

St-Jérôme, le 1 Septembre 2021

M. Éric Girard,

Ministre des Finances,

RE : CONSULTATION PUBLIQUE : LES PRATIQUES DES COURTIERES IMMOBILIERES DANS LE
CONTEXTE DE SURCHAUFFE IMMOBILIERE

La première question de votre consultation est fondamentale, ...est-ce que des ajustements aux pratiques en vigueur devraient être apportés....? La réponse est un **Oui retentissant**.

La Loi sur le Courtage immobilier n'est pas respectée en ce qui concerne l'inspection résidentielle. L'article 81 du règlement de la Loi sur le courtage immobilier est clair, le courtier immobilier **doit recommander** à l'acheteur de faire effectuer une **inspection complète**. En plus, la Jurisprudence par le Juge Benoit Sabourin est venue entériner cet article dans une cause du 14 Janvier 2015.

Votre Ministère, comme législateur, responsable de l'OACIQ (Organisme d'Autoréglementation du Courtage Immobilier) a compris que l'étape de l'inspection est la plus importante et la plus significative de la transaction immobilière. Votre Ministère a inclus dans la Loi sur le Courtage immobilier, l'expression....**inspection complète**...dans le but de protéger le consommateur. Cette expression ne porte d'aucune façon à l'interprétation, la définition de trois sources différentes définies clairement ...**complet**... :

Larousse : Qui comporte tous les éléments nécessaires, à quoi rien ne manque

Qui est parfaitement ce qu'il est, sans réserve, ni restriction

Total, entier, exhaustif, intégral

Le Robert : Auquel ne manque aucun des éléments qui doivent le constituer

Exhaustif, parfait, intégral

Le Parisien : Dont aucun élément constitutif ne manque

Qui donne la totalité des informations, traite complètement une question

Sans réserve, sans limitation.

Par la Loi 16 voté au Parlement en décembre 2019, la RBQ (Régie du Bâtiment du Québec) a le mandat de mettre en place une réglementation afin d'encadrer la pratique de l'inspection résidentielle. Pour se faire le BNQ (Bureau de Normalisation du Québec) a produit une Norme de pratique en inspection résidentielle, qui est à l'étape de la consultation publique jusqu'au 3 octobre 2021. Cette Norme de pratique se devait de protéger le consommateur et c'est raté !!

Corporation des Inspecteurs, Vérificateurs en qualité de la Propriété

514-702-0288

Web : lacq.ca

info@lacq.ca

Cette Norme de pratique n'est pas applicable, 52 éléments sont en contradictions l'une en rapport à l'autre. Cette Norme est incomplète, plus de 27 éléments sont expressément exclus de la pratique de l'inspection résidentielle. Également, cette norme de pratique interdit l'inspection résidentielle de bâtiment neuf en conformité avec le Code de construction du Québec.

Cette Norme de pratique est en contravention avec l'article 81 du règlement de la Loi sur le Courtage immobilier, en contravention avec l'article 10 de la Loi sur la Protection du Consommateur et en **contravention avec plusieurs cas de jurisprudence**.

Selon la Norme du BNQ, pour tous les indices de déficiences, l'inspecteur (par manque de compétence) à **l'obligation** de retourner le consommateur aux experts, cela constitue un **piège majeur** pour le consommateur en le forçant à demander des expertises techniques en toutes occasions à grand frais (1,500.00\$ minimum par expert). Hormis la supercherie de forcer le consommateur à payer des frais excessifs en expertise, imaginez les courtiers immobiliers entraînant de coordonner tous les rendez-vous d'experts (en moyenne de 8 à 10 experts par dossier) et attendre les rapports dans **les 4 jours après la réception du rapport**, (selon la promesse d'achat de L'OACIQ), c'est totalement insensé.

Plusieurs définitions de cette Norme sont des **limitations majeures, interdit par la loi sur la Protection du consommateur**: comme : accessible, observable, examen attentif, indice de déficience, expertise technique et sonder **sans avoir à démonter, à ouvrir, à découvrir, sans avoir à déplacer d'objets, sans avoir à enlever un obstacle, sans grimper, sans échelle, sans équipements technologiques**.

Cette Norme ne fait que protéger l'inspecteur et remet toutes les responsabilités entre les mains des consommateurs et surtout dégage toute la responsabilité du propriétaire pour tous les indices de vices cachés, c'est moralement insoutenable. Dans sa forme actuelle, il est inconcevable de rendre l'inspection résidentielle obligatoire.

Pourtant la solution existe et est implantée depuis 6 ans par la CIVQP (Corporation des Inspecteurs, Vérificateurs en Qualité de la Propriété). Cette Norme devrait être écrite afin de produire le **CERTIFICAT de CONFORMITÉ**, pour tous les bâtiments résidentiels, qui devrait être exigé par les **propriétaires, avant la mise en marché**, qui obligerait à exécuter une **inspection complète**, sans limitation, sans restriction et surtout sans renvoi aux experts en toutes occasions et serait conforme aux Lois en vigueur. Comme professionnel, l'inspecteur résidentiel devrait être sous **l'obligation de résultat**. Ainsi l'article 81 du règlement de la Loi sur le Courtage immobilier serait respecté.

La méthode scientifique élaborée par la CIVQP, par un logiciel puissant, a standardisé la pratique en inspection résidentielle, a créé un Rapport d'inspection uniforme et comparable pour tout le Québec et a mis en place un Registre des **CERTIFICATS de CONFORMITÉ**, ainsi la pratique d'inspection résidentielle est complète et transparente. Les inspecteurs de la CIVQP sont des experts en propriété résidentielle et ne renvoient pas le consommateur à d'autres experts.

L'APCIQ (Association Provinciales des Courtiers Immobiliers du Québec) dans son mémoire présenté lors du dépôt de la Loi 16 réclame la standardisation de la pratique de l'inspection résidentielle, la standardisation des rapports d'inspection et exige une meilleure compétence des inspecteurs.

Également, suite à une étude exhaustive de la situation de l'inspection résidentielle en 2012, l'ACQC (Association des Consommateurs pour la Qualité dans la Construction) exige, entre autre, un encadrement pour la protection du consommateur et non la protection de l'inspecteur, exige une meilleur compétence des inspecteurs et réclame de cesser les conflits d'intérêts avec les courtiers immobiliers.

Selon la CIVQP, la qualification de l'inspecteur doit être de niveau d'acquisition de connaissance d'un technologue en architecture (pas seulement un simple cours d'inspecteur).

La collusion entre inspecteur et courtier immobilier dénoncé pour la deuxième fois dans les médias, en un an, sera éliminé si le **CERTIFICAT de CONFORMITÉ** est exigé par les **propriétaires, avant la mise en marché**, sans l'intervention d'aucun courtier immobilier, avec une **inspection complète**, sans limitation, sans restriction et surtout sans renvoie aux experts en toutes occasions et sera conforme aux Lois en vigueur.

Demandez le retrait immédiat de la Norme du BNQ et exigez de la RBQ que soit mis en place le **CERTIFICAT de CONFORMITÉ** des propriétés résidentielles.

Ainsi toutes collusions ou détournement d'information deviendrait caduc.



Mario Roy

Président

CIVQP