

MÉMOIRE AU SUJET DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX
INSPECTIONS EN BÂTIMENT PROPOSÉES DANS LE PROJET DE LOI
C-16

Présenté par
**La Corporation des Inspecteurs Vérificateurs en Qualité de la
Propriété (CIVQP)**

Le 13 mai 2019
À Montréal

TABLE DES MATIÈRES

1.	Présentation de l’auteur et de la CIVQP.....	3
a.	Biographie de l’auteur	3
b.	Sommaire exécutif.....	3
2.	La situation actuelle des inspections en bâtiment.....	4
a.	Dispositions de la loi C-73.2 sur le courtage immobilier	4
b.	Dispositions de la loi P-40.1 sur la protection du consommateur	5
c.	Dispositions du Code Civil du Québec	5
d.	Absence de cadre légal et réglementaire de la formation et du titre d’inspecteur en bâtiment	6
e.	Absence de cadre légal et de contrôle des normes de pratique professionnelle	6
f.	Conséquences sur le consommateur	7
3.	Exposé général	8
a.	Commentaires succincts sur les dispositions relatives aux inspections en bâtiment proposées dans le cadre du projet de loi C-16.....	8
b.	Suggestions.....	8
4.	Conclusion.....	10
5.	Annexes	10
a.	Annexe A : Règlement sur les conditions d’exercice d’une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (chapitre C-73.2, r. 1).....	10
b.	Annexe B : Loi sur la protection du consommateur (chapitre P-40.1).....	10
c.	Annexe C : Norme CSA A770-16 sur l’inspection d’habitations	11
d.	Annexe D : Code Civil du Québec	11
e.	Annexe E : Limitations et exclusions couramment pratiquées et entérinées par les normes de pratique des associations majeures d’inspecteurs en bâtiment	11
f.	Annexe F : Normes de Pratique Professionnelle pour l’émission du Certificat de la CQ (cote de qualité).....	13
g.	Annexe G : Reportages et articles exposant les conséquences de la pratique des inspections visuelles sommaires.....	13
h.	Annexe H : Cas types de jurisprudence condamnant les inspecteurs en bâtiment	13

1. Présentation de l'auteur et de la CIVQP

a. Biographie de l'auteur

M. Mario Roy est le fondateur et Président Directeur Général de la Corporation des Inspecteurs Vérificateurs en Qualité de la Propriété (CIVQP).

Après une formation de technologue en architecture au collège de Trois-Rivières puis en enseignement à l'Université Laval, il a d'abord enseigné pendant 12 ans toutes les disciplines reliées à l'architecture, des techniques de construction aux principes de conception. La rédaction de l'examen provincial pour les finissants en formation professionnelle d'architecture et de structure lui a d'ailleurs été confiée pendant de nombreuses années.

Il a ensuite consacré plus de 40 ans au domaine de la construction, concevant au-delà de 1 000 unités d'habitation de toutes catégories et remportant de surcroît le « Prix d'urbanisme » de la ville de Québec pour le meilleur projet de copropriété en 1987. Il a également été certifié « Maître constructeur » par l'Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec (APCHQ) en 2001, en plus de participer à l'élaboration du programme « Nouveau confort » d'Hydro-Québec sur l'efficacité énergétique, à titre de directeur régional de Québec de 1993-1998.

Fort de son expertise et devant le constat d'un manque flagrant d'encadrement du domaine de l'inspection en bâtiment, il est rapidement sorti de la retraite afin de créer la CIVQP et de concevoir un logiciel en mesure de fournir tant aux inspecteurs membres de la Corporation qu'aux consommateurs une vérification professionnelle et objective, exprimée par la Cote de qualité (CQ). Il se consacre aujourd'hui à la Corporation, mais aussi à sensibiliser le public et la classe politique à l'importance d'un encadrement et d'un contrôle plus strict de l'inspection en bâtiment, qu'il considère être le dernier maillon faible du processus de vente et d'achat de propriété au Québec.

b. Sommaire exécutif

La mission de la Corporation des Inspecteurs, Vérificateurs en Qualité de la Propriété (CIVQP) est d'assurer la sécurité du consommateur par la garantie de résultat d'une inspection complète de la propriété avec le Certificat de la CQ (Cote de Qualité).

La CIVQP est née de la volonté affirmée de se conformer à l'article 81 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (chapitre C-73.2, r. 1, cf. Annexe A) et à l'article 10.0 de la Loi sur la Protection du consommateur (chapitre P-40.1, cf. Annexe B).

Pour ce faire, la CIVQP a élaboré une méthode scientifique d'inspection en 250 points de contrôle obligatoires qui permet d'émettre une opinion professionnelle et objective sur la qualité de l'ensemble de la propriété, ne laisse place à aucune omission, et se base sur des

normes de pratique plus rigoureuses encore que la norme CAN/CSA-A770-16 du Conseil Canadien des Normes qui résume les exigences relatives à l'inspection physique des habitations (cf. Annexe C).

Encadrée par un logiciel développé en concertation avec des architectes et des professionnels de l'industrie du bâtiment, l'évaluation oblige systématiquement les inspecteurs de la CIVQP à décrire, vérifier et évaluer chacun des points de contrôle, et se solde par l'émission d'une Cote de Qualité (CQ), attestée par le Certificat de la CQ. Cette cote, exprimée sur 1000, permet non seulement de se faire une idée précise de la qualité de la propriété, mais fournit également une base uniforme pour comparer les propriétés entre elles.

Inscrites au Registre Central, ces Cotes de Qualités peuvent être consultés par tous, devenant ainsi une référence essentielle pour toutes les parties prenantes, du vendeur à l'acheteur en passant par le courtier immobilier, l'institution de financement et l'assureur.

2. La situation actuelle des inspections en bâtiment

a. Dispositions de la loi C-73.2 sur le courtage immobilier

Chapitre C-73.2, r. 1, article 81 :

«Le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui:

1° détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;

2° utilise une convention de service d'inspection reconnue;

3° effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;

4° remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

Le courtier ou le dirigeant d'agence peut fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiment qui respectent les exigences prévues au premier alinéa et qui contient plus d'un nom.»

À l'heure actuelle au Québec, l'inspection d'une propriété avant son achat n'est donc nullement obligatoire. Pourtant, l'achat d'une propriété constitue pour la plupart des consommateurs la transaction immobilière la plus importante de toute leur vie. Celle-ci comprend de nombreux risques, tant juridiques que financiers, si l'acheteur n'est pas en mesure de détecter les vices apparents — qui, rappelons-le, ne sont plus matière à

réclamation une fois le contrat officialisé — et cachés de la propriété convoitée. Dans ce dernier cas, l'acheteur poursuit directement son vendeur et ce vendeur pourra poursuivre également son propre vendeur et ainsi de suite, créant ainsi une chaîne de litiges qui pourraient aisément être évités.

L'article 81 fait également mention d'une inspection « complète » sans toutefois préciser ce que ce terme implique. Un flou juridique qui là aussi expose l'acheteur à de nombreux risques et ce, même s'il se prévaut d'une inspection préachat. Au Québec, ce sont ainsi plus des milliers de dossiers qui sont présentés à la Cour du fait d'inspections bâclées.

Finalement, et plutôt que de responsabiliser les inspecteurs en bâtiment quant à leurs normes de pratique, la loi fait peser sur le courtier immobilier et son client le fardeau du choix du professionnel auquel ils auront recours. Or le bon exercice de la profession devrait être assuré par une instance gouvernementale indépendante et non pas laissé entre les mains de courtiers immobiliers en flagrant conflit d'intérêts ou de consommateurs mal outillés pour juger des compétences des professionnels en inspection du bâtiment.

b. Dispositions de la loi P-40.1 sur la protection du consommateur

Chapitre P-40.1, article 10 :

« Est interdite la stipulation par laquelle un commerçant se dégage des conséquences de son fait personnel ou de celui de son représentant. »

Potentiellement responsable à vie de sa future propriété, l'acheteur averti fait appel à un inspecteur en bâtiment et remet sa confiance en lui en présumant de l'expertise et de la diligence de ce professionnel. Cependant, dans le cadre actuel des activités de l'inspection en bâtiment, ce même professionnel a une obligation de moyen et non une obligation de résultat. En effet, nombre d'inspections ne sont que visuelles et sommaires, et présentent une multitude de limitations et d'exclusions (cf. Annexe E) en porte-à-faux avec les attentes des consommateurs et les recommandations de la l'article 81 de la Loi sur le courtage immobilier précédemment citée (cf. Annexe A).

c. Dispositions du Code Civil du Québec

Article 1726 :

« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

La responsabilité des vices cachés n'incombe pas à l'inspecteur en bâtiment, mais plutôt au vendeur, en vertu de la « garantie légale de qualité ». L'inspecteur n'est responsable que des vices apparents qu'il aurait dû voir lors de l'inspection, et qui, selon la loi, ne requièrent même pas d'avoir recours à lui — un comble !

De plus, et tel que précédemment mentionné, l'absence de normes réglementaires, sur laquelle nous nous pencherons plus bas, permet aux inspecteurs peu consciencieux de se délester d'une grande partie de la responsabilité en limitant et en excluant nombre d'éléments de leur vérification, et réduit considérablement ce qui peut être considéré comme un vice apparent (cf. Annexe E). Au mieux, ces « professionnels », qui ne disposent en réalité tout simplement pas de l'expertise adéquate pour porter un diagnostic précis, recommandent-ils le recours à une multitude de spécialistes, qu'il faudra consulter individuellement et au prix fort pour brosser un portrait juste et complet de la situation.

Cet état de fait réduit considérablement les chances d'avoir gain de cause en poursuivant son inspecteur, ce qui pousse les acheteurs floués soit à se résigner et à accepter les conséquences parfois tragiques d'une vérification sommaire, soit à engager des procédures contre les anciens propriétaires. Entre ces deux parties, l'inspecteur peut se laver les mains de toute responsabilité.

d. Absence de cadre légal et réglementaire de la formation et du titre d'inspecteur en bâtiment

En date d'aujourd'hui, l'inspection en bâtiment n'est toujours pas encadrée par la loi et aucune formation obligatoire n'est requise pour exercer la profession. Ainsi, n'importe qui peut s'improviser inspecteur en créant simplement un site web ou des cartes de visite. Cette discipline à part entière requiert pourtant des compétences variées et des connaissances pointues en construction pour être appliquée de manière sécuritaire pour les consommateurs. De la même façon, aucun permis n'est à ce jour requis pour exercer la profession d'inspecteur en bâtiment, alors même que l'Alberta et la Colombie-Britannique l'exigent depuis près de dix ans.

e. Absence de cadre légal et de contrôle des normes de pratique professionnelle

Les Normes de pratique professionnelle sont les règles de l'art pour l'exercice d'une profession donnée. Dans le but d'assurer la qualité et l'uniformité des services professionnels, les normes précisent la substance des actes reconnus à la profession et le minimum requis aux fins du contrôle de l'acte professionnel en question.

Soucieux de la sécurité et de la paix d'esprit de ses clients et déterminés à leur offrir un service fiable et cohérent, les membres de la CIVQP souscrivent à des Normes de pratique professionnelle rigoureuses, claires, exhaustives et toutes de nature coercitive, qui précisent notamment le domaine d'application et les éléments de la propriété devant faire l'objet d'une inspection, qui détaillent point par point le processus de description, de vérification et d'évaluation desdits éléments, qui décrivent les protocoles d'échantillonnage et, surtout, qui mentionnent noir sur blanc la garantie de résultat (cf. Annexe F).

Si d'autres associations d'inspecteurs se prévalent de Normes de pratique professionnelles, il est à noter que celles-ci ne constituent parfois que des directives et non des impératifs, et qu'elles sont souvent de nature plus superficielles que celles imposées par la CIVQP. Pire, l'encadrement de la profession d'inspecteur en bâtiment étant volontaire au Québec, nombre de professionnels ne souscrivent tout simplement à aucune norme ni aucun code déontologique.

En l'état, il va de soi qu'un contrôle du respect desdites normes est tout simplement impossible, et que les recours qui s'offrent aux consommateurs lésés s'en trouvent nettement complexifiés.

f. Conséquences sur le consommateur

Ainsi, encore aujourd'hui au Québec, n'importe qui peut s'improviser inspecteur en bâtiment et définir son mode de pratique comme bon lui semble. Or, il s'agit d'une discipline dont les conséquences peuvent entraîner d'importants problèmes financiers et légaux pour le consommateur.

De nombreux reportages et articles de journaux ont traité des déficiences et lacunes de la pratique d'inspection de bâtiment : Ils y dénoncent immanquablement les pratiques douteuses et le manque de professionnalisme qui résultent de l'absence d'encadrement de la profession d'inspecteur en bâtiment, tant du point de vue de la formation que de celle du titre ou des Normes de pratique. Une situation lourde de conséquences sur les finances, la santé et la sécurité — tant physique que juridique — des consommateurs qui, même s'ils font preuve davantage encore de prudence et de diligence que préconisé par l'article 1726 du Code Civil du Québec (cf. Annexe D) en ayant recours à un expert, ne peuvent être assurés de la qualité des services qu'ils reçoivent. On ne compte ainsi plus les cas d'acheteurs forcés d'évacuer leur propriété, d'engager des travaux au prix fort ou encore de revendre à perte suite à la découverte de moisissures, de fondations fissurées ou d'infiltrations d'eau non décelées à l'occasion d'inspections visuelles sommaires et bâclées (cf. Annexe G). Les recours possibles, tel que mentionné précédemment, sont extrêmement limités, même si des cas de jurisprudence (cf. Annexe H) tendent à confirmer l'absurdité du système en l'état et à condamner des inspecteurs à défaut d'un

examen sérieux et diligent. Il s'agit à présent que les décisions rendues dans ces cas inspirent et guident une réforme en profondeur de la loi.

3. Exposé général

a. Commentaires succincts sur les dispositions relatives aux inspections en bâtiment proposées dans le cadre du projet de loi C-16

La CIVQP se réjouit de constater que le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec se saisit du dossier et se propose d'apporter des modifications à la Loi sur le bâtiment dans l'optique d'un meilleur encadrement des inspections en bâtiment. Cette intention serait d'ailleurs scellée dès l'Article 1 de ladite loi, en inscrivant qu'elle a pour objet « d'assurer la qualification professionnelle, la probité et la solvabilité » des inspecteurs en bâtiment, parmi d'autres professions. Pour ce faire, le projet de loi C-16 propose d'octroyer à la Régie du bâtiment du Québec de nouveaux pouvoirs réglementaires lui permettant d'encadrer les inspections en bâtiment lui permettant :

- d'encadrer les inspections en bâtiment
- de jouir de pouvoirs de vérification et de contrôle étendus en ce qui a trait à cette branche d'activité
- de déterminer les cas dans lesquels un certificat est nécessaire à l'exercice des fonctions d'inspecteur en bâtiment
- de déterminer les conditions et les modalités que le titulaire dudit certificat doit respecter, incluant les règles relatives à la formation continue et les normes techniques
- d'établir les conditions et les modalités de délivrance, de modification ou de renouvellement d'un certificat, sa durée, les droits exigibles pour sa délivrance, sa modification ou son renouvellement ainsi que les frais d'inscription, d'examen ou d'évaluation qui en découlent.

Si la CIVQP salue l'intention du Ministère de désigner un organisme gouvernemental indépendant, en l'occurrence la Régie du bâtiment du Québec, pour encadrer la profession d'inspecteur en bâtiment, elle s'interroge quant au manque de précisions relatives à la forme que cet encadrement prendra.

b. Suggestions

Non content de désigner la Régie du bâtiment du Québec comme responsable de l'encadrement de la profession d'inspecteur en bâtiment, le projet de loi C-16 devrait également donner à celle-ci le mandat d'élaborer un règlement qui :

- **Définisse de manière plus précise le bien immobilier.** La notion de « bien immobilier » ou de « propriété » est à privilégier à celle de « bâtiment », trop restrictive. Constituée d'un ou de bâtiment(s) (principal et accessoires), d'un terrain et de tous les aménagements (entrée d'automobile, clôture, cabanon, terrasse et autres), la notion plus inclusive de « propriété » permet d'éviter les écarts d'interprétation, de circonscrire de manière précise le champ d'expertise qui incombe à l'inspecteur en bâtiment et d'établir des Normes de pratique qui ne laissent place à aucune omission. D'ailleurs, les articles 1723 à 1731 du Code Civil du Québec (cf. Annexe D) parlent clairement de « bien immeuble », de « propriété » et jamais de « bâtiment ».
- **Rende l'inspection complète obligatoire.**
- **Définisse la notion d'une inspection « complète » et en réitère l'importance.**
- **Régisse les normes de pratique de la profession.** Elle s'attèlera donc à :
 - La rédaction d'un code de déontologie
 - L'établissement d'une liste de vérification standardisée et exhaustive des opérations d'inspection
 - L'élaboration d'une méthodologie scientifique standardisée de prise de données
 - La conception d'un rapport type
 - L'établissement d'une cote de qualité uniformisée
 - La création d'un registre central accessible à tous et regroupant toutes les propriétés inspectées au Québec
 - L'établissement d'un régime d'assurance professionnelle (E/O) collective durable et obligatoire
 - La formulation de conventions de services standardisées, en tout respect des lois en vigueur et de la jurisprudence.
- **Uniformise la formation et la rende obligatoire.** Elle s'attèlera donc à :
 - L'élaboration du contenu des programmes de formation collégiale (AEC) à l'attention des candidats souhaitant se former pour devenir inspecteur en bâtiment. Cette formation devra être en conformité avec les lois du Québec, qui préconisent une inspection dite « complète ».
 - La conception d'un examen de qualification obligatoire, de niveau d'acquisition de connaissances d'un technologue (collégial) pour tous les inspecteurs en exercice (inspection et expertise) afin de les rendre admissibles à l'obtention de la licence d'opération.
- **Encadre et contrôle le titre d'inspecteur en bâtiment.** Elle s'attèlera donc à :

- L'établissement des modalités et critères de sélection pour le droit d'exercice de la profession d'inspecteur en bâtiment ainsi que le droit de revendiquer le titre qui s'y rattache.
 - La réservation et à la protection du titre d'inspecteur en bâtiment
 - La création d'un registre des titulaires de permis d'exercice de la profession d'inspecteur en bâtiment accessible au grand public.
- **Établit un protocole de règlement des litiges et un mode d'indemnisation des consommateurs lésés.**

4. Conclusion

En somme, nous croyons fermement que le gouvernement et la Régie du bâtiment du Québec se doivent d'adopter une loi qui soit aussi rigoureuse, transparente et précise que possible afin de protéger au mieux les consommateurs. Une loi qui soit juste et définisse pour ce faire les exigences, modalités, normes, rôles et responsabilités relatifs à la profession d'inspecteur en bâtiment. Une loi claire et sans équivoque qui réduise au maximum les zones grises et ne laisse pas de place à l'interprétation. Les mesures suggérées permettront au Québec d'être à l'avant-garde et de se prévaloir des meilleures pratiques internationales et des tendances au niveau de la protection des consommateurs. La CIVQP demeure à l'entière disposition du gouvernement et se fera un plaisir d'offrir davantage de recommandations pour l'implantation d'un système d'évaluation rigoureux et objectif de la propriété — tel que proposé par la Cote de Qualité —, pour le développement et l'implantation d'outils efficaces permettant de décrire, vérifier et évaluer de manière uniforme et cohérente les points de contrôle nécessaires — tel qu'actuellement possible grâce au logiciel de la CQ — et pour le déploiement à grande échelle d'une Cote de Qualité (CQ) chiffrée fournissant une base uniforme pour comparer les propriétés entre elles ainsi que d'un Registre Central accessible à tous et colligeant lesdites cotes.

5. Annexes

a. Annexe A : Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité (chapitre C-73.2, r. 1)

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/C-73.2,%20r.%201/>

b. Annexe B : Loi sur la protection du consommateur (chapitre P-40.1)

http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/P-40.1

c. Annexe C : Norme CSA A770-16 sur l'inspection d'habitations

<https://www.scc.ca/fr/standardsdb/standards/28332>

d. Annexe D : Code Civil du Québec

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/CCQ-1991?langcont=fr>

e. Annexe E : Limitations et exclusions couramment pratiquées et entérinées par les normes de pratique des associations majeures d'inspecteurs en bâtiment

Général

- Pas d'obligation de déplacer les meubles, articles personnels ou autres obstacles qui nuisent à la visibilité
- Interdiction de faire fonctionner des composantes fermées
- Pas d'inspection sur les composantes fermées
- Pas d'inspection sur les contaminants (moisissures ou autres)
- Pas d'inspection sur indésirables (rongeurs, fourmis ou autres)
- Pas d'inspection sur l'évaluation de l'efficacité des composantes
- Pas d'opinion sur la cause et l'origine des correctifs à apporter
- Pas d'inspection sur chauffage d'appoint
- Pas d'inspection sur les normes de sécurité ou risques d'assurance
- Pas d'inspection sur la durée de vie des systèmes et composantes

Composantes structurales

- Pas d'inspection sur la capacité du système structural

Vide sanitaire

- Pas d'inspection si accès limité

Extérieur

- Pas d'inspection sur les clôtures
- Pas d'inspection sur les cabanons
- Pas d'inspection sur les accessoires permanents

Toiture

- Pas d'obligation de voir le toit de près ou d'y marcher

Plomberie

- Pas d'inspection sur le réseau alimentation et d'évacuation des eaux
- Pas d'inspection sur les valves d'eau
- Pas d'inspection sur le fonctionnement du drain de bâtiment

Électricité

- Pas d'inspection exhaustive des lumières et interrupteurs
- Pas d'inspection exhaustive des prises électriques
- Pas d'inspection à l'intérieur du panneau électrique
- Pas d'inspection sur les détecteurs de fumée
- Pas d'inspection sur les appareils fermés

Chauffage

- Pas d'inspection sur la charge de chauffage par pièce (plinth ou grille de diffusion)

Grenier

- Pas d'inspection au grenier, si pas ou peu d'accès
- Pas d'inspection sur l'isolation des conduits
- Pas d'inspection sur le système d'évent

Portes et fenêtres

- Pas d'inspection exhaustive des fenêtres
- Pas d'inspection exhaustive des portes
- Pas d'inspection sur l'état des vitres thermos

Intérieur

- Pas d'inspection sur l'état des armoires
- Pas d'inspection sur les boiseries

Isolation

- Pas d'inspection sur la capacité de l'isolation du bâtiment
- Pas d'inspection sur la quantité d'isolation au grenier
- Interdiction de manipuler tout matériau isolant

Ventilation

- Pas d'inspection sur la pertinence et la capacité en ventilation du bâtiment (VRC)
- Pas d'inspection sur la nécessité en ventilation du bâtiment

f. **Annexe F : Normes de Pratique Professionnelle pour l'émission du Certificat de la CQ (cote de qualité)**

<https://www.lacq.ca/wp-content/uploads/2018/03/NORMES-DE-PRATIQUE-PROF-23-05-18-1.pdf>

g. **Annexe G : Reportages et articles exposant les conséquences de la pratique des inspections visuelles sommaires**

- [*Inspection préachat: Québec poussé de mettre fin au «far west»*](#), La Presse, 11 mars 2018
- [*Un achat qui tourne au cauchemar pour un jeune couple, J.E \(TVA\)*](#), 29 mars 2018
- [*Inspection en bâtiment: Mario Roy démystifie la Cote de qualité*](#), Journal Le Nord, 1^{er} mai 2018
- [*L'inspection des bâtiments revue et corrigée*](#), Le Soleil, 19 mai 2018
- [*Le problème des inspections de bâtiment au Québec*](#), Ma Maison, Mon Cauchemar (Canal Vie)

h. **Annexe H : Cas types de jurisprudence condamnant les inspecteurs en bâtiment**

- **Julien C COMSPEC INC., 15,000.00\$, juin 2016** : Traces évidentes d'infiltration d'eau dans les murs extérieurs. Il ne peut occulter sa responsabilité envers les acheteurs en prétendant leur avoir recommandé de faire inspecter l'immeuble par d'autres experts. L'inspecteur devait reconnaître ce qui était visible et en faire part aux acheteurs dans son rapport, tant verbal qu'écrit.
- **Lachapelle C. Dubé, Parent et Québec Spec Inc., 10,500.00\$, juillet 2016** : L'inspecteur qui omet d'inspecter le dessous d'une terrasse en bois, alors que cela lui aurait permis de constater la détérioration et la pourriture du bois, fait preuve de négligence. Il s'agit d'un vice apparent.
- **Sauvé C. Auclair-Simard Inspection Inc., 15,000.00\$, août 2016** : L'inspecteur, qui n'a pas dénoncé à son client les déficiences de la vétusté de la fondation ni le fait que le système de drain et la membrane avaient atteint la fin de leur durée de vie utile, a été condamné à lui payer des dommages-intérêts. À travers les ouvertures disponibles, l'inspecteur n'a pas observé qu'il n'y a pas de pare-vapeur sur les murs périphériques ce qui est contraire aux normes de construction. À travers les ouvertures disponibles l'inspecteur n'a pas observé la présence de l'efflorescence sur les blocs de fondation lui indiquant que la barrière hydrofuge

appliquée sur les murs de fondation en blocs n'est pas étanche à l'eau.

- **Debonville C. Potvin et AmériSpec Inc., 43,395.00\$, octobre 2016 :** Si l'inspecteur avait ausculté la fondation à l'aide d'un tournevis, ce qui n'aurait pas endommagé le bâtiment, il aurait constaté la dégradation avancée de la fondation. Un inspecteur réticent à utiliser cette technique peut demander la permission au propriétaire et, si on la lui refuse, informer son client des réserves qu'il a et le diriger vers un expert. Si l'inspection révèle la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, l'inspecteur a l'obligation de faire un examen plus approfondi. Le Tribunal conclut que l'inspection était dans les circonstances incomplète et trompeuse pour les demandeurs.
- **Tomlin C. Lelliot et Greevy, 58,286.00\$, novembre 2016 :** L'inspecteur qui n'a pas alerté sa cliente à propos des indices révélant la présence d'ocre ferreuse dans le puits de captation de la pompe submersible et l'obstruction possible du drain (présence d'efflorescence en périphérie) a été condamné à lui payer des dommages-intérêts.
- **Chaouch C. Lawadessa Inc., 7,000.00\$, janvier 2015 :** Une observation attentive de l'inspecteur aurait dû amener quiconque à s'interroger sur la qualité du travail réalisé. L'inspecteur s'est trop souvent réfugié derrière la nécessité de faire vérifier les systèmes par des experts.
- **Eletto C. INS-PEC INC., 7,000.00\$, septembre 2015 :** Ne pas informer un acheteur des normes applicables à l'égard du dégagement requis pour le revêtement extérieur au bas des murs d'un immeuble ni des conséquences susceptibles d'en découler est contraire aux usages et aux règles de l'art en matière d'inspection préachat.
- **Villatoro C. Lamontagne et Inspection immobilière René, 47,341.00\$, janvier 2014 :** En décrivant comme « mineures » des fissures qui ne l'étaient pas, l'inspecteur a enfreint les règles rassuré faussement les demandeurs, qui ont cru que la maison était exempte de défauts majeurs. Il a donc commis une faute à l'endroit des demandeurs.
- **Chaouch C. Lawadessa Inc., 8,000.00\$, septembre 2014 :** L'inspecteur se devait, plutôt que de rassurer l'acheteur, diriger ce dernier vers une recherche plus exhaustive des causes créant lesdits désordres observables. L'inspecteur en présence de signes

apparents pouvant révéler un vice caché potentiel devait non seulement les noter, mais également formuler des réserves et fournir des explications.

- **Lemire C. Deschènes et AL Inspection BP Inc., 28,671.00\$, septembre 2011 :** L'inspecteur qui avait le mandat et la responsabilité de déterminer les vices de l'immeuble a failli à ses obligations, car il a fait défaut d'informer ses clients des problèmes majeurs qui affectaient la structure du bâtiment et des conséquences sérieuses qui en découlaient. L'inspecteur ne faisait pas référence à la hauteur du sol inférieur à la base de la fondation et il ne traitait pas de la dégradation importante des structures. La présence de signes révélateurs ou d'indices susceptibles de soulever des soupçons constitue un élément à considérer aux fins de déterminer si l'acheteur a agi avec la prudence et la diligence requises par la loi.