

CHAPITRE V DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

50. Malgré l'article 3, une personne physique peut, jusqu'au (*indiquer ici la date qui correspond à trois ans après l'entrée en vigueur du règlement*), exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation sans être titulaire du certificat exigé par cet article.

51. Malgré le sous-paragraphe *a* du paragraphe 4^o du premier alinéa de l'article 6, la personne qui transmet à la Régie, au plus tard 60 jours avant le (*indiquer ici la date qui correspond à trois ans après l'entrée en vigueur du règlement*), une demande de délivrance d'un certificat de catégorie 1 comportant tous les autres renseignements et documents prévus à cet article peut démontrer sa qualification professionnelle en fournissant l'un ou l'autre des documents suivants :

1^o une copie d'un bulletin d'études collégiales délivré par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou délivré par un établissement de niveau collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1) indiquant qu'un programme d'attestation d'études collégiales en inspection en bâtiment d'habitation, débuté à compter de l'année 2020, est terminé et que la sanction obtenue est une attestation d'études collégiales;

2^o une déclaration indiquant qu'elle a cumulé, au cours des 5 ans précédant la demande, au moins 3 ans d'expérience dans les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation.

Cette personne doit également fournir une copie d'une attestation de réussite de la formation sur la mise à niveau des inspecteurs d'un bâtiment d'habitation, offerte par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou par un établissement d'enseignement dispensant des services d'enseignement général au collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1).

52. Malgré le sous-paragraphe *b* du paragraphe 4^o du premier alinéa de l'article 6, la personne qui transmet à la Régie, au plus tard 60 jours avant le (*indiquer ici la date qui correspond à trois ans après l'entrée en vigueur du règlement*), une demande de délivrance d'un certificat de catégorie 2 comportant tous les autres renseignements et documents prévus à cet article peut démontrer sa qualification professionnelle en fournissant l'un ou l'autre des documents suivants :

1^o une copie du document prévu au paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 51 et une déclaration sous serment indiquant qu'elle a cumulé deux années d'expérience depuis la réussite du programme indiqué sur ce document ;

2^o une déclaration indiquant qu'elle a cumulé, au cours des 8 ans précédant la demande, au moins 5 ans d'expérience dans les fonctions d'inspecteur en bâtiment d'habitation.

Cette personne doit également fournir une copie d'une attestation de réussite de la formation sur la mise à niveau des inspecteurs d'un bâtiment d'habitation, offerte par un collège d'enseignement général et professionnel institué par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29) ou par un établissement d'enseignement dispensant des services d'enseignement général au collégial visé par la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1) ainsi qu'une copie d'une attestation de réussite de la certification collégiale de spécialisation mentionnée au paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 5.

53. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} octobre 2024, à l'exception de la section IV du chapitre III qui entre en vigueur le 1^{er} octobre 2027.

76467

Projet de règlement

Loi sur le bâtiment
(chapitre B-1.1)

Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives
(2021, chapitre 31)

Encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), que le projet de Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation, dont le texte apparaît ci-dessous, pourra être approuvé par le gouvernement, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours à compter de la présente publication.

Ce projet de règlement a pour objet d'encadrer l'obligation de la personne qui acquiert un bâtiment de le faire inspecter préalablement à l'achat, par un inspecteur

en bâtiment d'habitation titulaire d'un certificat visé à l'article 86.8 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1), édicté par l'article 10 de la Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, 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 (2019, chapitre 28).

Ainsi, il prévoit que, sauf exemption, quiconque veut acheter un bâtiment d'habitation usagé dont l'année de construction date de 25 ans ou plus ou la partie privative d'un tel bâtiment doit formuler une promesse d'achat par écrit conditionnelle à une inspection obligatoire, réalisée par un inspecteur certifié par la Régie du bâtiment du Québec conformément aux conditions et modalités prévues au projet de Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation, publié à la *Gazette officielle du Québec* à la même date.

Ce projet prévoit également qu'il est possible, après l'acceptation de la promesse d'achat et dans le délai prescrit, de renoncer par écrit à l'inspection, en complétant le formulaire prévu au règlement.

Ce projet de règlement prévoit qu'en cas de défaut du promettant-acheteur de transmettre au vendeur, dans le délai prévu, un document confirmant la réalisation de l'inspection ou un formulaire de renonciation à l'inspection, le vendeur peut l'aviser par écrit qu'il résilie unilatéralement le contrat formé par l'acceptation de la promesse d'achat.

Enfin, ce projet de règlement prévoit les documents qui doivent être transmis au notaire instrumentant.

Ce projet de règlement n'aura pas d'impacts financiers significatifs sur les entreprises.

Des renseignements additionnels concernant ce projet de règlement peuvent être obtenus en s'adressant à monsieur Ian Taillefer, adjoint exécutif, Bureau du président-directeur général, Régie du bâtiment du Québec, 800, place D'Youville, 16^e étage, Québec (Québec) G1R 5S3, au numéro de téléphone : 418 473-5013, ou à l'adresse courriel : ian.taillefer@rbq.gouv.qc.ca.

Toute personne intéressée ayant des commentaires à formuler au sujet de ce projet de règlement est priée de les faire parvenir par écrit, avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné ci-dessus, à madame Caroline Hardy, secrétaire générale et directrice des affaires institutionnelles par intérim, Régie du

bâtiment du Québec, 800, place D'Youville, 16^e étage, Québec (Québec) G1R 5S3 ou à l'adresse courriel : projet.reglement.commentaires@rbq.gouv.qc.ca.

La ministre des Affaires municipales et de l'Habitation,
ANDRÉE LAFOREST

Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation

Loi sur le bâtiment
(chapitre B-1.1, a. 185, par. 0.1^o, 19.9.1^o et 38^o et a. 192)

Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives
(2021, chapitre 31, a. 44)

SECTION I DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, le terme « bâtiment d'habitation » a la signification que lui donne le projet de la norme BNQ 3009-500, « Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation », publiée par le Bureau de normalisation du Québec.

De plus, on entend par :

« bâtiment d'habitation usagé » : tout bâtiment d'habitation ayant déjà été habité;

« inspecteur en bâtiment d'habitation certifié » : inspecteur certifié par la Régie du bâtiment du Québec conformément aux conditions et modalités prévues au Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation, publié à titre de projet à la partie II de la *Gazette officielle du Québec* du 23 février 2022.

SECTION II CLAUSE OBLIGATOIRE D'INSPECTION DANS LA PROMESSE D'ACHAT

2. Le promettant-acheteur qui a l'intention d'acheter un bâtiment d'habitation usagé dont l'année de construction date de 25 ans ou plus ou la partie privative d'un tel bâtiment doit formuler une promesse d'achat par écrit qui prévoit une clause à l'effet que cette promesse est conditionnelle à ce que le bâtiment d'habitation ou la partie privative soit inspecté par un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié.

Le promettant-acheteur doit, à cette fin, intégrer dans sa promesse d'achat la clause d'inspection prévue à l'annexe I et ne peut renoncer à l'inscription obligatoire de cette clause dans sa promesse d'achat, de quelque façon que ce soit.

SECTION III EXEMPTIONS

3. Sous réserve de l'article 4, le présent règlement ne s'applique pas lorsqu'au moment de la promesse d'achat, l'une ou l'autre des situations suivantes est rencontrée :

1^o le transfert du bâtiment d'habitation usagé ou de la partie privative d'un tel bâtiment fait l'objet d'une exonération de paiement du droit de mutation immobilière, en application du chapitre III de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (chapitre D-15.1);

2^o la transaction immobilière constitue un rachat entre indivisaires;

3^o la valeur du bâtiment d'habitation usagé est inférieure à 50 000 \$ excluant la valeur du terrain, selon le rôle d'évaluation foncière en vigueur;

4^o le rôle d'évaluation foncière en vigueur indique que l'utilisation prédominante du bâtiment d'habitation usagé est celle de camp de chasse et de pêche, de camp forestier ou de pourvoirie;

5^o le bâtiment d'habitation usagé n'est pas inscrit au rôle d'évaluation foncière;

6^o la déclaration du vendeur visée par le Règlement sur les contrats et formulaires (chapitre C-73.2, r. 2.1) ou une déclaration sous serment de celui-ci, remise au promettant-acheteur, mentionne que le bâtiment d'habitation usagé se retrouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

a) il n'est pas desservi par un chemin public au sens de l'article 4 du Code de la sécurité routière (chapitre C-24.2) ou par un chemin privé ouvert à la circulation publique des véhicules routiers, ou il ne bénéficie pas juridiquement d'un droit d'accès à un de ces chemins;

b) il ne bénéficie pas d'une alimentation en eau courante en tout temps et n'est pas chauffé;

7^o le bâtiment d'habitation usagé fait l'objet d'un jugement définitif ordonnant sa démolition;

8^o le promettant-acheteur est un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié;

9^o le promettant-acheteur est à l'emploi d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1) et il a pour fonction principale d'inspecter des bâtiments en vertu des pouvoirs de vérification, d'inspection, de contrôle ou d'enquête attribués à cet organisme par une loi;

10^o le promettant-acheteur est à l'emploi d'un administrateur d'un plan de garantie privé de bâtiments résidentiels ou d'un administrateur d'un plan de garantie autorisé par la Régie du bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (chapitre B-1.1, r. 8), et il a pour fonction principale d'inspecter des bâtiments pour cet administrateur;

11^o le promettant-acheteur choisit de s'en remettre au rapport d'inspection du bâtiment d'habitation usagé ou de la partie privative d'un tel bâtiment signé il y a au plus 6 mois par un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié, et fourni par le vendeur.

4. Dans une situation prévue à l'article 3, le promettant-acheteur doit inclure, dans sa promesse d'achat, la clause d'exemption à l'inspection prévue à l'annexe II. Il doit de plus transmettre au notaire instrumentant, dès qu'il est mandaté, une copie de cette promesse d'achat, ainsi que tout document démontrant l'existence d'une de ces situations.

SECTION IV INSPECTION, RENONCIATION ET CONFIRMATION D'INSPECTION

5. Le promettant-acheteur doit, après l'acceptation de la promesse d'achat par le vendeur, faire inspecter le bâtiment d'habitation usagé dont l'année de construction date de 25 ans ou plus ou la partie privative d'un tel bâtiment par un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié.

Le promettant-acheteur doit par la suite transmettre au vendeur, dans les 20 jours de cette acceptation, un document signé par l'inspecteur dans lequel ce dernier confirme avoir réalisé l'inspection et remis au promettant-acheteur son rapport d'inspection.

6. Malgré l'article 5, le promettant-acheteur peut, après l'acceptation de la promesse d'achat, mais au plus tard dans les 20 jours de cette acceptation, renoncer à la condition d'inspection prévue à l'article 2.

Il doit, pour ce faire, compléter et signer le formulaire « Renonciation à l'inspection », prévu à l'annexe III.

Le promettant-acheteur doit transmettre au vendeur, au plus tard dans les 20 jours de l'acceptation de la promesse d'achat, ce formulaire de renonciation.

7. En cas de défaut du promettant-acheteur de transmettre au vendeur le document confirmant la réalisation de l'inspection mentionné au deuxième alinéa de l'article 5, dans le délai prévu à cet article, ou de transmettre dans ce délai le formulaire de renonciation mentionné au deuxième alinéa de l'article 6, le vendeur peut, dans les 10 jours de l'expiration de ce même délai, aviser par écrit le promettant-acheteur qu'il résilie unilatéralement le contrat formé par l'acceptation de la promesse d'achat.

8. Le promettant-acheteur doit transmettre au notaire instrumentant soit une copie du document confirmant la réalisation de l'inspection mentionné au deuxième alinéa de l'article 5, soit une copie du formulaire de renonciation mentionné au deuxième alinéa de l'article 6.

En cas de défaut du promettant-acheteur de transmettre l'un ou l'autre de ces documents au notaire instrumentant, le vendeur peut le lui transmettre.

SECTION V DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

9. Dans le cas où une promesse d'achat écrite est transmise au vendeur avant la date d'entrée en vigueur prévue à l'article 10, l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation usagé ou d'une partie privative d'un tel bâtiment, prévue au présent règlement, ne s'applique pas.

10. Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} octobre 2025.

ANNEXE I (article 2)

CLAUSE D'INSPECTION

Inspection du bâtiment

La présente promesse d'achat est conditionnelle à ce que le bâtiment d'habitation ou la partie privative, selon le cas, soit inspecté par un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié par la Régie du bâtiment du Québec conformément aux conditions et modalités prévues au Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation publié à titre de projet à la partie II de la *Gazette officielle du Québec* du 23 février 2022.

ANNEXE II (article 4)

CLAUSE D'EXEMPTION À L'INSPECTION

Le promettant-acheteur déclare que le bâtiment d'habitation usagé ou la partie privative d'un tel bâtiment faisant l'objet de la promesse d'achat n'est pas soumis à l'obligation d'inspection avant l'achat puisqu'une des situations suivantes est rencontrée :

— le transfert du bâtiment d'habitation ou de la partie privative fait l'objet d'une exonération de paiement du droit de mutation immobilière, en application du chapitre III de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (chapitre D-15.1);

— la transaction immobilière constitue un rachat entre indivisaires;

— la valeur du bâtiment d'habitation est inférieure à 50 000 \$, excluant la valeur du terrain, selon le rôle d'évaluation foncière en vigueur;

— le rôle d'évaluation foncière en vigueur indique que l'utilisation prédominante du bâtiment d'habitation est celle de camp de chasse et de pêche, de camp forestier ou de pourvoirie;

— le bâtiment d'habitation n'est pas inscrit au rôle d'évaluation foncière;

— la déclaration du vendeur visée par le Règlement sur les contrats et formulaires (chapitre C-73.2, r. 2.1) ou une déclaration sous serment de celui-ci, remise au promettant-acheteur, mentionne que le bâtiment d'habitation se retrouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

a) il n'est pas desservi par un chemin public au sens de l'article 4 du Code de la sécurité routière (chapitre C-24.2) ou par un chemin privé ouvert à la circulation publique des véhicules routiers, ou il ne bénéficie pas juridiquement d'un droit d'accès à un de ces chemins;

b) il ne bénéficie pas d'une alimentation en eau courante en tout temps et n'est pas chauffé;

— le bâtiment d'habitation fait l'objet d'un jugement définitif ordonnant sa démolition;

—le promettant-acheteur est titulaire d'un certificat d'inspecteur en bâtiment d'habitation délivré par la Régie du bâtiment du Québec conformément aux conditions et modalités prévues au Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation publié à titre de projet à la partie II de la *Gazette officielle du Québec* du 23 février 2022;

—le promettant-acheteur est à l'emploi d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1) et il a pour fonction principale d'inspecter des bâtiments en vertu des pouvoirs de vérification, d'inspection, de contrôle ou d'enquête attribués à cet organisme par une loi;

—le promettant-acheteur est à l'emploi d'un administrateur d'un plan de garantie privé de bâtiments résidentiels ou d'un administrateur d'un plan de garantie autorisé par la Régie du bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (chapitre B-1.1, r. 8), et il a pour fonction principale d'inspecter des bâtiments pour cet administrateur;

—le promettant-acheteur choisit de s'en remettre au rapport d'inspection du bâtiment d'habitation ou de la partie privative signé il y a au plus 6 mois par un titulaire d'un certificat d'inspecteur en bâtiment d'habitation délivré par la Régie du bâtiment du Québec conformément aux conditions et modalités prévues au Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation publié à titre de projet à la partie II de la *Gazette officielle du Québec* du 23 février 2022, et fourni par le vendeur.

ANNEXE III (article 6)

RENONCIATION À L'INSPECTION

Je, soussigné, (nom du promettant-acheteur), domicilié au (adresse du domicile du promettant-acheteur), déclare ce qui suit :

1. Le (date de la signature de la promesse d'achat), j'ai signé une promesse d'achat :

— d'un bâtiment d'habitation usagé dont l'année de construction date de 25 ans ou plus;

ou

— d'une partie privative d'un bâtiment d'habitation usagé dont l'année de construction date de 25 ans ou plus.

Adresse du bâtiment ou de la partie privative :

Numéro de lot :

Description du bâtiment ou de la partie privative :

Nom et adresse du vendeur :

2. Le (date de l'acceptation de la promesse d'achat), le vendeur a accepté la promesse d'achat mentionnée au paragraphe 1.

3. Malgré les conséquences et les risques inhérents à l'achat de ce bâtiment ou de cette partie privative sans faire effectuer une inspection préalablement par un inspecteur en bâtiment certifié par la Régie du bâtiment du Québec conformément aux conditions et modalités prévues au Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation publié à titre de projet à la partie II de la *Gazette officielle du Québec* du 23 février 2022, je renonce à son inspection.

4. Je confirme avoir lu les termes de la présente renonciation et en avoir saisi toute la portée.

Et j'ai signé, à (nom de la ville), le (indiquer la date)

Signature du promettant-acheteur

76468