

Le respect des règles de l'inspection en bâtiments :

Ça vous concerne de près

(Mis à jour le 22 janvier 2013)

L'inspection en bâtiments est une étape primordiale lors de l'achat d'une maison. Depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur le courtage immobilier, vous devez, comme le stipule l'article 81 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, « 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 bâtiments 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 aussi fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs en bâtiments qui respectent les exigences.

VOS RESPONSABILITÉS RELATIVES À L'INSPECTION EN BÂTIMENTS

En tant que courtier, vous devez savoir comment intervenir en matière d'inspection en bâtiments à chacune des étapes de votre transaction, et ce, dans différents cas.

Sept situations vous sont présentées ci-dessous et vous expliquent vos responsabilités lorsque vous y faites face. Après leur lecture, vous serez bien outillés pour informer et conseiller vos clients dans le respect de la Loi.

Les sept situations sont :

- AU MOMENT DE LA PRISE DU CONTRAT DE COURTAGE
- AU MOMENT DE LA PROMESSE D'ACHAT
- LE SUIVI DU COURTIER APRÈS L'INSCRIPTION
- L'ACHETEUR DÉSIRANT ANNULER
- L'ACHETEUR DÉSIRANT RENÉGOCIER LES CONDITIONS DE SA PROMESSE D'ACHAT
- L'ACHETEUR ACQUÉRANT UNE PROPRIÉTÉ EN REPRISE DE FINANCES
- UN RAPPORT D'INSPECTION ANTÉRIEUR À LA PROMESSE D'ACHAT

AU MOMENT DE LA PRISE DU CONTRAT DE COURTAGE

Dès la prise du contrat de courtage, le courtier a l'obligation déontologique d'entreprendre toutes les démarches pour découvrir les facteurs défavorables se rapportant à l'immeuble.

Déclarations du vendeur

À cette fin, il doit recommander l'utilisation du formulaire **Déclarations du vendeur sur l'immeuble**. Ce formulaire doit être lié au contrat de courtage et à une promesse d'achat, le cas échéant. Dès le départ, il aide à obtenir du vendeur l'information pertinente sur l'immeuble et peut vous éviter bien des soucis, car son but est d'éviter les renégociations qui pourraient survenir après la découverte de facteurs non dénoncés ou encore l'annulation de la promesse d'achat. Il est à noter qu'à compter du 1^{er} juillet 2012, le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble* constituera une annexe obligatoire à tout contrat de courtage conclu pour la vente d'un immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements.

Inspection prévente

Une bonne pratique enseignée depuis longtemps consiste à recommander au vendeur de faire effectuer une inspection prévente. Celle-ci lui permettra de connaître l'état de son immeuble avant la mise en marché ainsi qu'à identifier les réparations qui sont nécessaires. Le courtier devrait aussi aviser le vendeur que l'acheteur fera vraisemblablement procéder à l'inspection de l'immeuble et que toute réparation non effectuée par le vendeur au préalable sera probablement soulevée de nouveau.

Tout comme pour l'inspection préachat, si le courtier fournit une liste d'inspecteurs, ceux-ci devront répondre aux quatre critères énoncés à l'article 81 (voir ci-dessus) et la liste devra contenir plusieurs noms.

Par ailleurs, le fait que le vendeur ait obtenu un rapport d'inspection prévente ne relève pas pour autant le courtier de son obligation de recommander à l'acheteur de faire procéder à une inspection préachat.

[Retour à la liste des situations](#)

AU MOMENT DE LA PROMESSE D'ACHAT

La réglementation prévoit l'obligation pour le courtier de recommander à l'acheteur une inspection par un professionnel ou un inspecteur en bâtiments qui satisfait aux exigences de l'article 81 mentionné ci-devant. Le courtier doit aussi aviser les acheteurs du fait que l'inspection en bâtiments ne fait l'objet d'aucun encadrement légal, ce qui a pour conséquence que n'importe qui peut s'improviser inspecteur en bâtiments, sans être soumis à une règle quelle qu'elle soit.

Malgré l'absence d'encadrement légal, le courtier ne doit soumettre que les noms d'inspecteurs qui satisfont aux exigences de l'article 81. S'il choisit de fournir une liste de professionnels ou d'inspecteurs, celle-ci devra contenir plus d'un nom.

S'assurer que les exigences sont respectées

Afin de s'assurer que les inspecteurs identifiés sur la liste fournie aux clients acheteurs respectent les quatre exigences prévues à l'article 81, le courtier doit d'abord faire une

vérification auprès de ces inspecteurs et obtenir une copie des documents requis (preuve d'assurance, normes, convention), qu'il conservera.

Le courtier doit ensuite obtenir un engagement écrit des personnes retenues selon lequel elles s'engagent à l'informer si elles ne sont plus en mesure de répondre aux exigences de la réglementation. Par ailleurs, si l'OACIQ conclut des ententes à cet effet avec des associations d'inspecteurs ou de professionnels membres d'un ordre, le fait qu'une personne en soit membre suffira à s'assurer qu'elle respecte les exigences de l'article 81 mentionné ci-dessus. À cet effet, nous vous invitons à lire sur notre site Web les articles suivants : « [Entente conclue avec l'AIBQ : votre accès à un outil de référence précieux pour l'inspection en bâtiments](#) » et « [Entente conclue avec l'Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiments \(ANIEB\)](#) ».

Si vous désirez soumettre le nom d'inspecteurs qui ne font pas partie ou qui ne sont pas membres d'un groupe ou d'une association reconnus par l'OACIQ, voici ce que vous devez faire concrètement

1. [L'assurance responsabilité](#)
2. [Une convention de service reconnue](#)
3. [Une norme de pratique reconnue par l'OACIQ](#)
4. [Un rapport écrit](#)

1. L'assurance responsabilité

Le courtier doit s'assurer que l'inspecteur ou le professionnel détient une assurance « erreurs et omissions » valide. Obtenir une preuve écrite constituera la meilleure façon de procéder à cette vérification.

2. Une convention de service reconnue

Il est essentiel que l'inspecteur indique dans une convention de service la nature et l'étendue des services d'inspection qu'il offre et leur coût. L'acheteur peut alors prendre connaissance des limites qui y sont contenues, par exemple en matière d'exclusion de responsabilité.

Le courtier informera l'acheteur qu'il doit fournir à l'inspecteur tous les documents et l'information nécessaires qu'il a en sa possession et qui sont requis pour l'inspection, notamment le formulaire *Déclarations du vendeur sur l'immeuble*.

3. Une norme de pratique reconnue par l'OACIQ

Une norme de pratique reconnue fournit les lignes directrices minimales de l'inspection en bâtiments. Elle donne un caractère public aux services fournis par les inspecteurs. Elle définit certains termes spécifiques à l'inspection en bâtiments et uniformise la présentation des rapports.

L'OACIQ a reconnu des normes de pratique, disponibles sur le site de l'Organisme :

- Norme de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) : [article n° 119795](#);
- Norme de l'Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiments (ANIEB) : [article n° 122454](#).

4. Un rapport écrit

Après l'analyse des observations visuelles, l'inspecteur doit remettre au client un rapport

écrit. Le courtier doit informer son acheteur que l'obtention de ce rapport écrit est essentielle si ce dernier désire négocier une baisse de prix ou mettre fin à sa

transaction. Une bonne pratique sera évidemment de faire un suivi de la réception de ce rapport pour s'assurer du respect des délais.

Si certains éléments qui ont fait l'objet de l'inspection sont plus graves ou importants, ils devraient ressortir clairement du rapport. Par ailleurs, si certaines constatations exigent des tests plus poussés, par exemple en matière de pyrite, l'inspecteur devrait référer l'acheteur à l'expert approprié.

Le courtier immobilier peut-il offrir à ses clients de payer l'inspecteur en bâtiments?

En raison de l'apparence de conflit d'intérêts que risque d'occasionner le paiement des honoraires d'un professionnel par un courtier, cette pratique n'est pas recommandée.

En effet, dans le cadre d'une transaction immobilière, le paiement par le courtier des honoraires d'un professionnel lié à la transaction peut laisser croire que les agissements de ce professionnel sont influencés par le courtier « donneur de travail », et ce, en raison des liens existants entre eux. Advenant un problème relatif au travail de ce professionnel, les parties impliquées dans la transaction pourraient croire, à tort ou à raison, à une certaine complicité entre le courtier ayant payé les honoraires et le professionnel ayant exécuté le travail (l'inspecteur dans ce cas-ci). En conséquence, le courtier pourrait se voir impliqué dans un litige qui, autrement, aurait pu être évité.

Durant l'inspection

Par ailleurs, au moment de l'inspection, le courtier du vendeur doit faire preuve de réserve et laisser l'inspecteur effectuer son travail en compagnie de son client, en l'occurrence, l'acheteur qui paie l'inspecteur pour obtenir une inspection complète et détaillée.

Quant au courtier de l'acheteur, il devrait assister à l'inspection pour être en mesure de bien conseiller son client. Il est d'ailleurs important que l'acheteur assiste à l'inspection. En effet, l'inspecteur en bâtiments compétent profite de l'occasion pour désigner à l'acheteur certains éléments matériels qui méritent une attention et, le cas échéant, les corrections à y apporter. Ces remarques doivent faire partie du rapport écrit de l'inspecteur.

[Retour à la liste des situations](#)

LE SUIVI DU COURTIER APRÈS L'INSPECTION

La pratique de certains courtiers de faire renoncer systématiquement l'acheteur à la condition d'inspection est généralement à éviter, que cela soit immédiatement après la fin de l'inspection, à la suite du rapport verbal de l'inspecteur ou plus tard. L'objectif est de permettre à l'acheteur de bien prendre connaissance du rapport et d'obtenir, si nécessaire, des précisions de l'inspecteur ou de toute autre personne qualifiée.

Si des circonstances spéciales justifient que l'acheteur raccourcisse le délai prévu dans la condition d'inspection, le courtier s'assurera que l'acheteur a une excellente compréhension des éléments mentionnés au rapport et qu'il en est totalement satisfait.

[Retour à la liste des situations](#)

L'ACHETEUR DÉSIRANT ANNULER

Il appartient en premier lieu à l'acheteur d'évaluer si le rapport de l'expert en bâtiments révèle l'existence de facteurs susceptibles de remettre en question l'achat de la propriété. Si

des explications sont nécessaires quant à certains aspects de ce rapport, l'acheteur devra s'adresser à son expert.

Annuler la promesse d'achat

Si, de l'avis de l'acheteur, de tels facteurs ont été révélés et que ce dernier ne veut plus acheter l'immeuble pour cette raison, il devra, en vertu des clauses d'inspection généralement utilisées et à l'intérieur des délais indiqués, faire parvenir un avis à cet effet au vendeur, accompagné d'une copie du rapport d'inspection. C'est la réception de cet avis par le vendeur qui aura pour effet de rendre nulle et non avenue la promesse d'achat.

Transmission de l'avis

Il est donc important que l'acheteur se ménage une preuve de la réception de l'avis et du rapport par le vendeur. À la suite de l'inspection, il arrive que l'acheteur transmette au vendeur une copie du rapport d'inspection, non pas pour annuler sa promesse d'achat, mais simplement pour informer le vendeur des problèmes révélés par l'inspection. Le but de l'acheteur peut alors être que le vendeur fasse certaines réparations ou d'obtenir une diminution du prix de vente. La transmission du rapport d'inspection devrait donc être accompagnée d'un écrit indiquant clairement les raisons pour lesquelles le rapport est transmis et, le cas échéant, que cette transmission ne vise pas l'annulation de la promesse d'achat.

Agir de bonne foi

L'acheteur doit toutefois agir de bonne foi et il ne devrait pas envoyer d'avis si le rapport d'inspection ne révèle que des imperfections mineures n'ayant pas réellement d'influence sur le prix offert. En d'autres mots, l'inspection ne doit pas servir de prétexte pour permettre à l'acheteur de se désister sans motif valable.

[Retour à la liste des situations](#)

L'ACHETEUR DÉSIRANT RENÉGOCIER LES CONDITIONS DE SA PROMESSE D'ACHAT

Dans l'éventualité où l'acheteur est prêt à acheter l'immeuble moyennant une réduction du prix et que le vendeur est prêt à la lui consentir :

- Le courtier doit consigner cette entente par écrit au formulaire de modifications, qui sera signé par les deux parties.
- Ce formulaire de modifications fera partie intégrante de la promesse d'achat et devra notamment être remis au prêteur.
- Ce formulaire doit alors indiquer que c'est à la suite de l'inspection que les parties conviennent de modifier la promesse d'achat et doit être signé dans les délais donnés à la condition d'inspection.

En effet, une fois le délai expiré, cette condition du formulaire fait en sorte que l'acheteur est réputé y avoir renoncé et à défaut d'avoir obtenu une modification, ce dernier devra procéder à l'achat selon les termes initiaux de la promesse d'achat.

[Retour à la liste des situations](#)

L'ACHETEUR ACQUÉRANT UNE PROPRIÉTÉ EN REPRISE DE FINANCE

Par ailleurs, en matière de reprise de finance et de renonciation à la garantie légale, le courtier doit, d'entrée de jeu, mettre en garde l'acheteur contre cette renonciation et les

conséquences sur ses droits futurs dans l'éventualité où un vice quelconque se manifesterait à la suite de l'achat.

Si un acheteur désire tout de même acheter un tel immeuble pour lequel la garantie légale de qualité a été exclue, le courtier doit insister sur la nécessité de faire effectuer une inspection préachat détaillée. L'inspecteur devra alors être avisé de l'exclusion de la garantie. Plus globalement, en matière de reprise de finance, le courtier doit mettre l'acheteur en garde contre les clauses contenues dans les formulaires des institutions financières qui prévoient souvent des délais de rigueur qui entraînent parfois des pertes de sommes versées à titre d'acomptes.

[Retour à la liste des situations](#)

UN RAPPORT D'INSPECTION ANTÉRIEUR À LA PROMESSE D'ACHAT

Il arrive parfois qu'un premier rapport d'inspection ait été confectionné, par exemple à la demande du vendeur pour la mise en marché de l'immeuble. Il peut également s'agir d'un rapport ayant mené à l'annulation d'une première promesse d'achat. L'obligation est la même.

Le défaut du courtier de transmettre une copie du rapport ou, à tout le moins, de divulguer son contenu peut constituer une faute grave, tant sur le plan civil que déontologique.

Transmission du rapport antérieur

Afin d'éviter toute interprétation de la part du courtier, la meilleure règle consiste à remettre une copie du rapport à l'acheteur. En effet, certains défauts pourraient sembler mineurs pour le courtier qui ne les divulguerait donc pas, alors qu'ils s'avéreraient être importants pour l'acheteur. La remise du rapport évite ce genre de polémique. En cas d'impossibilité, l'existence et le contenu du rapport doivent être portés à la connaissance de l'acheteur par le courtier.

La nouvelle Loi sur le courtage immobilier fournit un encadrement minimal à l'inspection en bâtiments intimement liée à toute transaction immobilière et cruciale pour la protection du public. En connaissant bien vos responsabilités en la matière, vous vous assurez du bon déroulement de vos transactions. Et vos clients l'apprécieront!