

Norme BNQ 3009-500

Document Questions et réponses

Version 2.0

Mis à jour le 2023-01-08

Ce document vise à informer les consommateurs et toute personne concernée par le sujet des inspections de bâtiments d'habitation des différents aspects relatifs à l'application de la norme BNQ 3009-500 *Bâtiment d'habitation — Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière*.

La norme a été élaborée par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) et son comité technique de normalisation.

Le BNQ est l'un des 13 organismes d'élaboration de normes accrédités par le Conseil canadien des normes (CCN). À ce titre, le BNQ est reconnu pour élaborer des normes consensuelles avec l'apport d'un comité équilibré représentatif des parties prenantes du domaine concerné.

La norme BNQ 3009-500 est la première norme pour le Québec élaborée par un organisme d'élaboration de normes accrédité par le CCN.

Je suis un promettant acheteur

Question 1 :

Pourquoi devrais-je faire affaire avec un inspecteur en bâtiment qui respecte les pratiques de la nouvelle norme BNQ 3009-500 si j'envisage d'acheter un bâtiment d'habitation (ou une unité)?

La norme vise à donner une appréciation de l'état du bâtiment d'habitation au moment de l'inspection à la personne qui fait appel aux services d'un inspecteur en bâtiment en vue d'une transaction immobilière. Peu importe l'année de construction du bâtiment d'habitation, l'inspecteur en bâtiment doit identifier :

- les vices apparents ou problèmes détectables au moment de l'inspection;
- les indices de déficience ou un signe ou une combinaison de signes détectables au moment de l'inspection, mais qui ne permettent pas à l'inspecteur en bâtiment de confirmer l'existence d'un problème;
- les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique, soit les sources potentielles de danger identifiables par l'inspecteur en bâtiment.

Selon ce qu'il détecte, l'inspecteur en bâtiment pourra ensuite formuler des recommandations à son client, notamment quant à l'information additionnelle à obtenir avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière.

Question 2 :

Est-ce que l'inspection selon la norme va permettre de découvrir les vices cachés?

L'inspection menée selon la norme permet de détecter les vices apparents, les indices de déficience et les risques pour la sécurité et l'intégrité physique, ce qui permet à l'inspecteur en bâtiment de donner une appréciation de l'état du bâtiment d'habitation. Le vice caché est un défaut qui ne peut être décelé lors d'un examen raisonnable; il peut apparaître après la vente ou la location du bien défectueux et, selon certaines conditions, il oblige généralement le vendeur ou le bailleur à garantie.

Question 3 :

À quel type de bâtiment d'habitation la norme s'applique-t-elle?

La norme s'applique à tout bâtiment d'habitation comportant au moins une unité d'habitation, sauf les bâtiments d'habitation neufs qui doivent être conformes au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Par ailleurs, même si elle s'applique à toutes les formes de propriété, y compris la copropriété divise et les coopératives de propriétaires, il convient de mentionner que les inspections décrites dans la norme ne sont pas celles qui permettront éventuellement au syndicat d'une copropriété divise d'établir un carnet d'entretien ou de préparer une

attestation du syndicat sur l'état de la copropriété ni les inspections quinquennales que doivent faire réaliser les coopératives d'habitation en vertu de la *Loi sur les coopératives*. L'inspecteur en bâtiment qui est appelé à donner son avis dans ces situations doit se baser sur d'autres normes et d'autres façons de faire.

Question 4 :

Quels sont les types d'inspection que la norme ne couvre pas?

Les inspections qui nécessitent des vérifications de conformité ou qui impliquent des activités réservées aux membres d'un ordre professionnel tel que l'Ordre des ingénieurs, l'Ordre des architectes, l'Ordre des technologues professionnels du Québec ou aux membres de corporations telles que la Corporation des maîtres électriciens du Québec ou la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec ne sont pas couvertes par la norme.

Question 5 :

Est-ce que je dois être présent lors de l'inspection?

Le comité de normalisation qui a travaillé sur la norme BNQ 3009-500 recommande que la personne faisant appel aux services d'un inspecteur en bâtiment soit présente au moment de l'inspection. Sa présence sur les lieux lui permettra de mieux comprendre les explications de l'inspecteur en bâtiment au fur et à mesure du déroulement de l'inspection. Cependant, il est possible que cette personne ne puisse être présente, dans ces cas, l'inspecteur en bâtiment doit en tenir compte lorsqu'il réalise l'inspection et rédige son rapport.

Question 6 :

Pourquoi l'inspecteur en bâtiment recommande-t-il la réalisation d'une expertise technique?

L'inspecteur en bâtiment recommande une expertise technique lorsque ce qu'il détecte suggère un problème éventuel, mais qu'il lui manque des informations pour se prononcer définitivement. Il s'appuie sur ce qu'il a observé, y compris les données complémentaires, pour expliquer les motifs qui l'amènent à recommander une expertise technique ainsi que pour la justifier objectivement en expliquant ce qu'elle devrait permettre d'élucider. Il doit aussi guider le client quant aux qualifications de la personne à qui la réalisation de l'expertise technique devrait être confiée et énoncer les risques de ne pas tenir compte de sa recommandation. Il revient ensuite au client de déterminer s'il fait effectuer l'expertise technique ou non avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière.

Question 7 :

Est-ce que l'inspecteur en bâtiment peut me fournir les couts pour corriger un problème ou effectuer une expertise technique?

Non ce n'est pas le rôle de l'inspecteur en bâtiment, mais il peut identifier le cout comme une information additionnelle que le client doit obtenir avant de prendre une décision.

Question 8 :

Est-ce que l'inspecteur en bâtiment peut me recommander le nom d'experts pouvant réaliser une expertise technique?

Non, le rôle de l'inspecteur en bâtiment se résume à identifier les qualifications que devrait avoir la personne à qui la réalisation de l'expertise technique peut être confiée. L'inspecteur en bâtiment doit s'abstenir de recommander un expert en particulier.

Question 9 :

Est-ce que je dois absolument faire affaire avec un inspecteur en bâtiment qui utilise les pratiques de la norme BNQ 3009-500?

Pour le moment, la norme est d'application volontaire. Il est recommandé, mais pas obligatoire de faire affaire avec un inspecteur en bâtiment qui connait et applique les pratiques décrites dans la norme.

Question 10 :

Est-ce mon rapport me sera fourni en format papier ou en format électronique?

De façon à respecter la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*, l'inspecteur en bâtiment doit vous remettre un rapport en format papier, à moins que vous ne lui ayez donné l'autorisation expresse de vous le remettre en format électronique. Cette autorisation pourrait prendre la forme d'une case à cocher dans le contrat de service entre vous et l'inspecteur en bâtiment. Si l'autorisation n'a pas été donnée ou si elle a été retirée, l'inspecteur en bâtiment devra vous remettre un rapport en format papier.

Je suis un propriétaire vendeur

Question 11 :

Est-ce que je peux demander à un inspecteur en bâtiment d'inspecter l'unité d'habitation ou le bâtiment d'habitation que je souhaite vendre?

Oui, l'inspection permet d'obtenir une appréciation de l'état d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation au moment de l'inspection. L'inspection peut s'avérer utile autant pour le propriétaire vendeur que pour le promettant acheteur.

Question 12 :

Est-ce que je dois être présent lors de l'inspection si j'ai accepté une inspection comme condition dans le contexte d'une offre d'achat?

La norme préconise, sans l'exiger, que le propriétaire vendeur soit disponible sur les lieux au moment de l'inspection. La présence du propriétaire vendeur ou de son représentant permet d'assurer que les endroits encombrés sont dégagés, que les meubles ou les autres objets qui peuvent empêcher l'inspecteur de faire son travail sont déplacés, que tous les endroits où l'inspecteur doit intervenir sont accessibles et que les commandes des appareils observables peuvent être activées. Le cas échéant, l'inspecteur en bâtiment doit préciser que le propriétaire vendeur n'était pas disponible sur les lieux au moment de l'inspection et que cette situation l'a empêché de respecter toutes les exigences de la norme.

Je suis un inspecteur en bâtiment

Question 13 :

À partir de quel moment la norme BNQ 3009-500 deviendra-t-elle obligatoire?

La norme est d'application volontaire jusqu'à ce qu'une autorité réglementaire la rende obligatoire. La Régie du bâtiment du Québec (RBQ), qui a le pouvoir d'encadrer les inspections de bâtiment en vertu de nouvelles dispositions de la *Loi sur le bâtiment*, pourrait éventuellement décider de la rendre obligatoire par le biais d'un règlement.

Question 14 :

Est-ce que la norme traite de la formation nécessaire pour devenir un inspecteur en bâtiment?

Le projet de loi n° 16, adopté en décembre 2019, a octroyé à la RBQ le pouvoir de déterminer les conditions et les modalités pour l'obtention d'un certificat d'inspecteur en bâtiment, y compris les normes techniques et les règles relatives à la formation continue. Par conséquent, ce sujet n'a pas été traité par le comité de normalisation qui a élaboré la norme.

Question 15 :

Est-ce la norme se base sur le concept de l'inspection visuelle?

Le comité a plutôt retenu le terme « examen attentif » parce qu'il voulait insister sur le fait que la vérification visuelle peut également s'appuyer sur d'autres perceptions sensorielles comme l'ouïe, l'odorat ou le toucher. De plus, l'examen attentif n'est que l'un de plusieurs moyens que l'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre pour effectuer une inspection.

Question 16 :

Pourquoi la norme ne contient-elle pas une liste des points à vérifier?

Il est impossible de prévoir toutes les situations. L'inspecteur doit donc être attentif à ce qu'il observe et il doit s'assurer de voir ce qui doit être vu. La norme ne spécifie pas ce qu'il doit vérifier, mais propose les moyens à mettre en œuvre pour que l'inspecteur détecte ce qui doit être détecté concernant les systèmes, les composantes et les appareils qu'il inspecte. La norme propose cependant des listes non exhaustives de ce que l'inspecteur en bâtiment devrait être en mesure de détecter s'il met en œuvre les moyens décrits dans la norme.

Question 17 :

L'inspecteur en bâtiment a-t-il une obligation de résultat?

La norme préconise plutôt une obligation de moyens. L'inspecteur en bâtiment doit prendre les moyens décrits dans la norme pour effectuer une inspection complète et fournir à son client les renseignements qui lui permettront de prendre une décision

éclairée concernant une transaction immobilière. L'inspection est un service rendu par l'inspecteur en bâtiment. La norme vise à ce qu'un inspecteur en bâtiment agisse de manière prudente et diligente, et qu'il arrive au même résultat qu'un autre inspecteur en bâtiment qui devrait intervenir dans des conditions similaires. C'est un peu comme le médecin qui ne s'engage pas à guérir son patient ou à le soulager, mais à prendre les moyens nécessaires pour arriver au meilleur résultat.

L'obligation de résultat qui peut s'appliquer dans le cadre d'un contrat portant sur la livraison d'un bien, par exemple la construction par un entrepreneur en construction d'une maison répondant à des spécifications précises (toit de bardeaux noirs, recouvrement extérieur en brique, volets noirs, fenêtres en PVC, etc.) ne s'applique pas compte tenu de l'objet de la norme qui est celui de fournir une appréciation de l'état, au moment de l'inspection, d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation situé au Québec.

Question 18 :

Pourquoi la norme BNQ 3009-500 ne comporte-t-elle pas de vérification de conformité au *Code de construction* ou au *Code de sécurité*?

Un inspecteur en bâtiment qui fait une inspection selon la norme BNQ 3009-500 n'est pas en mesure de déterminer quelle version de ces codes s'applique. Certains bâtiments d'habitation sont « assujettis à la RBQ », c'est-à-dire que c'est le *Code de sécurité* qui détermine quelle édition d'un code va s'appliquer selon l'année de construction ou de rénovation d'un bâtiment d'habitation.

Pour les autres bâtiments d'habitation, l'édition d'un code qui s'applique est déterminée par l'endroit (la municipalité) où est situé le bâtiment d'habitation. Les municipalités n'imposent pas toutes la même édition d'un code selon l'année de construction ou des rénovations. De plus, le monde municipal a subi plusieurs fusions au cours des années, ce qui fait qu'une même municipalité peut avoir imposé différentes éditions d'un code à un moment donné.

Question 19 :

Qu'est-ce qui arrive si le propriétaire vendeur (ou son représentant) n'est pas présent lors de l'inspection?

L'inspecteur en bâtiment doit le mentionner dans son rapport comme une condition qui l'empêche de respecter les exigences de la norme, de la même façon qu'il le ferait pour une pente de toit trop prononcée pour qu'il soit sécuritaire d'y monter ou pour un couvert de neige l'empêchant de bien voir les composantes extérieures, en recueillant des preuves objectives (p. ex. : photo d'une pièce qui n'a pu être désencombrée parce que le propriétaire vendeur était absent).

MISE À JOUR (VERSION 2.0)

Les questions-réponses n^{os} 20 à 69 ont été ajoutées à la suite du webinaire « Pratiques normalisées pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière : ce qu'il faut savoir » présenté le 8 décembre 2022. Le webinaire est disponible en rediffusion [ici](#).

Question 20 :

Puisque la norme ne vise pas à vérifier la conformité à une norme, à un code ou à un règlement applicable, est-il possible d'utiliser, à titre d'exemple pour la formulation de recommandations, une photo prise dans le cadre d'une inspection d'une inspection conforme au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (chapitre B-1.1, r.8)?

La norme BNQ 3009-500 précise que l'inspecteur en bâtiment ne doit mentionner que les renseignements directement liés à ce que l'inspection lui a permis de détecter. Cela vaut aussi pour les preuves objectives recueillies au moment de l'inspection.

Question 21 :

Les clients des inspecteurs en bâtiment auront-ils accès gratuitement à la norme BNQ 3009-500?

Le téléchargement de la norme BNQ 3009-500 à partir du site Web du BNQ est gratuit pour tous (<https://www.bnq.qc.ca/fr/normalisation/construction/inspection-d-un-batiment-d-habitation.html>).

Question 22 :

L'inspecteur en bâtiment peut-il remettre un exemplaire de la norme à son client avant la signature du contrat?

Le BNQ préconise le téléchargement à partir de son site Web, car c'est le seul moyen qui permet d'accéder en tout temps à la version la plus récente de la norme BNQ 3009-500. Par ailleurs, le BNQ détient les droits d'auteur sur la norme et toute reproduction ou distribution est interdite sans son autorisation préalable. L'inspecteur en bâtiment qui souhaite imprimer un exemplaire de la norme dans le but de le remettre à son client doit d'abord avoir obtenu l'autorisation du BNQ.

Question 23 :

L'inspection des copropriétés indivises se fait-elle de la même manière que celle des copropriétés divisées?

Les pratiques d'inspection décrites dans la norme BNQ 3009-500 s'appliquent peu importe les modalités de propriété du bâtiment d'habitation, c'est-à-dire sans égard au fait

que ce bâtiment d'habitation soit une copropriété indivise, une copropriété divise ou une coopérative d'habitation.

Question 24 :

Le contrat de service signé entre l'inspecteur en bâtiment et son client a-t-il pour effet de créer des obligations pour ce client?

Le contrat de service sert à encadrer la relation entre l'inspecteur en bâtiment et le requérant. La norme ne crée pas d'obligations pour le requérant; ainsi, même si l'inspecteur en bâtiment lui demande des renseignements ou des documents ou lui recommande certaines actions, le requérant est libre d'y donner suite ou non.

Question 25 :

Un formulaire de déclaration du vendeur autre que celui qui se trouve en annexe de la norme peut-il être utilisé?

La déclaration du vendeur incluse à l'annexe F de la norme BNQ 3009-500 est fournie à titre informatif. Un autre modèle pourrait être utilisé, mais celui de l'annexe F est réputé couvrir tous les aspects qui devraient l'être dans un tel document.

Question 26 :

La norme BNQ 3009-500 est-elle applicable à toutes les inspections faites dès maintenant à travers le Québec?

La norme BNQ 3009-500 peut être utilisée de façon volontaire depuis sa publication en juillet 2022 dans le cadre de toutes les inspections réalisées en vue d'une transaction immobilière. Il revient à l'autorité réglementaire (c.-à-d. la Régie du bâtiment du Québec) de déterminer si et quand l'utilisation de la norme BNQ 3009-500 deviendra obligatoire.

Question 27 :

Quel est le cadre légal (règlement, loi, etc.) par lequel l'application de la norme pourrait être rendue obligatoire?

À la suite de l'adoption du projet de loi 16 en décembre 2019, la *Loi sur le bâtiment* (chapitre B-1.1) a été modifiée afin de reconnaître à la Régie du bâtiment du Québec le pouvoir d'encadrer les inspections de bâtiment. C'est donc la Régie du bâtiment du Québec qui a le pouvoir de déterminer, par voie de règlement, les normes qui devront être respectées par le titulaire d'un certificat permettant d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment au Québec.

Question 28 :

Quelle est la responsabilité de l'inspecteur en bâtiment quant aux documents à obtenir en ce qui concerne une copropriété (travaux, expertises techniques, budget, étude de fonds de prévoyance, etc.)?

La responsabilité de l'inspecteur en bâtiment est de prendre connaissance des renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant en temps utile. Lorsque ces renseignements suggèrent un problème potentiel, c'est au requérant qu'il revient d'obtenir l'information additionnelle pour confirmer ou infirmer l'existence de ce

problème avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière (article 7.4 de la norme).

Question 29 :

Qu'arrive-t-il si l'inspecteur en bâtiment omet de communiquer à son client un problème potentiel relevé dans un document?

Les renseignements importants contenus dans les documents obtenus du requérant en temps utile doivent être portés à l'attention du requérant, au même titre que les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique détectés lors de l'examen attentif ou de l'appréciation de l'état de fonctionnement des appareils observables.

Question 30 :

Est-ce la responsabilité de l'inspecteur en bâtiment de confirmer la tenue d'une inspection au locataire ou à la personne ayant des droits sur l'unité ou est-il possible de continuer de faire comme cela se fait actuellement, c'est-à-dire que l'acheteur informe le vendeur ou le courtier afin qu'il fasse le lien avec les autres parties?

Selon la norme BNQ 3009-500, l'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant d'informer les personnes concernées du moment où l'inspection aura lieu (article 5.2 de la norme) et de s'assurer qu'elles sont informées du déroulement de l'inspection et des préalables à sa réalisation (annexe B de la norme). Le requérant doit donc s'acquitter de cette responsabilité et il doit également prendre les moyens qu'il juge appropriés selon le contexte. Concernant les locataires, l'inspecteur doit toutefois rappeler au requérant que les articles 1931 et 1932 du *Code civil du Québec*, portant respectivement sur le préavis et sur les heures de visite, doivent être respectés.

Question 31 :

L'inspecteur en bâtiment aura-t-il accès aux documents de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (déclaration du vendeur antérieure) et comment pourra-t-il s'assurer que les renseignements pertinents, par exemple ceux qui se trouveraient dans une déclaration du vendeur antérieure, lui soient transmis?

L'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant de lui fournir les renseignements et les documents disponibles concernant le bâtiment d'habitation. L'inspecteur en bâtiment doit travailler à partir des renseignements et des documents qu'il reçoit en temps utile et recueillir des preuves objectives, par exemple une copie d'un courriel reçu du requérant, pour démontrer la non-disponibilité ou l'impossibilité d'obtenir en temps utile les documents demandés.

Question 32 :

La norme ne couvre pas l'utilisation d'appareils qui requièrent une formation tels que la caméra infrarouge (thermographie). Est-ce que la norme permet l'utilisation de tels appareils? Y a-t-il des restrictions quant à l'utilisation de ces appareils?

L'utilisation d'appareils qui nécessitent une formation et/ou des qualifications particulières, tant pour leur utilisation que pour l'interprétation des résultats, ne fait pas partie des moyens que la norme recommande de mettre en œuvre pour arriver aux résultats attendus (notamment ceux décrits au chapitre 12 de la norme). Cependant, la norme n'a pas pour but de restreindre la possibilité pour un inspecteur en bâtiment d'offrir des services supplémentaires à ceux exigés par la norme.

Question 33 :

L'inspecteur en bâtiment devrait-il insister sur les impacts financiers que peut représenter un vice apparent (cout des dommages et des correctifs sans fournir une estimation de ces couts)?

Les pratiques d'inspection décrites dans la norme ne permettent à l'inspecteur en bâtiment de déterminer les couts ni d'établir des prévisions budgétaires liées à ses observations (voir les limites décrites à l'annexe A de la norme). Toutefois, l'inspecteur en bâtiment devrait recommander au requérant d'obtenir de l'information additionnelle à ce sujet avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière.

Question 34 :

Comment la norme BNQ 3009-500 s'applique-t-elle dans un bâtiment d'habitation comportant une ou des unités privées qui sont des unités à vocation commerciale (unités abritant des bureaux ou des commerces tels qu'un restaurant, une épicerie, une boutique, un salon de coiffure, etc.)?

Les pratiques d'inspection décrites dans la norme BNQ 3009-500 peuvent être utilisées pour toutes les unités privées du bâtiment d'habitation, qu'il s'agisse d'unités d'habitation ou d'unités à vocation commerciale. Cependant, l'inspection ne permettra pas de statuer sur l'exploitabilité d'une unité à vocation commerciale (voir l'annexe A de la norme).

Question 35 :

La livraison d'un rapport écrit peut-elle faire l'objet de frais additionnels?

La norme BNQ 3009-500 ne précise que quatre éléments essentiels du contrat de service, soit le délai pour la réalisation de l'inspection et la remise du rapport, l'obtention de l'autorisation expresse pour la remise du rapport en format électronique, la décision du requérant concernant l'inspection des parties communes du bâtiment d'habitation, en tout ou en partie ainsi que le lien pour l'obtention d'un exemplaire de la norme. Le contrat de service peut toutefois servir à préciser d'autres détails de la relation entre l'inspecteur en bâtiment et le requérant concernant l'inspection.

Question 36 :

Y a-t-il un moyen d'éviter qu'un inspecteur en bâtiment ou sa succession fasse l'objet d'une poursuite 20 ou même 30 ans après la réalisation de l'inspection?

Malheureusement, la norme BNQ 3009-500 ne peut pas résoudre cette situation, qui est notamment liée aux dispositions contenues dans le *Code civil du Québec* concernant les vices cachés. Il convient par ailleurs de rappeler qu'une norme est un document d'application volontaire si aucune loi ou aucun règlement n'impose de s'y conformer.

Question 37 :

L'article 12.4.1 de la norme BNQ 3009-500 précise que l'inspecteur en bâtiment « [...] doit procéder à l'inspection des composantes de l'installation électrique sans enlever le couvercle du panneau de distribution ». Faut-il en comprendre que l'inspecteur en bâtiment ne peut plus enlever le couvercle du panneau de distribution?

Selon l'article 6.3 de la norme BNQ 3009-500, l'inspecteur en bâtiment a la responsabilité de prendre les mesures nécessaires de façon à ne pas compromettre sa sécurité ou son intégrité physique ni celles des autres personnes présentes lors de l'inspection. Lors de discussions avec la Corporation des maîtres électriciens du Québec (CMEQ) et la Commission des normes de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST), il a été établi que l'enlèvement du couvercle d'un panneau de distribution ne peut se faire de façon sécuritaire sans que la personne qui le fait ait suivi une formation selon la norme CSA Z462-F21 *Sécurité électrique au travail*, une formation sur les différents types de panneaux de distribution ainsi qu'une formation sur les différents types d'alimentation. Ces formations sont nécessaires pour pouvoir être en mesure de reconnaître les risques d'électrocution et d'arcs électriques, déterminer si la mise hors tension est possible et établir quel équipement de protection individuel (EPI) est approprié selon les circonstances.

Question 38 :

Pourquoi la définition de « preuve objective » n'inclut-elle pas l'absence de vice caché?

L'inspection réalisée selon la norme BNQ 3009-500 ne permet pas de conclure à l'absence de vice caché. Selon le site Web de l'Office d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, le vice caché doit répondre à chacune des caractéristiques suivantes : a) il existe au moment de l'achat du bâtiment d'habitation; b) il demeure inconnu de l'acheteur; c) il n'est pas un vice apparent et d) il est à ce point grave que, s'il l'avait connu, l'acheteur n'aurait pas conclu la transaction immobilière ou aurait demandé une diminution de prix.

Question 39 :

Les rapports d'inspection antérieurs peuvent-ils être utilisés comme référence aux recommandations formulées par l'inspecteur en bâtiment?

L'article 9.3 de la norme BNQ 3009-500 précise que le rapport d'inspection ne doit contenir que les renseignements directement liés à ce que l'inspecteur en bâtiment a constaté lors de l'inspection alors que l'article 7.4 de la norme BNQ 3009-500 précise quel usage l'inspecteur en bâtiment doit faire des renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant en temps utile.

Question 40 :

Est-ce que la norme BNQ 3009-500 porte aussi sur l'inspection des installations septiques?

La norme BNQ 3009-500 ne traite pas de la vérification de la conformité à une norme, à un code ou à un règlement applicable (article 2.4 de la norme et annexe A). Elle ne traite pas non plus des vérifications qui nécessitent des compétences ou des qualifications particulières (annexe A de la norme). Concernant les installations d'assainissement des eaux usées domestiques, la note 4 de l'article 12.3.2 de la norme BNQ 3009-500 suggère toutefois que l'inspecteur en bâtiment, dans les limites de ses aptitudes et de ses connaissances, peut informer le requérant du rôle de ces installations et des signes qui peuvent laisser présager qu'elles ne remplissent pas efficacement leur rôle; il peut donner des indications sur leur durée de vie utile ou suggérer à un promettant acheteur d'obtenir de l'information additionnelle auprès du propriétaire vendeur concernant la date d'installation, l'existence d'un certificat de conformité ou d'un plan d'implantation ou la possibilité que des modifications au bâtiment d'habitation aient pu affecter la capacité de ces installations.

Question 41 :

La norme BNQ 3009-500 est un document d'application volontaire, donc les inspecteurs en bâtiment sont libres de s'y conformer. Est-ce qu'on peut considérer les pratiques qui y sont décrites comme le « bon usage »?

La norme BNQ 3009-500 préconise effectivement des pratiques plus uniformisées pour l'inspection des bâtiments d'habitation, et ce, pour une meilleure qualité de service et une plus grande protection des consommateurs. Les inspecteurs en bâtiment sont invités à appliquer volontairement ces pratiques dès maintenant.

Question 42 :

Faut-il aussi que l'inspecteur en bâtiment décrive les composantes et les systèmes du bâtiment inspecté dans le rapport d'inspection ou seulement les vices apparents, les indices de déficiences et les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique?

La présentation faite lors du webinaire visait à donner des renseignements supplémentaires par rapport au contenu de la norme. L'article 9.3 de la norme BNQ 3009-500 décrit tous les éléments que doit contenir le rapport d'inspection, dont la description des vices apparents, des indices de déficience et des risques pour la sécurité ou l'intégrité physique, mais aussi la description des systèmes, des composantes et des appareils inspectés et de nombreux autres renseignements concernant notamment les documents obtenus et consultés, les noms des personnes qui ont assisté à l'inspection et de celles qui étaient disponibles sur les lieux au moment de l'inspection, les instruments usuels utilisés, l'information additionnelle à obtenir par le requérant ou les expertises techniques à réaliser, etc.

Question 43 :

Les associations comme l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec et l'Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec (aussi appelée InterNACHI Québec) planifient-elles d'ajuster leurs pratiques selon la nouvelle norme BNQ 3009-500?

L'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec et l'Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec ont participé activement à l'élaboration de la norme BNQ 3009-500, mais c'est à elles qu'il revient de répondre à cette question. Cependant, si le respect de la norme BNQ 3009-500 devient obligatoire, tous les inspecteurs en bâtiment, peu importe leur association, devront s'y conformer.

Question 44 :

Le propriétaire du bâtiment d'habitation devrait-il être invité à prendre connaissance de la norme?

Selon l'article 5.2 de la norme BNQ 3009-500, en même temps qu'il les informe du moment de l'inspection, le requérant est aussi invité à informer le propriétaire de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation, le syndicat de copropriété, la coopérative de propriétaires, les locataires ou toute autre personne qui pourrait avoir un droit sur l'unité privée ou sur le bâtiment d'habitation, du déroulement de l'inspection et des préalables à sa réalisation. L'annexe B, qu'il est recommandé d'utiliser à cet effet, contient le lien pour le téléchargement de la norme BNQ 3009-500.

Question 45 :

Faut-il mentionner dans le rapport d'inspection que l'inspection a été réalisée conformément à la norme BNQ 3009-500?

Le rapport doit effectivement contenir une mention selon laquelle le rapport d'inspection est préparé conformément aux exigences de la norme BNQ 3009-500 (article 9.2 de la norme).

Question 46 :

Comment l'inspecteur en bâtiment est-il supposé savoir qui a des droits sur une copropriété pour les aviser de l'inspection?

La norme BNQ 3009-500 prévoit que l'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant de s'assurer d'informer les personnes concernées.

Question 47 :

La norme BNQ 3009-500 peut-elle protéger l'inspecteur en bâtiment dans l'éventualité d'une poursuite?

Les tribunaux vont tenir compte du fait que l'inspection a été réalisée conformément aux exigences de la norme BNQ 3009-500 afin de déterminer si une poursuite contre un inspecteur en bâtiment est fondée, en tout, en partie ou pas du tout. Même si la norme a été élaborée dans l'optique de réduire le nombre de poursuites, notamment celles dites « frivoles », le fait d'utiliser la norme BNQ 3009-500 ne place cependant pas l'inspecteur en bâtiment à l'abri des poursuites.

Question 48 :

L'inspecteur en bâtiment peut-il faire l'inspection préreception d'une unité privée ou d'un bâtiment d'habitation?

La norme BNQ 3009-500 ne s'applique pas aux inspections préreception dans le cadre du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Rien n'empêche cependant l'inspecteur en bâtiment de réaliser ce type d'inspection, mais les pratiques qu'il utilisera dans ce contexte seront différentes de celles décrites dans la norme BNQ 3009-500.

Question 49 :

L'inspecteur en bâtiment peut-il être tenu responsable d'un vice caché s'il réalise une inspection, et notamment un examen attentif, selon la norme BNQ 3009-500?

L'inspecteur en bâtiment n'est pas responsable du vice caché, c'est le vendeur du bâtiment d'habitation qui, en vertu du *Code civil du Québec*, est tenu de garantir l'absence de vice caché. La responsabilité de l'inspecteur en bâtiment à qui un requérant confie la réalisation de l'inspection d'un bâtiment d'habitation selon la norme BNQ 3009-500 est de détecter les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou

l'intégrité physique et de faire les recommandations applicables. De plus, l'inspecteur en bâtiment doit informer le requérant de l'attention particulière portée à la recherche de certains signes et souligner clairement, le cas échéant, autant la présence que l'absence d'un vice apparent, d'un indice de déficience ou d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique détectable au moment de l'inspection.

Question 50 :

Dans une situation où le bâtiment d'habitation contient de l'amiante, l'inspecteur en bâtiment peut-il simplement ajouter des renseignements généraux dans une section de son rapport pour en expliquer les dangers ou doit-il faire une mention dans tous les cas où la présence d'amiante est suspectée (p. ex. : présence de vermiculite dans le grenier, présence potentielle d'amiante dans les tuiles recouvrant le plancher)?

La norme BNQ 3009-500 précise que le rapport d'inspection doit faire état de tout ce qui a été détecté lors de l'inspection, sans contenir d'énoncés généraux ou imprécis ou des renseignements qui ne sont pas directement liés à ce que l'inspection a permis à l'inspecteur en bâtiment de détecter.

Question 51 :

L'inspecteur en bâtiment peut-il porter des jugements de nature esthétique?

Les pratiques décrites dans la norme BNQ 3009-500 ne permettent pas de prendre en compte les défauts esthétiques, superficiels ou relevant des goûts personnels (voir annexe A de la norme).

Question 52 :

Un ingénieur doit-il suivre une formation pour obtenir une attestation d'études collégiales (AEC) lui permettant d'exercer la fonction d'inspecteur en bâtiment?

La norme BNQ 3009-500 ne traite pas des formations ou des qualifications requises pour exercer la fonction d'inspecteur en bâtiment.

Question 53 :

L'inspecteur en bâtiment qui doit inspecter le toit d'un bâtiment d'habitation comportant deux ou trois étages doit-il utiliser une échelle ou évoquer des questions de sécurité et d'intégrité physique pour ne pas faire une telle inspection ou recommander que l'inspection soit réalisée par un expert en toiture?

Chaque situation est différente et c'est à l'inspecteur en bâtiment de déterminer ce qui doit être fait. Selon la norme BNQ 3009-500, l'inspecteur en bâtiment doit inspecter les

éléments observables (voir la définition du terme « observable » au chapitre 3 de la norme), soit ceux situés dans un endroit accessible (voir la définition du terme « accessible » au chapitre 3 de la norme). L'inspecteur en bâtiment doit recueillir des preuves objectives des conditions qui l'empêchent de respecter une exigence, notamment le fait que la composante « toit » ne soit pas observable, le fait qu'elle ne soit pas accessible, le fait que les conditions météorologiques soient défavorables au moment de l'inspection (p. ex. : présence d'un couvert de neige) ou l'existence de conditions susceptibles de compromettre sa sécurité ou son intégrité physique. Par ailleurs, chaque recommandation d'expertise technique doit être justifiée objectivement et accompagnée d'explications sur ce que cette expertise technique est censée permettre d'expliquer ou de vérifier, les qualifications de la personne à qui l'expertise technique devrait être confiée et les risques de ne pas tenir compte d'une telle recommandation.

Question 54 :

Selon le point r) de l'annexe A de la norme, l'inspecteur en bâtiment n'a pas à tenir compte de tous les rappels qui peuvent exister concernant les composantes ou les appareils d'un bâtiment d'habitation. Est-ce cela signifie qu'il doit tenir compte de certains rappels? Et si oui dans quel contexte faut-il noter ce ou ces rappels?

Il est impossible pour un inspecteur en bâtiment d'être au courant de tous les rappels qui peuvent exister concernant les composantes ou les appareils d'un bâtiment d'habitation. Cependant, l'inspecteur en bâtiment qui est au courant de l'existence d'un rappel particulier ne peut passer ce fait sous silence; il doit porter à l'attention du requérant tous les renseignements susceptibles d'influencer sa décision concernant la transaction immobilière.

Question 55 :

L'immense majorité des rapports d'inspection émis dans les dix dernières années au Québec ont été transmis en format électronique. Quand un exemplaire en format papier doit-il être remis?

La norme BNQ 3009-500 n'exige pas la remise d'un rapport d'inspection en format papier; elle mentionne que l'autorisation expresse du requérant doit être obtenue pour qu'un rapport en format électronique puisse être transmis. Cette exigence vise à respecter les dispositions de l'article 29 de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information* (chapitre C-1.1), à savoir : « *Nul ne peut exiger de quelqu'un qu'il se procure un support ou une technologie spécifique pour transmettre ou recevoir un document, à moins que cela ne soit expressément prévu par la loi ou par une convention. De même, nul n'est tenu d'accepter de recevoir un document sur un autre support que le papier ou au moyen d'une technologie dont il ne dispose pas.* ». Ce n'est que lorsque l'autorisation expresse du requérant n'a pas été obtenue ou qu'elle a été retirée, qu'un rapport d'inspection en format papier doit être remis au requérant.

Question 56 :

Est-ce que l'inspecteur en bâtiment doit tenir compte de l'année de construction du bâtiment d'habitation pour l'identification d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique (p. ex : absence ou défectuosité d'une protection DDFT ou d'une protection DCAA ou PCAA, problème de hauteur ou de configuration des garde-corps, des rampes ou des mains courantes)?

La norme BNQ 3009-500 a été élaborée selon le principe qu'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique existe peu importe la date d'entrée en vigueur d'une disposition visant à diminuer ou à éliminer un tel risque. C'est la raison pour laquelle l'année de construction n'a pas à être prise en considération. Le comité de normalisation a aussi déterminé que dans l'avenir de plus en plus de bâtiments d'habitation pourront être améliorés parce que les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique qu'ils présentent auront été graduellement éliminés.

Question 57 :

Pouvez-vous définir le terme « risque » ? Si l'absence d'une protection DDFT à proximité d'un évier présente un risque d'électrocution, et ce, peu importe l'âge du bâtiment d'habitation, quel autre item pourrait aussi comporter un risque? Par exemple, l'ajout de protection incendie au plafond du sous-sol maintenant requis au *Code de construction du Québec 2015* devra-t-il être appliqué à tous les bâtiments puisque c'est une composante de sécurité incendie?

Le « risque pour la sécurité ou l'intégrité physique » est défini au chapitre 3 de la norme BNQ 3009-500. Les résultats attendus sont définis dans les articles 12.1 à 12.8 de la norme BNQ 3009-500, notamment pour le cas soulevé : « *l'absence ou la désuétude des détecteurs ou avertisseurs de fumée ou de chaleur [...]* » (article 12.8.2 de la norme).

Question 58 :

Que sont les résultats attendus?

Chacun des articles 12.1 à 12.8 comportent deux subdivisions, soit : Portée de l'inspection et Résultats attendus. Les résultats attendus sont un rappel des vices apparents, indices de déficience ou risques pour la sécurité ou l'intégrité physique que l'inspection réalisée conformément aux exigences de la norme BNQ 3009-500 devrait permettre de détecter.

Question 59 :

Doit-on faire approuver la norme par un assureur avant de l'utiliser?

Le BNQ ne peut répondre à cette question. C'est une question que chaque inspecteur en bâtiment devrait valider avec son assureur.

Question 60 :

Les clients aimeraient avoir des rapports non exhaustifs, ne portant que sur les problèmes. Le comité de normalisation a-t-il envisagé de réduire le nombre de descriptions obligatoires des rapports d'inspection afin d'en réduire la taille et d'en faciliter la lecture par le ou les clients?

Le fait qu'un nombre important de requérants ne prend pas la peine de lire le rapport d'inspection a souvent été abordé lors des travaux du comité de normalisation. C'est l'une des raisons pour laquelle la norme BNQ 3009-500 revient souvent sur le fait que l'inspecteur en bâtiment doit rappeler l'importance pour le requérant de bien lire le rapport d'inspection avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière. Un rapport d'inspection complet sous forme de texte descriptif et utilisant un langage simple, explicite et sans ambiguïté permet par ailleurs à un inspecteur en bâtiment de faire valoir le fait qu'il a porté attention à tous les détails qu'il lui était possible de relever lors de l'inspection, ce qui pourrait s'avérer très utile et bénéfique en cas de poursuite.

Question 61 :

La forme du rapport est-elle aussi normalisée afin de faciliter sa lecture?

Le rapport d'inspection doit être adapté à chaque situation particulière. La norme BNQ 3009-500 établit cependant quelle forme doit prendre le rapport (article 9.1 de la norme), quels renseignements essentiels à inclure (article 9.2 de la norme) et ce sur quoi il doit porter (article 9.3 de la norme).

Question 62 :

Si un inspecteur en bâtiment ne doit mentionner que les renseignements directement liés à ce que l'inspection lui a permis de détecter, est-ce que cela signifie que le rapport d'inspection ne doit porter que sur les problèmes relevés sans que l'inspecteur en bâtiment ait à décrire les systèmes, les composantes ou les appareils qui ne présentent pas de problème?

L'article 9.3 de la norme BNQ 3009-500 énumère tout ce que l'inspecteur en bâtiment doit décrire, identifier ou énumérer dans son rapport d'inspection, dont les caractéristiques de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation et leur état ainsi qu'une description des systèmes, composantes et appareils inspectés. L'article 7.1.1 de la norme précise par ailleurs que l'inspecteur en bâtiment doit non seulement recueillir des preuves objectives de chaque vice apparent, indice de déficience ou risque pour la sécurité ou intégrité physique que l'inspection lui a permis de détecter, mais aussi l'absence d'un vice apparent, d'un indice de déficience ou d'un risque détectable au moment de l'inspection.

Question 63 :

La norme BNQ 3009-500 a-t-elle été révisée par un avocat pour réduire les possibilités de poursuites?

La norme BNQ 3009-500 n'est pas un document légal. C'est le processus de normalisation, notamment l'étude en comité et la consultation publique, qui permettent d'assurer que tous les éléments qui devaient être pris en compte dans la norme l'ont été. Il convient de rappeler que le comité de normalisation regroupait des représentants d'associations d'inspecteurs en bâtiment, d'ordres professionnels, d'organisations vouées à la protection des droits des consommateurs, de courtiers immobiliers, d'assureurs, et d'autorités réglementaires ainsi que d'autres experts qui ont apporté leur point de vue particulier à la discussion et à la recherche de solutions pour chaque élément soulevé.

Question 64 :

Pourquoi ne demander que les rapports d'expertise technique des cinq années précédentes? Un rapport de pieutage daté de sept ans ne pourra plus être considéré?

La norme BNQ 3009-500 exige que l'inspecteur en bâtiment demande les rapports d'inspection et les rapports d'expertise faits minimalement lors des cinq dernières années précédentes (voir article 5.3.2 de la norme). Si l'inspecteur en bâtiment demande ou a accès à des rapports antérieurs à cette période, il doit les considérer comme des documents obtenus en temps utile et en tenir compte lors de l'inspection et de la rédaction du rapport d'inspection. Par ailleurs, si l'inspection amène l'inspecteur en bâtiment à constater, par exemple que des travaux de stabilisation ont pu être effectués, il convient que l'inspecteur en bâtiment recommande au requérant d'obtenir de l'information additionnelle concernant ces travaux (p. ex. : rapport d'enfoncement de pieux).

Question 65 :

Un prix plancher est-il défini pour effectuer une inspection?

La norme BNQ 3009-500 prévoit que l'inspecteur en bâtiment doit allouer le temps nécessaire au respect des exigences contenues dans la norme. Il est le seul à pouvoir établir les couts dans le contexte de l'intervention qui lui est demandée.

Question 66 :

En combien de temps l'inspecteur en bâtiment doit-il effectuer une inspection?

La norme BNQ 3009-500 prévoit que l'inspecteur en bâtiment doit allouer le temps nécessaire au respect des exigences qui y sont contenues.

Question 67 :

Est-ce que les parties concernées (p. ex : Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec) seront avisées lorsque les inspecteurs en bâtiment utiliseront la norme BNQ 3009-500?

Dans un contexte d'utilisation volontaire, il revient à l'inspecteur en bâtiment ou à l'association à laquelle il appartient d'informer les organisations concernées. Par ailleurs, les parties concernées seront nécessairement avisées si l'application de la norme BNQ 3009-500 est éventuellement imposée par une autorité réglementaire.

Question 68 :

Si le propriétaire est absent que peut faire l'inspecteur en bâtiment? Par exemple, peut-il lui-même déplacer des boîtes ou activer les commandes de chauffage?

L'inspecteur en bâtiment doit recueillir des preuves objectives des conditions qui l'empêchent de respecter une exigence de la norme BNQ 3009-500 (article 7.1.2 de la norme). Il doit demander d'activer les commandes de mise en marche des appareils dont il doit apprécier l'état de fonctionnement si une personne est disponible pour le faire (article 7.3 de la norme). Il est recommandé que l'inspecteur en bâtiment demande de déplacer des objets ou de dégager des accès afin de lui permettre de respecter les exigences de la norme (article 6.2 de la norme).

Question 69 :

Les documents (même des documents comme la déclaration du vendeur et les rapports d'inspections antérieurs) doivent-ils être conservés à vie?

La norme BNQ 3009-500 n'établit pas de délai de conservation des documents. Elle se limite à identifier les documents qui doivent se retrouver dans le dossier d'inspection, soit essentiellement ceux dont l'inspecteur en bâtiment pourrait avoir besoin pour se défendre dans l'éventualité d'une poursuite.

Je suis un courtier immobilier

Question 70 :

La norme BNQ 3009-500 est-elle une « inspection complète » telle qu'elle est préconisée par l'OACIQ?

Le *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* prévoit qu'un courtier immobilier doit recommander qu'une inspection complète soit effectuée par un inspecteur en bâtiment qui détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions, qui utilise une convention de service d'inspection reconnue, qui remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services et qui effectue son inspection conformément à une norme de pratique reconnue.

La norme BNQ 3009-500 deviendra la norme de pratique reconnue. Elle vise une inspection complète puisqu'elle touche tous les systèmes, toutes les composantes et tous les appareils observables, et elle vise la mise en œuvre de différents moyens pour réaliser l'inspection (cueillette de preuves objectives, examen attentif, appréciation de l'état de fonctionnement des appareils observables, consultation de renseignements relatifs au bâtiment d'habitation).

Question 71 :

Lorsque l'inspecteur en bâtiment remet son rapport d'inspection, le client a-t-il en main toutes les informations pour prendre une décision éclairée?

Dans son rapport d'inspection, l'inspecteur en bâtiment doit préciser toute l'information additionnelle que le client devrait obtenir avant de prendre une décision concernant une transaction immobilière. L'information additionnelle inclut toute expertise technique que l'inspecteur en bâtiment recommande dans le cadre de l'inspection. Si le client est présent lors de l'inspection, il aura déjà une bonne idée de l'information additionnelle que l'inspecteur en bâtiment lui recommande d'obtenir. Toutefois, on ne saurait trop insister sur l'importance pour le client de bien lire le rapport d'inspection.

Je suis un assureur

Question 72 :

J'offre de l'assurance responsabilité civile et de l'assurance contre les erreurs et omissions aux inspecteurs en bâtiment. Comment la norme peut-elle m'aider à bien les servir?

La norme établit clairement les attentes par rapport à tous les inspecteurs en bâtiment. Les pratiques seront harmonisées entre tous les inspecteurs, peu importe l'association professionnelle à laquelle ils appartiennent. Il sera plus facile pour un assureur d'évaluer les risques pour une association dont les inspecteurs offrent des services supplémentaires.

Question 73 :

La norme prévoit-elle que l'inspecteur doit avoir accès à son dossier en cas de réclamation, peu importe le temps qui s'est écoulé entre l'inspection et la réclamation?

La norme prévoit ce que doit contenir le dossier d'inspection, mais ne prévoit pas de délai de conservation. Ce sujet dépasse le cadre de ce qui peut être couvert par la norme.