat augmente le niveau de protection de l'acheteur préalablement à la transaction et, d'autre part, par le fait que l'actuelle surchauffe du marché immobilier exacerbe la concurrence entre les acheteurs pour les propriétés disponibles et pousse plusieurs de ceux-ci à renoncer à l'inspection avant d'acquérir une propriété. Or, une inspection préachat permet à un acheteur de transiger en toute connaissance de cause en fonction de l'état de l'immeuble.

### **3. Objectifs poursuivis**

Le projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation vise ainsi à assurer que les inspecteurs en bâtiment certifiés par la RBQ répondent à des critères de qualification professionnelle, de probité et de solvabilité, protégeant ainsi le public.

Ainsi, pour obtenir leur certificat ou le maintenir, les inspecteurs devront notamment :

- avoir réussi un programme de formation reconnu, basé sur une norme publiée par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ), *Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation*;
- maintenir cette compétence à jour par de la formation continue;
- disposer d'une garantie financière pour la protection des clients : assurance responsabilité civile générale et assurance responsabilité professionnelle (erreurs et omissions);
- démontrer leur probité et la maintenir.

De plus, dans le cadre de ses fonctions, l'inspecteur certifié devra respecter la norme de pratique du BNQ et conclure un contrat de service respectant les exigences prévues par règlement. Diverses autres obligations sont aussi prévues, notamment en ce qui concerne l'éthique et le conflit d'intérêts, et l'application possible de dispositions pénales, et ce, dans l'objectif de mieux protéger le public.

Concernant le projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation, l'objectif est de s'assurer que l'acheteur potentiel connaisse bien l'état du bâtiment et qu'il puisse ainsi prendre une décision éclairée quant à l'achat d'un bâtiment d'habitation dont l'année de construction date de 25 ans ou plus. Pour les copropriétés divisées (« condominiums »), l'obligation vise seulement la partie privative, l'inspection des parties communes demeurant optionnelle. Toutefois, certaines exemptions sont prévues, notamment les achats faits entre personnes liées selon les mêmes critères que ceux pour les droits sur les mutations immobilières, les rachats entre indivisaires et l'achat d'un bâtiment de faible valeur. Aussi, il sera possible pour un acheteur de renoncer à l'inspection.

## **4. Proposition**

### **4.1 ENCADREMENT DE L'INSPECTION**

#### **4.1.1 Norme de pratique**

L'élément fondamental d'un encadrement de l'inspection est la détermination d'une norme de pratique commune. Ainsi, la RBQ a mandaté le BNQ pour élaborer un projet de norme afin d'uniformiser les pratiques en matière d'inspection (norme P 3009-500). Le projet de norme élaboré décrit une démarche d'inspection basée sur la mise en œuvre de différents moyens visant à apprécier l'état général d'un bâtiment d'habitation, dont l'examen attentif,

l'appréciation de l'état de fonctionnement de certains appareils (ex. : système de chauffage) et l'utilisation de renseignements relatifs au bâtiment.

Dans l'élaboration de la norme, le BNQ a été accompagné par un comité de normalisation formé de représentants de différents milieux :

- fournisseurs de services : associations d'inspecteurs en bâtiment et ordres professionnels;
- utilisateurs : organismes représentant les consommateurs, des propriétaires de bâtiment d'habitation et des courtiers immobiliers;
- autres organismes : associations d'entrepreneurs de construction et d'évaluateurs agréés, et représentants du milieu de l'éducation (niveau collégial).

Le projet de norme a été publié par le BNQ pour commentaires (de juin à octobre 2021). Quelque 1 100 commentaires ont été reçus de la part d'environ 50 organismes ou personnes. La version finale de la norme devrait être disponible pour une publication en juin 2022 sur le site Internet du BNQ.

Ainsi, dans le cadre d'une inspection, l'inspecteur certifié devra se conformer aux exigences de la norme québécoise, ce qui permettra d'avoir une uniformisation des pratiques pour tout le Québec.

Il est important de préciser que cette norme sera mise à jour périodiquement en fonction de la mise à jour du Code de construction (RLRQ, c. B-1.1, r. 2) et du Code de sécurité (RLRQ, c. B-1.1, r. 3), et du développement des pratiques. L'inspecteur certifié devra utiliser la plus récente édition de cette norme qui sera applicable.

#### **4.1.2 Processus de délivrance et de renouvellement de la certification**

Le processus de certification relèvera de la responsabilité de la RBQ. De façon similaire à celui de délivrance d'une licence d'entrepreneur, ce processus implique que le demandeur doit répondre à plusieurs exigences pour obtenir et renouveler un certificat d'inspecteur, notamment :

- détenir une qualification professionnelle et la maintenir;
- disposer de garanties financières pour protéger les personnes qui recourent à une inspection;
- respecter la norme de pratique;
- répondre à certaines exigences liées à la probité;
- respecter les dispositions relatives à l'éthique et au conflit d'intérêts.

La délivrance, la modification et le renouvellement d'un certificat seront soumis à une tarification, similaire encore là à celle des licences d'entrepreneur, c'est-à-dire des droits et des frais pour le traitement des demandes par la RBQ.

Par ailleurs, étant donné que la configuration des bâtiments est très variée et que certains bâtiments (par exemple les bâtiments de copropriété de plusieurs étages) présentent

certaines caractéristiques techniques qui exigent des connaissances additionnelles pour une inspection, il a été décidé d'avoir deux catégories de certificat :

- la catégorie 1, qui comprend les maisons unifamiliales, les jumelés, les maisons en rangée, les maisons mobiles et les bâtiments d'habitation comportant de deux à six parties privatives;
- la catégorie 2, qui permet d'inspecter tous les bâtiments d'habitation, y compris ceux comportant sept parties privatives ou plus.

#### **4.1.3 Critères de qualification professionnelle et formation continue**

La qualification professionnelle pour la catégorie 1 d'inspecteur sera basée sur une attestation d'études collégiales (AEC) en inspection de bâtiments mise à jour en fonction de la norme du BNQ. En ce qui concerne la catégorie 2 d'inspecteur, des exigences additionnelles seront requises : la personne qui veut obtenir le certificat de cette catégorie devra avoir deux ans d'expérience suivant l'obtention d'un certificat de catégorie 1 et devra avoir réussi une certification collégiale de spécialisation en inspection de bâtiment d'habitation de catégorie 2.

Actuellement, l'AEC en inspection est offerte dans huit cégeps (six publics et deux privés)<sup>1</sup>, et la durée de cette formation est variable selon les différents établissements collégiaux. La nouvelle AEC pour les catégories 1 et 2, qui prendra en compte la norme du BNQ, devrait être offerte à compter de l'automne 2023. Ce programme sera uniformisé. La durée de formation de l'AEC pour les deux catégories est à venir.

Afin de ne pas déstabiliser le marché actuel, vu que le nombre d'inspecteurs est actuellement restreint au Québec, une période transitoire de trois ans est prévue (voir page 9 pour le calendrier d'implantation prévu). Durant cette période, une personne pourra continuer d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation sans être titulaire d'un certificat.

Durant cette période transitoire, à défaut d'avoir suivi avec succès la nouvelle AEC basée sur la norme du BNQ, un inspecteur pourra demander un certificat de catégorie 1, s'il démontre :

- avoir réussi une AEC récente (débutée en 2020 ou après) ou avoir cumulé trois ans d'expérience comme inspecteur en bâtiment au cours des cinq années précédant la demande de certification; et
- avoir réussi la formation de mise à niveau basée sur la norme du BNQ. Cette formation devrait être offerte au plus tard à l'automne 2023 et devrait durer une trentaine d'heures.

Pour avoir un certificat de catégorie 2, il devra démontrer :

---

<sup>1</sup> Cégeps publics : Rimouski, Chicoutimi, Vieux-Montréal, Beauce-Appalaches, Drummondville et Saint-Jean-sur-Richelieu. Collèges privés : Collège André-Grasset et Collège CEI.

- avoir réussi la même AEC et cumulé deux années d'expérience ou avoir cumulé cinq années d'expérience comme inspecteur en bâtiment au cours des huit années précédant la demande de certification; et
- avoir réussi la formation de mise à niveau basée sur la norme du BNQ et la certification collégiale de spécialisation en inspection de bâtiments d'habitation de catégorie 2.

Par ailleurs, afin de maintenir sa certification, l'inspecteur devra démontrer qu'il maintient à jour ses connaissances par de la formation continue : 20 heures par période de référence de deux ans. Cette formation continue devra prendre en compte la mise à jour de la norme de pratique du BNQ.

#### **4.1.4 Garanties financières**

Afin de protéger les acheteurs, l'inspecteur en bâtiment devra obtenir et maintenir en vigueur, durant toute la durée de son certificat, une assurance responsabilité civile générale et une assurance professionnelle contre les erreurs et omissions. La couverture minimale requise sera de 1 M\$ pour les inspecteurs détenant un certificat de catégorie 1 et de 2 M\$ pour ceux détenant un certificat de catégorie 2.

#### **4.1.5 Autres éléments : probité, éthique et conflit d'intérêts, et infractions**

Afin d'assurer la probité des inspecteurs et la confiance du public, le demandeur d'un certificat d'inspecteur devra notamment déclarer s'il a été reconnu coupable d'une infraction à une loi fiscale ou d'un acte criminel. De façon similaire au processus pour la licence des entrepreneurs, la RBQ fera les vérifications requises.

Aussi, l'inspecteur devra respecter certaines dispositions en matière d'éthique et éviter de se placer dans une situation de conflit d'intérêts entre son intérêt personnel et celui de son client.

Comme prévu dans le projet de loi n° 16, les inspecteurs seront soumis à des dispositions pénales. Ainsi, sauf exception, toute contravention aux dispositions du règlement constituera une infraction pénale. Selon les manquements, la RBQ pourra aussi suspendre, annuler ou refuser de renouveler le certificat de l'inspecteur en bâtiment.

## **4.2 OBLIGATION D'INSPECTION**

### **4.2.1 Bâtiments assujettis**

Tous les bâtiments d'habitation usagés dont l'année de construction date de 25 ans ou plus seront soumis au projet de Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation. Pour les copropriétés divisées (« condominiums »), l'obligation vise seulement la partie privative, l'inspection des parties communes demeurant optionnelle.

#### **4.2.2 Exemptions et renonciation**

Bien que tous les bâtiments usagés dont l'année de construction date de 25 ans ou plus soient soumis au projet de Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation, des exemptions sont prévues, notamment les suivantes :

- L'achat fait auprès d'une personne liée selon les mêmes critères que ceux pour les droits sur les mutations immobilières (mieux connue sous le nom de « taxe de bienvenue »). À titre d'exemple, une personne qui achète la maison de ses parents serait exemptée;
- Le rachat entre indivisaires (copropriété indivise);
- L'achat d'un bâtiment d'une valeur inférieure à 50 000 \$ selon le rôle d'évaluation foncière en vigueur (en excluant le terrain);
- L'achat d'un bâtiment faisant l'objet d'un jugement définitif ordonnant sa démolition;
- L'achat de certains bâtiments de villégiature dont l'utilisation prédominante est celle d'un camp de chasse et de pêche, d'un camp forestier ou d'une pourvoirie.

De plus, un acheteur qui est titulaire d'un certificat d'inspecteur en bâtiment ou qui est à l'emploi d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1) et a pour fonction principale d'inspecter des bâtiments en vertu des pouvoirs de vérification, d'inspection, de contrôle ou d'enquête attribués à cet organisme par une loi pourra bénéficier de cette exemption.

Également, un acheteur pourra être exempté de l'inspection s'il choisit de s'en remettre au rapport d'inspection fourni par le vendeur et signé il y a au plus six mois par un titulaire d'un certificat d'inspecteur en bâtiment délivré par la RBQ.

Enfin, un acheteur pourra, après acceptation de la promesse d'achat et dans le délai prescrit, renoncer à une inspection. Cette renonciation pourra se faire en complétant et en signant le formulaire de renonciation prévu au règlement.

#### **4.2.3 Autres éléments : mécanismes de contrôle**

Il est prévu que la promesse d'achat soit formulée par écrit et contienne une condition d'obligation d'inspection. Une fois la promesse acceptée par le vendeur, l'inspection aura lieu et un document confirmant l'inspection devra être transmis au vendeur dans les 20 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat. Toutefois, lorsqu'une exemption à l'obligation d'inspection s'applique, celle-ci devra être inscrite dans la promesse d'achat.

De plus, après acceptation de la promesse d'achat mais au plus tard dans les 20 jours de cette acceptation, le promettant-acheteur pourra renoncer à l'inspection, en complétant et signant le formulaire de renonciation prévu au règlement.

Le promettant-acheteur aura l'obligation de transmettre au notaire une copie de la promesse d'achat avec une copie du document confirmant la réalisation de l'inspection ou la preuve de l'exemption ou le formulaire de renonciation de l'inspection.

Des discussions devront notamment se poursuivre avec la Chambre des notaires du Québec pour déterminer quelles modifications devront être apportées à la réglementation ou à la législation applicables aux notaires afin que le notaire puisse refuser d'officialiser la transaction si la confirmation d'inspection, la preuve d'exemption ou le formulaire de renonciation, selon le cas, ne lui sont pas transmis. Le Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires (RLRQ, c. C-3, r. 17) devra être modifié et possiblement d'autres règlements adoptés en vertu de la Loi sur le notariat.

#### **4.3 CALENDRIER D'IMPLANTATION DES DEUX RÈGLEMENTS**

Il est prévu que le Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation entre en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2024 compte tenu des étapes préalables à compléter telles que :

- l'adoption de la norme du BNQ dont la publication est prévue en juin 2022;
- la publication des deux règlements, l'analyse des commentaires et la seconde publication de ces règlements pour tenir compte des modifications à la norme du BNQ ayant des répercussions substantielles sur les dispositions des deux règlements;
- le développement des nouvelles formations : la formation de mise à niveau, la nouvelle AEC en inspection basée sur la nouvelle norme de pratique et la formation spécialisée en bâtiments de catégorie 2. Ainsi, cette dernière formation devra être soumise au ministère de l'Enseignement supérieur à l'automne 2022 afin de pouvoir être offerte à compter de l'année scolaire 2023-2024;
- le développement par la RBQ des outils technologiques pour délivrer les certificats et effectuer le suivi de la formation continue.

Puisque les acheteurs auront l'obligation de faire inspecter le bâtiment par un inspecteur détenteur d'un certificat de la RBQ, la date d'entrée en vigueur cible pour le projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation est le 1<sup>er</sup> octobre 2025, soit un an après l'entrée en vigueur du projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation.

#### **5. Autres options**

Compte tenu des modifications apportées à la Loi sur le bâtiment par le projet de loi n° 16, sanctionné le 11 décembre 2019, et par le projet de loi n° 49, sanctionné le 5 novembre 2021, aucune autre option n'a été analysée. Ces deux lois venaient préciser que c'est par voie réglementaire que l'encadrement et l'obligation d'inspection seraient définis.

Toutefois, il est important de préciser qu'un des articles du projet de loi n° 16 précise ce qui suit :

« 86.12. La Régie peut reconnaître des personnes ou des organismes pour procéder à la certification des inspecteurs en bâtiment.

La Régie peut, par règlement, déterminer les conditions et les modalités de reconnaissance d'une personne ou d'un organisme visé au premier alinéa, les conditions et les modalités que ces personnes ou ces organismes doivent respecter ainsi que toutes fonctions qu'ils peuvent exécuter. »

Considérant que seuls les régisseurs de la RBQ peuvent prendre une décision sur le refus, la suspension ou l'annulation d'un certificat, et considérant le nombre restreint d'inspecteurs au Québec, il a été décidé que la RBQ serait responsable de la mise en place de cette certification.

Par ailleurs, en ce qui concerne la norme de pratique pour l'inspection élaborée par le BNQ, il importe de mentionner qu'il existe une norme nationale du Canada qui a été publiée en 2016 par le Groupe CSA (norme CSA A770-16, « Home Inspection »). Cette norme n'est pas utilisée par l'ensemble des associations québécoises d'inspecteurs en bâtiment, car elle est difficilement applicable dans le contexte québécois. La norme A770 utilise notamment une terminologie différente de celle spécifique au contexte législatif au Québec. Elle a aussi une portée plus limitée que ce que vise la norme québécoise.

## 6. Évaluation intégrée des incidences

Le Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation aura pour effet d'engendrer des coûts pour les inspecteurs et pour les entreprises. Aucune économie n'a été identifiée. Les coûts totaux pour les quelque 1 117 inspecteurs sont répartis comme suit :

- Coûts d'implantation durant la période transitoire de trois ans : 5 600 905 \$;
- Coûts annuels récurrents : 1 468 602 \$.

Ces coûts prennent en compte les coûts liés à la conformité aux règles (le coût pour la formation de mise à niveau, les droits et frais annuels, l'assurance responsabilité, etc.), les coûts pour compléter les formalités administratives et les manques à gagner liés au temps consacré à certaines obligations (par exemple le temps consacré à la formation de mise à niveau et à la formation continue).

Il est important de préciser qu'en raison de ces coûts et des obligations à respecter, certains inspecteurs, comme ceux qui travaillent à temps partiel et qui veulent continuer de le faire, pourraient se retirer de ce marché. Cela pourrait engendrer une pénurie d'inspecteurs certifiés, particulièrement dans les régions à moins forte concentration urbaine. Toutefois, cette pénurie anticipée pourrait être compensée par la formation, chaque année, de près de 150 nouveaux inspecteurs par les établissements collégiaux.

Pour sa part, le Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation n'engendre pas de coûts pour les entreprises. Toutefois, cette obligation d'inspection<sup>2</sup> impliquera un besoin additionnel en inspecteurs. Il est estimé que de 200 à

---

<sup>2</sup> En 2019, il est estimé qu'environ 45 % des quelque 139 295 transactions immobilières résidentielles ont été conclues sans qu'il y ait eu une inspection.

250 inspecteurs additionnels seront requis. Encore là, l'arrivée des quelque 150 nouveaux inspecteurs chaque année permettra de répondre au besoin.

Par ailleurs, les deux projets de règlement pourraient entraîner une variation du coût des inspections pour les futurs acheteurs : d'une part, parce que les inspecteurs auront à assumer des coûts additionnels et, d'autre part, parce que tous les futurs acheteurs (en excluant ceux qui peuvent se prévaloir d'une exemption) auront à payer l'inspection.

Les répercussions détaillées pour les deux projets de règlement sont présentées dans l'analyse d'impact réglementaire jointe au présent mémoire.

## **7. Consultations entre les ministères et avec d'autres parties prenantes**

Afin d'élaborer les principales orientations pour l'encadrement de l'inspection, la RBQ a consulté, entre 2018 et l'automne 2021, les ministères, organismes et partenaires suivants de différents milieux :

- Inspecteurs en bâtiment : Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ), InterNachi Québec (Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés (AIIICAQ)), Corporation des inspecteurs vérificateurs en qualité de la propriété (CIVQP), Services Inspectors, Réseau d'inspecteurs en bâtiments certifiés (Réseau-IBC), Détection thermique JD, Canadian Association of Home and Property Inspectors et AmeriSpec;
- Milieu de l'éducation : ministère de l'Enseignement supérieur, Cégep de Beauce-Appalaches et Collège CEI;
- Milieu des consommateurs : Office de la protection du consommateur et Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC);
- Milieu des assurances : Bureau d'assurance du Canada (BAC), Association canadienne de caution, La Capitale, Gaudreau Assurances, Racine & Chamberland, Desjardins Assurances et Intact Assurance;
- Autre organisme : Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ).

En ce qui concerne l'obligation de l'inspection, la RBQ a consulté les organismes suivants :

- Chambre des notaires du Québec (CNQ);
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ);
- Office de la protection du consommateur (OPC);
- Ministère des Finances;
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH).

## **8. Mise en œuvre, suivi et évaluation**

La mise en œuvre des deux règlements se fera en fonction de la date d'entrée en vigueur des deux règlements.

La diffusion d'informations auprès des clientèles visées par les deux règlements constituera l'un des facteurs de réussite pour la mise en œuvre.

Pour l'encadrement de l'inspection, les premiers intervenants visés seront les associations d'inspecteurs en bâtiment et les inspecteurs non-membres de ces dernières. De plus, afin de s'assurer qu'il y ait suffisamment d'inspecteurs pour répondre à la demande engendrée par l'obligation d'inspection, le milieu de l'éducation collégial concerné par l'offre de la formation sur l'inspection aura un rôle important à jouer pour attirer la clientèle étudiante et l'inciter à suivre cette formation.

En ce qui concerne l'obligation d'inspection, les principaux intervenants visés sont les associations de consommateurs, les regroupements de propriétaires de copropriété, les courtiers immobiliers et leurs associations, les notaires et les avocats ainsi que leurs ordres professionnels.

En matière de suivi, il importe de rappeler que la norme de pratique sur l'inspection d'un bâtiment d'habitation fera l'objet de mises à jour et, en conséquence, les programmes d'AEC en inspection de bâtiments actuellement offerts par six établissements publics et deux privés devront être modifiés.

Par ailleurs, la RBQ sera vigilante pour s'assurer qu'en prévision de l'entrée en vigueur du règlement sur l'inspection, le nombre d'inspecteurs certifiés soit suffisant pour répondre à la demande du marché immobilier. Au besoin, la RBQ proposera des ajustements dans la mise en œuvre.

## **9. Implications financières**

À la RBQ, la mise en œuvre des deux projets de règlement nécessitera à terme l'ajout de 16 équivalents temps complet (ETC) supplémentaires. Étant donné que ces deux règlements devraient entrer en vigueur à compter de 2024 (voir section 4.3), les ressources requises se déclineront comme suit :

- 2022-2023 : 10 ETC additionnels;
- 2023-2024 : 3 ETC additionnels;
- 2024-2025 : 3 ETC additionnels.

Total : 16 ETC récurrents

Par ailleurs, la mise en place d'un registre public comprenant notamment les noms, coordonnées et numéros des titulaires de certificat d'inspecteur nécessitera un développement informatique dont le coût est estimé à 1,2 M\$. Ce coût sera pris en compte dans la programmation des investissements et des dépenses en ressources informationnelles de la RBQ.

## 10. Analyse comparative

La majorité des États américains et trois provinces canadiennes (l'Alberta, la Colombie-Britannique et l'Ontario) encadrent l'inspection en bâtiment. Toutefois, aucune province canadienne n'impose l'inspection obligatoire. Voici quelques éléments d'information sur l'encadrement dans ces trois provinces.

### *En Alberta*

Le règlement d'application découle de la loi pour la protection des consommateurs (*Consumer Protection Act*). L'organisme chargé de son application est Service Alberta, ministère responsable de la protection des consommateurs. La réglementation en vigueur depuis 2011 prévoit notamment ce qui suit :

- Deux types de permis : les permis pour les entreprises d'inspection et ceux pour les inspecteurs. Pour les entreprises, il n'y a pas de condition de délivrance ou de renouvellement, si ce n'est l'obligation notamment de détenir des assurances pour couvrir les erreurs et omissions. Pour l'inspecteur, afin d'obtenir son permis, il doit fournir les preuves démontrant :
  - qu'il est employé par une entreprise d'inspection qui détient un permis;
  - qu'il détient un diplôme ou une certification en inspection délivré par un établissement reconnu;
  - qu'il a réussi un test d'inspection supervisé par une institution reconnue ou par un inspecteur détenant un permis et une certification;ou
  - qu'il détient déjà un permis d'une association professionnelle reconnue par l'industrie ou d'un autre organisme de régulation;
- Il n'y a pas de formation continue obligatoire, mais l'organisme peut exiger d'un inspecteur qu'il suive des cours ou qu'il assiste à des formations obligatoires;
- Les normes de pratique visent notamment les entreprises d'inspection et concernent principalement les éléments suivants : les permis de leurs inspecteurs doivent être valides et le contrat d'inspection doit préciser les divers éléments inclus dans l'inspection de même que ceux qui en sont exclus. Voici quelques composantes qui doivent faire l'objet d'une inspection : la toiture et le solin, l'extérieur, la structure, l'électricité, les systèmes de chauffage et l'isolation.

### *En Colombie-Britannique*

Le règlement d'application découle aussi de la loi pour la protection des consommateurs (*Business Practices and Consumer Protection Act*). Consumer Protection BC est l'organisme responsable de son application. La réglementation en vigueur depuis 2009 prévoit notamment ce qui suit :

- Pour avoir un permis d'inspection, les exigences suivantes sont requises :
  - Réussir un programme de formation reconnu et totalisant au moins 150 heures de formation;
  - Réussir l'examen de certification;
  - Avoir effectué 50 heures de formation pratique sous la supervision d'un inspecteur chevronné reconnu à titre de formateur;

- Fournir une recommandation de la part d'un inspecteur chevronné reconnu à titre d'évaluateur;
- Détenir une assurance responsabilité professionnelle et une assurance responsabilité civile;
- Se soumettre à une vérification des antécédents criminels;
- Il n'y a pas de formation continue obligatoire, mais l'organisme peut imposer, à titre de condition de maintien du permis, que l'inspecteur suive un programme de perfectionnement;
- Des normes pour le contrat d'inspection et le rapport d'inspection sont prévues. Ainsi, le contrat doit préciser les composantes de l'inspection, qui sont similaires à celles de l'Alberta.

### *En Ontario*

Cette province a adopté en 2017 une loi spécifique sur l'inspection immobilière (*Home Inspections Act*). Cette loi n'est toujours pas en vigueur et aucun règlement d'application n'a été adopté depuis. Il est important de préciser que la loi prévoit qu'une personne morale sans but lucratif pourrait être désignée en tant qu'organisme d'application de cette loi. Par ailleurs, cette loi prévoit des dispositions afin que soient définis par règlement :

- les exigences en matière de formation, d'expérience et d'examen applicables aux demandeurs de permis;
- l'encadrement en matière d'assurance pour les titulaires de permis;
- les exigences à respecter par l'inspecteur lors d'une inspection immobilière.

La ministre des Affaires municipales  
et de l'Habitation,

ANDRÉE LAFOREST