



Association des Propriétaires du Québec

10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7

Tél. : (514) 382-9670

Sans frais : 1-888-382-9670

Courriel : info@apq.org

www.apq.org

Montréal, le 8 avril 2022

GAZETTE OFFICIELLE DU QUÉBEC, 23 février
2022, 154e année, No 8

Projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation (REIBH)
Projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation (REOIBH)

ORDRE DU JOUR

- Présentation de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ)
- Contexte
- Projet de règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation (REIBH)
- Projet de règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation (REOIBH)
- Recommandations

PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 17 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Le principal regroupement de propriétaires de logements locatifs du Québec, qu'est l'Association des Propriétaires du Québec (APQ), fournit à ses membres une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel „Le Propriétaire”, qui est édité depuis plus de 35 ans.

CONTEXTE

Les membres de l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) sont représentatifs du marché locatif résidentiel au Québec. Nous avons de grands propriétaires, mais aussi beaucoup de petits propriétaires d'immeuble.

Cette particularité de notre situation en fait aussi sa richesse: nous avons de beaux immeubles de grande taille avec les services complets qui accompagnent souvent ce type d'immeuble et nous avons aussi une multitude de petits propriétaires qui ont un, deux ou trois logements à louer.

Mais tous ces propriétaires ont un point en commun: Ils ont besoin de l'expertise d'inspecteurs autant lors de l'achat, la vente ou même la rédaction d'un rapport dans la gestion de leurs immeubles.

De ce fait, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) est favorable aux deux règlements proposés pour un meilleur encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation et celui qui vise à encadrer l'obligation pour toute personne qui acquiert un bâtiment à le faire inspecter préalablement à l'achat par un inspecteur en bâtiment certifié. Le règlement précise le type de bâtiment visé par l'obligation, soit les bâtiments de 25 ans et plus, de même que les cas d'exemption.

PROJET DE RÈGLEMENT SUR L'ENCADREMENT DE L'INSPECTION D'UN BÂTIMENT D'HABITATION (REIBH)

L'Association des Propriétaires du Québec estime que la profession d'inspecteur en bâtiment doit être reliée à des qualifications professionnelles reconnues, ainsi que la solvabilité de ce dernier.

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) appuie la formation obligatoire nécessaire à la pratique d'inspecteur en bâtiment.

Tout comme plusieurs autres métiers spécialisés, l'inspecteur doit connaître les normes en vigueur, avoir démontré des compétences lors de l'obtention de ce certificat.

L'inspecteur devra obligatoirement détenir un certificat. Il aura tout de même la possibilité d'obtenir le niveau 1 ou aller au niveau 2.

Également, par le suivi du programme d'attestation d'études collégiales en inspection en bâtiment d'habitation, les compétences et exigences seront alors enseignées selon les normes en vigueur, soit actuellement la norme BNQ 3009-500.

Ces compétences sont nécessaires et requises afin que l'inspecteur en bâtiment soit un expert devant les tribunaux.

Les propriétaires, que ce soient de maisons ou de multi-logements, ont parfois recours aux tribunaux.

Par exemple, la visite pré-inspection permet aux acheteurs de connaître l'état de leur acquisition, s'il y a de petits ou grands travaux à prévoir ou même des vices-cachés.

C'est une protection pour aider les acheteurs à prendre une décision éclairée.

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuyait d'ailleurs la mise en place d'une norme pour les points à inspecter et critères d'évaluation. Cela permettra aux disparités rencontrées selon les rapports proposés de disparaître.

Un rapport et la présence d'un inspecteur lors d'une au-

dience sont primordiaux pour un propriétaire lors de ses recours.

Également, l'obligation de détenir une assurance responsabilité de 1 000 000 \$ est plus qu'une nécessité. Les inspecteurs sont imputables en cas de faute professionnelle et dans le cas d'immeubles, les conséquences financières peuvent s'élever à des centaines de milliers de dollars.

PROJET DE RÈGLEMENT SUR L'ENCADREMENT DE L'OBLIGATION D'INSPECTION D'UN BÂTIMENT D'HABITATION (REOIBH)

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) appuie ce projet mais aurait souhaité que cette obligation s'applique à tous les immeubles peu importe leur année de construction. En effet le règlement proposé s'applique à un bâtiment d'habitation usagé dont l'année de construction date de 25 ans ou plus, ou la partie privative d'un tel bâtiment, en l'obligeant à formuler une promesse d'achat par écrit conditionnelle à une inspection par un inspecteur certifié par la RBQ.

Également, il sera possible pour un acheteur de renoncer par écrit à l'obligation d'inspection. Sur ce point, l'Association des Propriétaires du Québec (APQ) souhaite que ce soit retiré du règlement.

Il est primordial selon nous que toutes les habitations soient visitées. Permettre à un acheteur de renoncer est une porte de sortie afin de déposer une offre d'achat sans condition auprès des vendeurs.

Une telle décision peut avoir des conséquences financières dramatiques car le bâtiment pourrait avoir de nombreux travaux requis. Il faut protéger le public qui ne se rend pas encore compte de futures conséquences.

RECOMMANDATIONS

En conséquence de ce qui précède, nous vous soumettons respectueusement les recommandations suivantes :

Rendre l'inspection obligatoire à tous les bâtiments au Québec, peu importe leur âge

Retirer la renonciation possible d'un acheteur par écrit à l'obligation d'inspection

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) espère que le gouvernement comprendra l'ampleur des risques que les propriétaires ont à assumer et prendra les mesures qui s'imposent pour éviter de mettre en péril le parc immobilier locatif québécois et les conséquences financières négatives.