

Projets de règlement

Projet de règlement

Loi sur le bâtiment
(chapitre B-1.1)

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 (2019, chapitre 28)

Encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), que le projet de Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation, dont le texte apparaît ci-dessous, pourra être approuvé par le gouvernement, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication.

Ce projet de règlement a pour objet d'encadrer l'inspection d'un bâtiment d'habitation. Ainsi, ce projet prévoit que toute personne qui exerce les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation doit être titulaire d'un certificat délivré par la Régie du bâtiment du Québec.

Ce projet de règlement prévoit les catégories de certificat ainsi que les conditions et modalités de délivrance, de modification ou de renouvellement d'un certificat. Il prévoit également les obligations de l'inspecteur en bâtiment d'habitation titulaire d'un certificat, notamment celle de respecter le projet de la norme BNQ 3009-500, «Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation», publiée par le Bureau de normalisation du Québec, et celles de respecter les règles relatives à la formation continue, à l'éthique et au conflit d'intérêts.

Enfin, ce projet de règlement encadre la forme et le contenu du contrat de service relatif à l'inspection d'un bâtiment d'habitation.

Ce projet de règlement devrait entraîner, pour les entreprises, des coûts d'implantation de 5 600 905 \$ et des coûts annuels récurrents de 1 468 602 \$.

Des renseignements additionnels concernant ce projet de règlement peuvent être obtenus en s'adressant à monsieur Ian Taillefer, adjoint exécutif, Bureau du président-directeur général, Régie du bâtiment du Québec, 800, place D'Youville, 16^e étage, Québec (Québec) G1R 5S3, au numéro de téléphone : 418 473-5013, ou à l'adresse courriel : ian.taillefer@rbq.gouv.qc.ca.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ce projet de règlement est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné ci-dessus, à madame Caroline Hardy, secrétaire générale et directrice des affaires institutionnelles par intérim, Régie du bâtiment du Québec, 800, place D'Youville, 16^e étage, Québec (Québec) G1R 5S3 ou à l'adresse courriel : projet.reglement.commentaires@rbq.gouv.qc.ca.

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation,
ANDRÉE LAFOREST

Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation

Loi sur le bâtiment
(chapitre B-1.1, a. 185, par. 9.2°, 19.8°, 19.9°, 20°, 37° et 38° et a. 192)

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 (2019, chapitre 28, a. 25, par. 9°)

CHAPITRE I DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Dans le présent règlement, on entend par «norme BNQ 3009-500», le projet de la norme BNQ 3009-500, «Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation», publiée par le Bureau de normalisation du Québec, y compris toutes les modifications ultérieures qui y seront apportées.

Cependant, les modifications et les éditions publiées après le (*insérer ici la date d'entrée en vigueur du présent règlement*) ne s'appliquent qu'à compter du dernier jour du sixième mois qui suit la publication des versions française et anglaise de ces textes. Lorsque ces versions ne sont pas publiées en même temps, le délai court à partir de la date de publication de la dernière version.

2. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, le terme « bâtiment d'habitation » a la signification que lui donne la norme BNQ 3009-500.

De plus, on entend par :

« client » : quiconque confie la réalisation de l'inspection d'un bâtiment d'habitation à un inspecteur en bâtiment d'habitation et qui est un requérant au sens de la norme BNQ 3009-500. Est assimilé à un client, l'inspecteur en bâtiment d'habitation qui confie la réalisation de l'inspection d'un tel bâtiment à un autre inspecteur en bâtiment d'habitation;

« inspecteur en bâtiment d'habitation » : toute personne physique qui exécute l'une ou l'autre des activités requises pour la réalisation d'une inspection d'un bâtiment d'habitation, prévues dans la norme BNQ 3009-500.

CHAPITRE II CERTIFICAT D'INSPECTEUR EN BÂTIMENT D'HABITATION

SECTION I CATÉGORIES DE CERTIFICAT

3. Toute personne physique qui exerce les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation doit être titulaire d'un certificat d'inspecteur en bâtiment d'habitation, comportant la catégorie appropriée, et délivré par la Régie du bâtiment du Québec.

L'obligation prévue au premier alinéa s'applique, quel que soit le contexte dans lequel la personne physique exerce ses fonctions, que ce soit dans le cadre d'une entreprise individuelle ou pour le compte d'une société ou d'une personne morale, et que cette personne agisse à titre de salarié ou autrement.

4. Un certificat peut être soit de catégorie 1 ou de catégorie 2.

Le certificat de catégorie 1 permet à son titulaire d'agir comme inspecteur en bâtiment d'habitation à l'égard des bâtiments d'habitation de catégorie 1, définis par la norme BNQ 3009-500.

Le certificat de catégorie 2 permet à son titulaire d'agir comme inspecteur en bâtiment d'habitation à l'égard de tout bâtiment d'habitation.

SECTION II CONDITIONS ET MODALITÉS DE DÉLIVRANCE, DE MODIFICATION OU DE RENOUVELLEMENT

5. Les conditions suivantes doivent être rencontrées pour la délivrance d'un certificat d'inspecteur en bâtiment d'habitation :

1^o dans le cas d'un certificat de catégorie 1, avoir réussi un programme d'attestation d'études collégiales en inspection en bâtiment d'habitation basé sur l'apprentissage de l'une ou l'autre des éditions de la norme BNQ 3009-500;

2^o dans le cas d'un certificat de catégorie 2, satisfaire à la condition prévue au paragraphe 1^o, avoir deux ans d'expérience dans l'inspection de bâtiments d'habitation de catégorie 1 définis par la norme BNQ 3009-500 suivant l'obtention du certificat de catégorie 1 et avoir réussi une certification collégiale de spécialisation en inspection d'un bâtiment d'habitation de catégorie 2 définis par la norme BNQ 3009-500 offerte par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou par un établissement d'enseignement dispensant des services d'enseignement général au collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1);

3^o être couvert pendant la période de validité de son certificat, et spécifiquement pour ses fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation, par un contrat d'assurance responsabilité civile générale ainsi que par un contrat d'assurance responsabilité professionnelle erreurs et omissions, comportant pour chacun une couverture minimale de 1 000 000 \$ par réclamation dans le cas d'un certificat de catégorie 1 et de 2 000 000 \$ par réclamation dans le cas d'un certificat de catégorie 2;

4^o présenter à la Régie une demande respectant les exigences prévues aux dispositions de l'article 6.

Les paragraphes 1^o et 2^o du premier alinéa ne s'appliquent pas à la personne physique titulaire d'une accréditation délivrée dans une autre province canadienne ou dans un territoire canadien, l'autorisant à exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation. Toutefois, cette personne doit réussir la formation sur les règles applicables en inspection de bâtiments d'habitation de catégorie 1, pour la délivrance d'un certificat de catégorie 1, et la formation sur les règles applicables en

inspection de bâtiments d'habitation de catégorie 2, pour la délivrance d'un certificat de catégorie 2, offertes sur le site Internet de la Régie.

Chacun des contrats d'assurance prévus au paragraphe 3^o du premier alinéa doit prévoir une clause suivant laquelle l'assureur ne peut y mettre fin ou le modifier avant la fin de la période initialement prévue pour sa validité, à moins qu'il n'avisé la Régie par écrit au moins 60 jours à l'avance de son intention. Il doit également y être prévu que les frais et les intérêts mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2503 du Code civil sont à la charge de l'assureur.

6. La personne physique qui demande la délivrance, le renouvellement ou la modification d'un certificat d'inspecteur en bâtiment d'habitation doit fournir à la Régie, au moyen du formulaire prescrit et rendu public par celle-ci, les renseignements et documents suivants :

Coordonnées et renseignements de base

1^o son nom, sa date de naissance et ses coordonnées personnelles, soit l'adresse de son domicile, son numéro de téléphone et son adresse courriel, les coordonnées de tout établissement où elle entend exercer ses fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation, soit l'adresse, le numéro de téléphone, ainsi que l'adresse courriel qu'elle utilise dans le cadre de ses fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation;

2^o si elle est membre ou a été membre dans les 5 ans précédant la demande d'un ordre professionnel constitué conformément au Code des professions (chapitre C-26), le nom de celui-ci et son numéro de membre;

3^o la catégorie de certificat qu'elle veut obtenir;

Qualification professionnelle et formation continue

4^o l'un des documents suivants démontrant sa qualification professionnelle :

a) pour un certificat de catégorie 1, une copie d'une attestation d'études collégiales délivrée par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou délivrée par un établissement d'enseignement dispensant des services d'enseignement général au collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1), confirmant la réussite du programme visé au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 5, ou, si ce document n'est pas encore délivré, un bulletin d'études collégiales indiquant que ce programme est terminé et que la sanction obtenue est une attestation d'études collégiales;

b) pour un certificat de catégorie 2, une copie d'un des documents visés au sous-paragraphe a, selon le cas, ainsi qu'une copie d'une attestation de réussite de la certification collégiale de spécialisation mentionnée au paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 5;

5^o pour une demande de délivrance d'un certificat effectuée dans un délai de moins de 2 ans de la fin de validité du certificat précédent, une copie des attestations de formation continue démontrant qu'elle a complété le nombre d'heures de formation continue prévu à la section IV du chapitre III du présent règlement qui lui aurait été applicable si son certificat était demeuré en vigueur;

6^o dans le cas où cette demande de délivrance intervient dans un délai de 2 ans et plus de la fin de validité du certificat précédent, une copie d'une attestation de réussite de la formation sur la mise à niveau des inspecteurs d'un bâtiment d'habitation, offerte par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou par un établissement d'enseignement dispensant des services d'enseignement général au collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1);

Garanties financières

7^o une attestation d'un assureur autorisé à exercer l'activité d'assureur au Québec, fournie au moyen du formulaire prescrit et rendu public par la Régie, et suivant laquelle elle est couverte par un contrat d'assurance responsabilité civile générale et par un contrat d'assurance responsabilité professionnelle erreurs et omissions qui satisfont aux exigences prévues au présent règlement, ainsi que le numéro de la police pour chacune de ces assurances;

Faillite

8^o en cas de faillite personnelle, la date de cette faillite;

Déclarations de culpabilité

9^o une déclaration indiquant si elle a été déclarée coupable par un tribunal du Canada ou par un tribunal étranger, dans les 5 ans précédant la demande, d'une infraction à une loi fiscale ou d'un acte criminel, ou une preuve de pardon, le cas échéant;

10^o une déclaration indiquant si elle a été déclarée coupable d'une infraction à la Loi sur la protection du consommateur (chapitre P-40.1);

Reconnaissance et attestation

11^o une reconnaissance à l'effet qu'elle doit respecter les exigences prévues à la norme BNQ 3009-500 dans l'exercice de ses fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation;

12^o une attestation de la véracité des renseignements et des documents fournis en vertu du présent article.

Malgré le premier alinéa, lors d'une demande de renouvellement ou de modification d'un certificat, un renseignement ou un document visé aux paragraphes 1^o à 5^o du premier alinéa qui a déjà été fourni à la Régie n'a pas à lui être transmis de nouveau si la personne physique qui présente la demande atteste qu'il est encore exact.

Les sous-paragraphes *a* et *b* du paragraphe 4^o du premier alinéa ne s'appliquent pas à la personne physique titulaire d'une accréditation délivrée dans une autre province canadienne ou dans un territoire canadien, l'autorisant à exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation. Toutefois, elle doit fournir une copie de cette accréditation ainsi qu'une attestation de réussite de la formation prévue au deuxième alinéa de l'article 5.

7. Une demande de délivrance, de modification ou de renouvellement d'un certificat n'est réputée reçue que si elle est signée, si elle contient tous les renseignements et documents requis en vertu de l'article 6 et si elle est accompagnée des droits et des frais exigibles prévus à l'article 9.

8. Le titulaire d'un certificat qui en demande le renouvellement doit faire parvenir à la Régie, au moins 30 jours avant la fin de la période de validité de son certificat prévue au premier alinéa de l'article 13, une demande de renouvellement qui respecte les exigences prévues à l'article 6. Cette demande peut être transmise par tout moyen permettant à la personne physique qui la présente de se constituer une preuve de la réception par la Régie.

Lorsque la Régie reçoit, dans le délai prévu au premier alinéa du présent article, une demande de renouvellement respectant toutes les exigences prévues à cet alinéa, le certificat demeure valide jusqu'à la décision de la Régie sur la demande de renouvellement.

SECTION III DROITS ET FRAIS

9. Les droits et les frais exigibles pour la délivrance, la modification ou le renouvellement d'un certificat sont les suivants :

TYPE DE DEMANDE	DROITS	FRAIS
1 ^o demande de délivrance d'un certificat de catégorie 1	389 \$	467 \$
2 ^o demande de délivrance d'un certificat de catégorie 2	583 \$	467 \$
3 ^o demande de modification d'un certificat de catégorie 1, pour y prévoir, en remplacement, la catégorie 2	194 \$	46 \$
4 ^o demande de modification d'un certificat de catégorie 2, pour y prévoir, en remplacement, la catégorie 1	Remboursement jusqu'à concurrence du montant de droits prévus au paragraphe 3 ^o , au prorata du nombre de mois à écouler entre la date de la modification et celle de la fin de la période de validité du certificat	46 \$
5 ^o demande de renouvellement d'un certificat de catégorie 1, sans modification de catégorie	389 \$	184 \$
6 ^o demande de renouvellement d'un certificat de catégorie 1, avec une demande pour y prévoir, en remplacement, la catégorie 2	583 \$	184 \$
7 ^o demande de renouvellement d'un certificat de catégorie 2, sans modification de catégorie	583 \$	184 \$
8 ^o demande de renouvellement d'un certificat de catégorie 2, avec une demande pour y prévoir, en remplacement, la catégorie 1	389 \$	184 \$
9 ^o demande de révision d'une décision de la Régie concernant la délivrance, la modification, le renouvellement, la suspension ou l'annulation d'un certificat		358 \$
10 ^o remplacement du certificat en format de poche plastifié à la demande du titulaire		46 \$

Malgré le premier alinéa, les droits exigibles sont établis au prorata du nombre de mois de validité du certificat lorsque celui-ci est modifié pour une période de moins d'un an. Une portion de mois compte pour un mois en entier.

10. Les frais exigibles en vertu des paragraphes 1^o à 4^o et 10^o du premier alinéa de l'article 9 sont portés au double si un traitement prioritaire est demandé.

Dans le cas où une demande ne peut être traitée dans un délai de 30 jours, la Régie rembourse la différence entre les frais prévus à l'article 9 et ceux prévus au premier alinéa du présent article.

11. Les droits exigibles en vertu de l'article 9 sont remboursés si la Régie refuse de délivrer, de modifier ou de renouveler un certificat. Ils ne sont pas remboursés si le certificat est suspendu ou annulé par la Régie ou si le titulaire abandonne son certificat.

12. Les frais exigibles en vertu de l'article 9 sont remboursés par la Régie lorsqu'elle fait droit à une demande de révision d'une décision.

SECTION IV DURÉE, TENEUR ET PROPRIÉTÉ DU CERTIFICAT

13. Le certificat est valide pour une période d'un an, sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article 8.

Il est délivré au moyen d'un support plastique qui est remplacé par la Régie tous les 4 ans.

14. Le certificat mentionne le nom et les coordonnées de son titulaire, le numéro de certificat, incluant le numéro de sa catégorie.

De plus, il spécifie la date de délivrance du certificat, la date à laquelle il doit être renouvelé annuellement ainsi que la date de fin de validité du support plastique sur lequel il est délivré.

Il comporte également la signature du président-directeur général ou d'un vice-président et celle du secrétaire de la Régie.

15. La Régie demeure propriétaire du certificat.

Le titulaire du certificat ne peut le céder.

Lorsqu'il cesse d'y avoir droit, le titulaire du certificat doit le retourner sans délai à la Régie. Il en est de même lorsqu'une modification doit être indiquée sur le certificat. Si le titulaire omet de le retourner, la Régie peut le confisquer.

CHAPITRE III OBLIGATIONS DU TITULAIRE DU CERTIFICAT

SECTION I NORME DE PRATIQUE

16. Le titulaire d'un certificat doit respecter les exigences prévues à la norme BNQ 3009-500 lors de chacune des étapes inhérentes à la réalisation d'une inspection, y compris la préparation de celle-ci, la rédaction de son rapport d'inspection et la conservation de son dossier.

SECTION II ÉTHIQUE ET CONFLIT D'INTÉRÊTS

17. Le titulaire d'un certificat doit agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt de son client et éviter de se placer dans une situation de conflit entre son intérêt personnel et celui de son client.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le titulaire d'un certificat est en conflit d'intérêts lorsque les intérêts en présence sont tels qu'il peut être porté à préférer certains d'entre eux à ceux de son client ou que son jugement ou sa loyauté envers celui-ci peuvent en être affectés.

Dès qu'il constate qu'il se trouve dans une situation d'apparence de conflit d'intérêts, il doit le divulguer par écrit à son client, et lui demander s'il lui permet d'agir ou de continuer à agir. Il ne peut réaliser une inspection sans cette divulgation écrite et sans le consentement écrit de son client.

18. Le titulaire d'un certificat doit s'enquérir à la première occasion du nom et des coordonnées de toute personne qui agit à titre d'intermédiaire en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) à l'égard du bâtiment d'habitation à inspecter.

Il doit, avant de conclure un contrat de service relatif à l'inspection d'un bâtiment d'habitation, aviser son client par écrit s'il a signé, au cours des 30 jours précédant, un rapport d'inspection à l'égard d'un bâtiment d'habitation pour lequel une personne visée par le premier alinéa a agi à titre d'intermédiaire.

19. Le titulaire d'un certificat qui constate qu'une intervention est requise pour remédier à un problème détecté lors de son inspection doit refuser d'offrir les biens ou les services requis à cette fin.

Il doit, s'il souhaite donner à son client le nom d'une entreprise pouvant offrir les biens ou les services requis pour remédier à ce problème, lui fournir une liste comportant au moins deux noms d'entreprises offrant de tels biens ou services.

Il ne peut faire une estimation des coûts requis pour une telle intervention.

20. Le titulaire d'un certificat ne peut confier un contrat pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation à une personne qui n'est pas titulaire d'un tel certificat, ou qui est titulaire d'un certificat ne comportant pas la catégorie appropriée.

21. Le sous-contractant d'un contrat de service relatif à l'inspection d'un bâtiment d'habitation ne peut en confier l'exécution à un autre inspecteur.

22. Le titulaire d'un certificat ne peut utiliser le nom d'une autre personne qui est titulaire d'un tel certificat ni utiliser le numéro de certificat de cette personne.

SECTION III CONTRAT DE SERVICE TYPE ET SON CONTENU

23. Le titulaire d'un certificat doit conclure, par écrit avec son client, un contrat de service, et à cette fin, utiliser le modèle de contrat type rendu public par la Régie.

La forme et le contenu de ce contrat doivent respecter les exigences prévues aux articles 23 à 32.

Les parties peuvent ajouter des clauses au modèle de contrat type. Toutefois, toute clause du contrat qui est inconciliable avec les dispositions du présent règlement est nulle de nullité absolue.

24. Peu importe le support utilisé pour le contrat, le titulaire du certificat doit en transmettre une copie signée au client.

25. Les pages du contrat doivent être numérotées et comporter un espace pour y apposer les initiales des parties.

26. Les signatures de toutes les parties doivent être apposées sur la dernière page du contrat à la suite de toutes les stipulations. Il peut s'agir d'une signature à la main ou d'une signature numérique.

Tout inspecteur en bâtiment d'habitation qui est partie au contrat doit le signer en son nom personnel et, le cas échéant, au nom de toute société ou personne morale pour laquelle il exerce ses fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation.

Chaque page du contrat ainsi que toute clause qui y est ajoutée doivent être paraphées par les parties.

27. Si l'inspection est réalisée dans le cadre d'un contrat de vente immobilière, le contrat de service doit indiquer le nom de la personne qui a agi à titre d'intermédiaire en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2), ses coordonnées ainsi que le nom de l'agence immobilière pour laquelle il agit, le cas échéant.

28. Le contrat doit comporter les renseignements suivants quant à l'identité des parties :

1^o le nom du client, son adresse, son numéro de téléphone et, le cas échéant, son adresse courriel;

2^o le nom de tout inspecteur en bâtiment d'habitation partie au contrat, son numéro de certificat délivré par la Régie ainsi que l'adresse, le numéro de téléphone de l'établissement où il exerce ses fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation, le numéro de télécopieur de cet établissement, le cas échéant, et l'adresse courriel qu'il utilise dans le cadre de ses fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation;

3^o le nom et les coordonnées complètes de l'entreprise individuelle, de la société ou de la personne morale au nom de laquelle le client ou l'inspecteur en bâtiment d'habitation contracte;

4^o les numéros des polices d'assurance responsabilité civile générale et d'assurance responsabilité professionnelle erreurs et omissions en vigueur qui sont requises pour la catégorie de bâtiment d'habitation visée par l'inspection, ainsi que le nom de tout assureur, et ce, pour tout inspecteur en bâtiment d'habitation signataire du contrat.

29. Le contrat doit comporter les renseignements suivants quant au bâtiment d'habitation visé par l'inspection :

1^o l'adresse complète du bâtiment d'habitation visé;

2^o le nom du propriétaire de ce bâtiment au moment de l'inspection, son adresse, son numéro de téléphone et, le cas échéant, son adresse courriel;

3^o la catégorie de bâtiment d'habitation faisant l'objet de l'inspection.

30. Le contrat doit notamment comporter les obligations de l'inspecteur en bâtiment d'habitation énoncées ci-après :

1^o réaliser l'inspection du bâtiment d'habitation visé conformément aux exigences prévues à la norme BNQ 3009-500 et indiquer, compte tenu de l'article 1, l'édition applicable de cette norme;

2° aviser le client s'il a signé, au cours des 30 jours précédant, un rapport d'inspection à l'égard d'un bâtiment d'habitation pour lequel une personne visée par le premier alinéa de l'article 18 a agi à titre d'intermédiaire;

3° informer le client de la portée et des limitations de l'inspection énoncées à l'annexe A de la norme BNQ 3009-500;

4° informer le client des avantages et des coûts afférents à l'inspection des parties communes d'un bâtiment d'habitation de catégorie 2 définis par la norme BNQ 3009-500 en copropriété divise afin de l'aider dans sa décision de faire inspecter ces parties communes;

5° informer le client qu'il est souhaitable qu'il soit présent lors de l'inspection;

6° conclure un contrat distinct pour chaque service supplémentaire, tel que défini dans la norme BNQ 3009-500, et lorsque ce contrat est conclu en même temps que le contrat d'inspection, l'indiquer dans ce dernier;

7° demander à un représentant dûment autorisé du syndicat de copropriété de compléter, lorsque les parties communes d'une copropriété divise font l'objet d'une inspection, l'annexe B de la norme BNQ 3009-500, et en cas de refus du représentant dûment autorisé du syndicat de copropriété, le consigner dans son rapport d'inspection;

8° effectuer l'inspection du bâtiment d'habitation visé à la date et à l'heure convenues au contrat;

9° mettre en œuvre les différents moyens pour apprécier l'état général d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation notamment en faisant un examen attentif portant sur les systèmes et les composantes accessibles, observables et installés de manière permanente, sur les structures attenantes ainsi que sur les éléments susceptibles d'endommager le bâtiment d'habitation;

10° attirer l'attention du client, s'il est présent lors de l'inspection, sur les vices apparents que l'inspection lui permet d'identifier et sur les indices de déficience importante qu'il observe, et en faire mention dans son rapport d'inspection;

11° informer le client, lorsqu'il s'agit d'une inspection préachat, qu'il est souhaitable de prendre connaissance du rapport d'inspection avant de prendre une décision relativement à l'achat du bâtiment d'habitation;

12° rédiger le rapport d'inspection, dont le contenu est prévu à la norme BNQ 3009-500, sous forme de texte descriptif, en utilisant un langage simple, explicite et sans ambiguïté, et en se basant sur les renseignements

disponibles dans les documents fournis par le client et sur les preuves objectives recueillies lors de la réalisation de l'inspection;

13° remettre au client le rapport d'inspection dans le délai fixé au contrat;

14° ne pas confier à un sous-contractant l'exécution d'un contrat de service relatif à l'inspection d'un bâtiment d'habitation qu'il a déjà obtenu d'un autre inspecteur;

15° ne pas limiter sa responsabilité personnelle;

16° ne pas remettre à un tiers une copie du rapport d'inspection ou de tout autre document faisant partie de son dossier en lien avec l'inspection, à moins d'avoir obtenu le consentement écrit et préalable de son client.

Les dispositions prévues à la section II du présent chapitre, relatives à l'éthique et au conflit d'intérêts, doivent figurer au contrat.

31. Le contrat doit indiquer que tout inspecteur en bâtiment d'habitation qui est partie au contrat et, le cas échéant, la société ou la personne pour laquelle il exerce ses fonctions, sont solidairement responsables des obligations qui y sont prévues et de celles prévues dans le présent règlement.

32. Le contrat doit comporter les obligations du client énoncées ci-après :

1° payer les honoraires prévus au contrat, majorés des taxes applicables selon les modalités qui y sont prévues;

2° fournir à l'inspecteur, avant la date et l'heure convenues pour la réalisation de l'inspection, tous les documents et les renseignements qu'il a pu obtenir du vendeur concernant le bâtiment d'habitation visé et qui sont utiles à la réalisation de l'inspection.

SECTION IV FORMATION CONTINUE

33. Le titulaire d'un certificat doit effectuer 20 heures de formation continue par période de référence de 2 ans.

La formation exigée en vertu du premier alinéa doit être liée aux fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation.

La première période de référence débute le 1^{er} octobre 2027.

34. Lorsqu'une nouvelle édition de la norme BNQ 3009-500 est publiée par le Bureau de normalisation du Québec et qu'une formation est offerte relativement à

cette nouvelle édition, le titulaire doit suivre cette formation lors de la période de référence qui suit la publication de cette nouvelle édition.

35. À compter de la date de délivrance de son premier certificat, le titulaire doit suivre des activités de formation continue pour un nombre d'heures équivalent au prorata du nombre de mois non écoulés pour la période de référence en cours.

36. Le titulaire d'un certificat qui a respecté ses obligations de formation continue pour une période de référence peut reporter un maximum de 4 heures excédentaires de formation sur la période de référence subséquente.

37. Malgré la suspension du certificat, les obligations de formation continue prévues à la présente section continuent de s'appliquer. Celles-ci s'appliquent également à la personne qui a déjà été titulaire d'un certificat et qui fait une demande pour en obtenir un nouveau dans un délai de moins de 2 ans de la fin de validité de ce certificat.

38. Le titulaire du certificat est responsable de transmettre à la Régie, par le biais d'un système électronique mis en place par cette dernière, une déclaration de formation continue accompagnée d'une copie des attestations de participation délivrées par les dispensateurs des formations, au plus tard 90 jours après la fin de la période de référence.

39. Les attestations de participation doivent être conservées par le titulaire de certificat pendant 6 ans après la fin de la période de référence durant laquelle les formations ont été suivies. Ces attestations doivent être disponibles à des fins de consultation par la Régie.

40. Est dispensé des obligations de suivre des activités de formation continue le titulaire d'un certificat qui maintient son certificat, mais qui cesse d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation pour cause de maladie, d'accident, de grossesse, de congé de maternité, de paternité ou parental, ou parce qu'il agit comme proche aidant au sens de la Loi sur les normes du travail (chapitre N-1.1). Cette dispense est d'une heure de formation continue pour chaque mois pendant lequel le titulaire d'un certificat cesse d'exercer ses fonctions, mais ne peut excéder 10 heures de formation continue par période de référence.

41. Le titulaire d'un certificat qui fait défaut de respecter ses obligations de formation continue pour une période de référence, bénéficie d'une période de 90 jours supplémentaires à compter de la fin de cette période de référence pour remédier à ce défaut.

SECTION V AVIS, COMMUNICATION ET CONSERVATION DE DOCUMENTS

42. Le titulaire d'un certificat doit aviser la Régie par écrit, dans les plus brefs délais, de toute modification aux renseignements ou aux documents qu'il a fournis en vertu de l'article 6.

43. Le titulaire d'un certificat doit aviser sans délai la Régie de tout problème qu'il détecte lors de son inspection et qui pourrait constituer un danger pour la sécurité et l'intégrité physique des personnes.

44. Le titulaire d'un certificat doit indiquer dans ses offres et ses contrats de service relatifs à l'inspection d'un bâtiment d'habitation, ainsi que dans ses rapports d'inspection, le numéro de son certificat et la mention « titulaire d'un certificat délivré en vertu de la Loi sur le bâtiment ».

45. Le titulaire d'un certificat doit, sur demande, s'identifier et exhiber son certificat.

46. Le titulaire d'un certificat doit, à la demande de son client, lui transmettre une copie de tout document faisant partie de son dossier en lien avec l'inspection, constitué de tous les documents pour lesquels la norme BNQ 3009-500 prévoit son obligation d'assurer sur un support quelconque la pérennité de l'information.

47. Le titulaire d'un certificat doit, en plus d'assurer la pérennité des documents mentionnés à l'article 46 conformément aux exigences prévues à la norme BNQ 3009-500, conserver pour une période de 6 ans tout autre document relatif à ce client.

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

L'interdiction prévue au premier alinéa ne s'applique pas lorsque le rapport ou le document est demandé par une personne qui agit en vertu des pouvoirs de vérification, d'inspection, de contrôle ou d'enquête qui lui sont attribués par une loi, lorsqu'il est demandé par un organisme public exerçant une fonction juridictionnelle, ou lorsqu'il est exigé sur l'ordre d'un tribunal.

CHAPITRE IV DISPOSITION PÉNALE

49. Constitue une infraction toute contravention à l'une des dispositions du présent règlement à l'exception des dispositions de la section III du chapitre II et de la section IV du chapitre III.

CHAPITRE V DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

50. Malgré l'article 3, une personne physique peut, jusqu'au (*indiquer ici la date qui correspond à trois ans après l'entrée en vigueur du règlement*), exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation sans être titulaire du certificat exigé par cet article.

51. Malgré le sous-paragraphe *a* du paragraphe 4^o du premier alinéa de l'article 6, la personne qui transmet à la Régie, au plus tard 60 jours avant le (*indiquer ici la date qui correspond à trois ans après l'entrée en vigueur du règlement*), une demande de délivrance d'un certificat de catégorie 1 comportant tous les autres renseignements et documents prévus à cet article peut démontrer sa qualification professionnelle en fournissant l'un ou l'autre des documents suivants :

1^o une copie d'un bulletin d'études collégiales délivré par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou délivré par un établissement de niveau collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1) indiquant qu'un programme d'attestation d'études collégiales en inspection en bâtiment d'habitation, débuté à compter de l'année 2020, est terminé et que la sanction obtenue est une attestation d'études collégiales;

2^o une déclaration indiquant qu'elle a cumulé, au cours des 5 ans précédant la demande, au moins 3 ans d'expérience dans les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation.

Cette personne doit également fournir une copie d'une attestation de réussite de la formation sur la mise à niveau des inspecteurs d'un bâtiment d'habitation, offerte par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou par un établissement d'enseignement dispensant des services d'enseignement général au collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1).

52. Malgré le sous-paragraphe *b* du paragraphe 4^o du premier alinéa de l'article 6, la personne qui transmet à la Régie, au plus tard 60 jours avant le (*indiquer ici la date qui correspond à trois ans après l'entrée en vigueur du règlement*), une demande de délivrance d'un certificat de catégorie 2 comportant tous les autres renseignements et documents prévus à cet article peut démontrer sa qualification professionnelle en fournissant l'un ou l'autre des documents suivants :

1^o une copie du document prévu au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 51 et une déclaration sous serment indiquant qu'elle a cumulé deux années d'expérience depuis la réussite du programme indiqué sur ce document ;

2^o une déclaration indiquant qu'elle a cumulé, au cours des 8 ans précédant la demande, au moins 5 ans d'expérience dans les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation.

Cette personne doit également fournir une copie d'une attestation de réussite de la formation sur la mise à niveau des inspecteurs d'un bâtiment d'habitation, offerte par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou par un établissement d'enseignement dispensant des services d'enseignement général au collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1) ainsi qu'une copie d'une attestation de réussite de la certification collégiale de spécialisation mentionnée au paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 5.

53. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} octobre 2024, à l'exception de la section IV du chapitre III qui entre en vigueur le 1^{er} octobre 2027.

76467

Projet de règlement

Loi sur le bâtiment
(chapitre B-1.1)

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
(2021, chapitre 31)

Encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), que le projet de Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation, dont le texte apparaît ci-dessous, pourra être approuvé par le gouvernement, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication.

Ce projet de règlement a pour objet d'encadrer l'obligation de la personne qui acquiert un bâtiment de le faire inspecter préalablement à l'achat, par un inspecteur