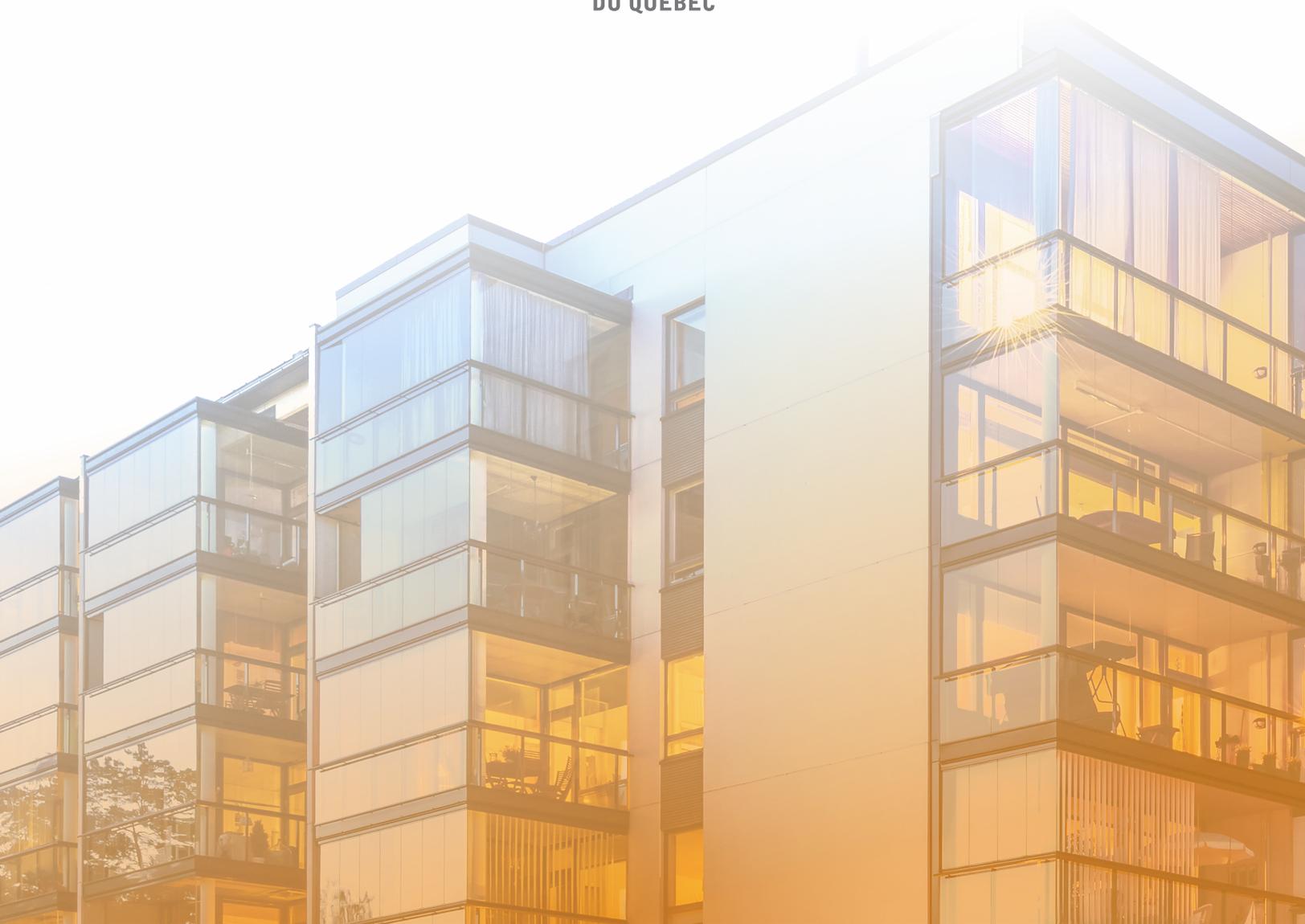




ASSOCIATION
DE LA CONSTRUCTION
DU QUÉBEC



MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC

Présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

PROJET DE LOI NO 16

Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, 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.

9 MAI 2019

PRÉAMBULE

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) s'est imposée au fil des ans comme le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie.

Unique agent patronal de négociation pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel, l'ACQ représente à ce titre quelque 17 719 entreprises qui génèrent plus de 62 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie.

Non seulement l'ACQ joue un rôle actif et crédible dans les prises de décisions concernant l'industrie dans son ensemble, mais elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services, grâce à un important réseau de 10 associations régionales implantées dans 16 villes du Québec.

De mai 2012 à novembre 2014, l'ACQ a contribué à titre d'intervenante à l'ensemble des travaux de la Commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction (CEIC).

INTRODUCTION

Le projet de loi sous étude propose plusieurs mesures concernant la Régie du logement, la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* et diverses dispositions intéressant le domaine municipal, pour lesquelles l'ACQ n'entend pas faire de commentaires.

Notre propos ainsi que nos recommandations seront principalement axés autour des dispositions visant :

I. Les nouveaux pouvoirs de la Régie du bâtiment;

- A. La certification d'inspecteur en bâtiment;
- B. Ordonnance de suspension des travaux pour ceux qui ne détiennent pas la licence appropriée

II. Les nouvelles obligations des syndicats de copropriétés (article 1068.2 C.c.Q.);

III. La protection de l'acompte versé par les acheteurs.

D'entrée de jeu, l'ACQ tient à mentionner à la Commission qu'elle accueille favorablement l'initiative du gouvernement visant à encadrer les inspections en bâtiment et la copropriété divise. Elle est également favorable aux différentes dispositions touchant les nouveaux pouvoirs dévolus à la Régie du bâtiment du Québec.

I. Les nouveaux pouvoirs de la Régie du bâtiment

Le projet de loi modifie la *Loi sur le bâtiment* afin d'octroyer à la Régie du bâtiment du Québec (ci-après la « Régie ») de nouveaux pouvoirs réglementaires lui permettant, entre autres :

- A. D'encadrer les **inspections en bâtiment**;
- B. D'ordonner la **suspension des travaux** de construction lorsque la personne qui les exécute ou qui les fait exécuter n'est pas titulaire de la licence appropriée et prévoit que la contestation d'une telle ordonnance est instruite et jugée d'urgence par le Tribunal administratif du travail;

A - La certification d'inspecteur en bâtiment

L'absence de formation obligatoire et de certification pour la profession d'inspecteur en bâtiment constitue une problématique depuis bon nombre d'années. L'intervention gouvernementale est donc de mise pour offrir une certaine protection au public en s'assurant d'une expertise minimale des professionnels de l'inspection.

Bien qu'il soit impossible de se prononcer sur l'ensemble des règles entourant une telle certification, puisque les conditions et les modalités de délivrance, de modifications, de renouvellement, de maintien, la durée, les règles relatives à la formation continue et les normes techniques, les droits exigibles, les frais d'inscription, d'examen ou d'évaluation qui en découlent, le cas échéant, seront déterminés par règlements de la Régie, nous appuyons le gouvernement dans sa démarche visant :

- À mettre sur pied un registre des détenteurs de certification;
- À confier à la Régie l'administration de la certification, soit la délivrance, la modification, le renouvellement, la suspension ou l'annulation du certificat;
- À confier à la Régie le pouvoir de déterminer quels organismes pourront émettre une telle certification et par le fait même, former les inspecteurs en bâtiments.

Plus important encore, les modifications prévues à l'article 8 du projet de loi visant à permettre à la Régie d'assurer la qualité des bâtiments, notamment en **encadrant les inspections en bâtiment** sont pour nous déterminantes, car mis à part le problème de la compétence de l'inspecteur en bâtiment couvert en partie par la certification, celui du mandat pour lequel il est engagé persiste, surtout dans le contexte de l'inspection préachat.

L'inspection préachat est un contrat de service (2100 C.c.Q.). Le client n'est pas nécessairement informé sur ce que devrait inclure une inspection préachat complète et demeure donc à la merci de l'inspecteur qui peut limiter la portée de son mandat et du même coup sa responsabilité. Pour éviter de telles situations, l'encadrement des inspections devient aussi important que la certification elle-même.

RECOMMANDATION

L'ACQ appuie l'ensemble des dispositions du projet de loi relatives à l'inspection des bâtiments et soutient que le mandat de l'inspecteur en bâtiment pour l'inspection préachat devrait être encadré par règlement.

B - Ordonnance de suspension des travaux pour ceux qui ne détiennent pas la licence appropriée

L'ACQ appuie les dispositions exigeant aux entreprises ou aux constructeurs-propriétaires de détenir la licence appropriée afin d'effectuer des travaux de construction. Toutefois, la suspension de travaux de construction n'est pas une décision qui doit être prise à la légère ni constituer une mesure qui vise à contourner la récente jurisprudence¹ réduisant le montant des amendes prévues à la *Loi sur le bâtiment*.

La nouvelle disposition prévoit que :

« **124.1.** La Régie peut ordonner la suspension des travaux de construction lorsque la personne qui les exécute ou les fait exécuter n'est pas titulaire d'une licence ou si celle-ci n'a pas la catégorie ou la sous-catégorie appropriée. Les travaux ne peuvent reprendre avant que la Régie ne l'ait autorisé. »

Cette disposition est complétée par la modification de l'article 164.4 de *Loi sur le bâtiment* afin qu'il se lise comme suit :

« Le recours en contestation d'une décision de la Régie rendue en vertu de l'article 124.1 est instruit et décidé d'urgence. Malgré le premier alinéa, le Tribunal administratif du travail peut permettre l'administration d'une nouvelle preuve lors d'un tel recours. »

Étant donné que dans plusieurs cas, le fait de déterminer par quelle sous-catégorie certains travaux sont couverts constitue un exercice d'interprétation (puisque les travaux ne sont pas spécifiquement identifiés au règlement) pour lequel la Régie a le dernier mot, nous croyons que la décision de la Régie du bâtiment devrait être motivée tant au niveau de la catégorie ou sous-catégorie appropriée qu'au niveau de la nécessité de fermer le chantier.

À titre d'exemple, nous référons aux dispositions similaires apparaissant à la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction*², en vertu desquelles la Commission de la construction du Québec (ci-après, la « CCQ ») peut exiger :

« **7.3** [...] à toute personne qui exécute ou fait exécuter des travaux de construction de **lui démontrer, d'une part, qu'elle est titulaire d'une licence appropriée délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment (chapitre B1.1)** et, s'il y a lieu, d'un certificat de compétence ou d'une preuve d'exemption approprié délivré en vertu de la présente loi et, d'autre part, que toute personne dont elle utilise les services pour l'exécution de travaux de construction ou qu'elle affecte à des travaux de construction est titulaire d'un tel certificat de compétence ou preuve d'exemption ou, s'il y a lieu, d'une telle licence. »

Les dispositions permettant la fermeture du chantier sont rédigées de façon telle que la CCQ doit rendre une décision écrite et motivée.

« **7.4.** La personne visée par une demande prévue à l'article 7.3 doit en informer sans délai son client. Si elle fait défaut de s'y conformer dans le délai fixé, **la Commission peut, après avoir permis à toute personne intéressée informée de cette demande de lui communiquer son point de vue, ordonner la suspension des travaux dans la mesure qu'elle indique.**

La Commission rend sa décision par écrit, en transmet copie à toute personne intéressée qui a fait valoir son point de vue et en affiche une copie dans un endroit en vue sur le lieu des travaux visés. »

¹ 9147-0732 Québec inc. c. Directeur des poursuites criminelles et pénales, 2019 CanLII 373 (QC C.A.).

² RLRQ c R-20.

Dans un contexte de santé et de sécurité, l'article 186 de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*, RLRQ c S-2.1 stipule :

« Un inspecteur peut ordonner la suspension des travaux ou la fermeture, en tout ou en partie, d'un lieu de travail et, s'il y a lieu, apposer les scellés lorsqu'il juge qu'il y a danger pour la santé, la sécurité ou l'intégrité physique des travailleurs.

Il doit alors motiver sa décision par écrit dans les plus brefs délais et indiquer les mesures à prendre pour éliminer le danger.

L'article 183 s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, à cet ordre de l'inspecteur »

RECOMMANDATION

L'ACQ recommande de modifier les dispositions du projet de loi afin que le nouvel article 124.1 de la *Loi sur le bâtiment* soit rédigé de façon similaire aux dispositions de l'article 7.4 de la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction*, RLRQ c R-20.

II. Les nouvelles obligations des syndicats de copropriétés (article. 1068.2 C.c.Q.)

Le projet de loi revoit en profondeur les dispositions du Code civil du Québec entourant le régime de copropriété.

L'une des modifications importantes est prévue au nouvel article 1068.1 qui stipule :

« **Celui qui vend** une fraction de copropriété **divise doit remettre au promettant acheteur**, qui ne peut y renoncer, **l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble** prévue à l'article 1072.2.

Il n'y est tenu qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat »

Ainsi, le syndicat devra dorénavant faire établir un carnet d'entretien de l'immeuble qu'il devra tenir à jour et le faire réviser périodiquement. Plus spécifiquement, le nouvel article 1072.2 mentionne :

« Le syndicat tient à jour une attestation sur l'état de ses finances et de l'immeuble détenu en copropriété.

Il en remet copie, dans un délai de 15 jours et moyennant des frais raisonnables, à tout copropriétaire qui en fait la demande.

Le syndicat n'a l'obligation de tenir à jour une telle attestation qu'à compter du jour de la nomination d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. »

Ces dispositions sont très importantes et devront être considérées comme étant d'ordre public afin que :

- Leur respect puisse être exigé par tout copropriétaire, et
- Que la Régie puisse intervenir pour faire respecter **rapidement** ces obligations. Rappelons que le projet de loi assujettit les syndicats de copropriétaires à **des propriétaires au sens de la Loi sur le bâtiment**, à l'égard des responsabilités qui leur sont confiées en vertu du Code civil (article 2 du projet de loi).

Donc, les dispositions des nouveaux articles 1068.1 et 1072.2 C.c.Q. nous apparaissent suffisantes pour protéger les éventuels acquéreurs.

Or, le nouvel article 1068.2 C.c.Q. va beaucoup plus loin :

« Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise **peut demander au syndicat des copropriétaires** de lui fournir, avec diligence, **les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat** qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785. »

Bien que nous soyons favorables à obliger le syndicat des copropriétaires de fournir de l'information concernant l'immeuble, nous sommes d'opinion que cette disposition devrait être révisée.

En premier lieu, comme le promettant acheteur s'adresse généralement au vendeur dans le cadre des négociations, une telle relation devrait demeurer. L'obligation du syndicat devrait être en faveur du copropriétaire vendeur qui, lui, transmettra à un ou plusieurs promettants acquéreurs l'information *de nature à leur permettre de donner un consentement éclairé*.

Si d'autres documents que ceux prévus à 1068.1 doivent être remis par le syndicat au copropriétaire, on devrait le stipuler aux articles 1068.1 et 1072.2.

Selon nous, il n'est pas du rôle du syndicat de copropriété :

- De vérifier si le demandeur est réellement un promettant acheteur, en validant son identité et en exigeant ainsi de communiquer avec le vendeur;
- De s'assurer que l'acheteur a toutes les informations en main pour faire un choix éclairé;
- De fournir des documents dans un délai raisonnable à un promettant acquéreur alors qu'il dispose de 15 jours pour remettre des documents au copropriétaire lui-même;

Les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat seront disponibles :

- Via les documents que le vendeur doit fournir à l'acquéreur éventuel (l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble prévue à l'article 1072.2);
- Via le contrat préliminaire suivi d'une note d'information qui le complète selon les dispositions de l'article 1787 du Code civil (les informations devant être inscrites dans la note d'information sont prévues à l'article 1788 du Code civil, mais aussi par règlement).

D'ailleurs, lors de l'introduction de l'article 1787 C.c.Q., le ministre de la Justice de l'époque soulignait⁴ :

« Cet article a pour but de permettre à l'acheteur de pouvoir obtenir des renseignements essentiels sur l'immeuble qu'il entend acquérir, sans qu'il ait à obtenir et consulter un certain nombre de documents souvent complexes et volumineux. L'information ainsi obtenue est d'autant plus importante que souvent, l'acheteur ignore presque tout du fonctionnement et de la nature même de la copropriété, alors que cette institution est familière au promoteur ou au constructeur. »

Ainsi, à l'aide des documents mentionnés précédemment, le promettant acheteur devrait avoir en sa possession toutes les informations nécessaires pour prendre une décision éclairée sans devoir s'adresser au syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires a une responsabilité d'information, d'autant plus forte avec les nouvelles dispositions du projet de loi, envers les copropriétaires, mais elle ne devrait pas s'étendre aux futurs acheteurs. Elle devrait se limiter à la gestion de l'immeuble et aux copropriétaires.

RECOMMANDATION

L'ACQ recommande de modifier l'article 1068.2 afin qu'il se lise comme suit :

« Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au vendeur de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785. »

III. Protection de l'acompte versé par l'acheteur

Toutefois, l'un des éléments de la réforme proposée vise la protection des acomptes versés aux promoteurs. Le projet de loi propose l'ajout de l'article 1791.1 au Code civil, lequel se lirait comme suit :

« 1791.1. Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé par un ou plusieurs des moyens suivants : un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommiss d'un membre d'un ordre professionnel déterminé par règlement du gouvernement. »

Telle que rédigée, la notion d'acompte englobe le versement de tout montant qui ne serait pas le paiement complet d'une unité de copropriété. L'introduction de cette disposition d'ordre public dans le Code civil a pour effet de protéger tous les acomptes versés aux promoteurs ou constructeurs lors de l'achat d'une copropriété neuve, et ce :

- Peu importe le nombre d'unités superposées du bâtiment (ampleur du projet); et
- Sans limiter la valeur des acomptes protégés (valeur des acomptes).

⁴ Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec*, t. 1, Québec, Les Publications du Québec, 1993.

Les promoteurs immobiliers utilisent les acomptes pour financer une partie du projet. L'argent provenant des acomptes constitue en partie leur mise de fonds et de manière générale, les institutions financières consentent un financement équivalent à 10 % de la valeur desdits acomptes. Il faut garder à l'esprit que la nouvelle disposition pourra avoir un impact significatif sur le coût de financement des grands projets et, tel que rédigé, nous ne sommes pas persuadés que les analyses d'impact réglementaire illustrent véritablement l'impact financier qu'aura cette mesure sur les projets de plus de 100 unités.

Nous demeurons toutefois favorables à cette mesure, laquelle protège les acquéreurs et limite le montant des acomptes pouvant être requis par les promoteurs.

De plus, les dispositions sont introduites spécifiquement à la section « Des règles particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation » du Code civil du Québec faisant en sorte que ces dispositions ne trouveront pas application pour les fractions de copropriété à vocation commerciale.

RECOMMANDATION

L'ACQ est favorable aux nouvelles dispositions quant à la protection des acomptes.

CONCLUSION

La mise en place de nouvelles obligations qui devront être respectées par les syndicats de copropriétés va engendrer du travail supplémentaire pour les administrateurs qui agissent souvent à titre de bénévoles et n'ont aucune formation particulière et par le fait même, favoriser l'embauche de gestionnaires de copropriétés.

Toutefois, l'embauche de professionnels pour l'administration des affaires du syndicat ne libère pas ce dernier de ses obligations légales. De ce fait, la réglementation qui va soutenir la présente réforme devra être conçue de façon à accompagner les administrateurs de syndicats de copropriétés.

C'est pourquoi il sera important selon nous de préciser dans la réglementation à venir :

- Les documents exacts devant être fournis par le syndicat au vendeur en cas de vente d'une unité;
- L'ensemble des informations que devra contenir l'attestation sur l'état des finances du syndicat et sur l'état de l'immeuble; et
- Le gabarit qui devrait être utilisé pour présenter ces informations.

Bref, en matière de copropriété, le gouvernement devra s'assurer de faciliter le plus possible l'application de la réglementation et la transition nécessaire à la mise en place de la présente réforme, notamment via les acteurs déjà en place tels que les associations, les groupes du milieu de l'habitation, la Régie ou les plateformes Web, dont le site Internet La copropriété⁵.

Le tout soumis respectueusement,
Association de la construction du Québec

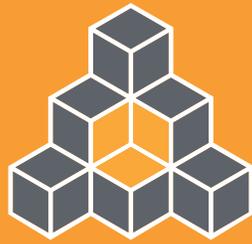
⁵ <http://www.lacopropriete.info/>

Le site Internet est réalisé par la Chambre des notaires du Québec à la demande du ministère de la Justice et rassemble sur une même plateforme les ordres professionnels et organismes d'autoréglementation dont les membres exercent un rôle important dans ce secteur d'activité.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

1. L'ACQ appuie l'ensemble des dispositions du projet de loi relatives à l'inspection des bâtiments et soutient que le mandat de l'inspecteur en bâtiment pour l'inspection préachat devrait être encadré par règlement.
2. L'ACQ recommande de modifier les dispositions du projet de loi afin que le nouvel article 124.1 de la *Loi sur le bâtiment* soit rédigé de façon similaire aux dispositions de l'article 7.4 de la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction*, RLRQ c R20.
3. L'ACQ recommande de modifier l'article 1068.2 du C.c.Q. afin qu'il se lise comme suit :
« Celui qui promet d'acheter une fraction de copropriété divise peut demander au vendeur de lui fournir, avec diligence, les renseignements concernant l'immeuble et le syndicat qui sont de nature à lui permettre de donner un consentement éclairé, y compris, le cas échéant, pendant la période durant laquelle il peut se dédire de sa promesse en vertu du deuxième alinéa de l'article 1785. »
4. L'ACQ est favorable aux nouvelles dispositions quant à la protection des acomptes.

* * *



**ASSOCIATION
DE LA CONSTRUCTION
DU QUÉBEC**