



Mérule pleureuse Québec

Fiche d'information juridique

L'inspection préachat et la mérule

Vous avez fait inspecter votre maison afin d'être un acheteur *prudent* et *diligent* lors de son achat et éviter la présence de vices cachés. Mais au juste, connaissez-vous bien le rôle et les responsabilités de l'inspecteur lors de l'inspection préachat?

Le rôle de l'inspecteur préachat est crucial :

Il permet la détection des vices apparents et des indices de vices cachés pour pouvoir bénéficier de la protection de l'art. 1726 C.c.Q. qui protège la vente des vices cachés si la garantie légale n'a pas été refusée.

Depuis 2010, les courtiers immobiliers qui sont membres de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) doivent faire la recommandation à l'acheteur potentiel de procéder à une inspection du bâtiment.

Le domaine de l'inspecteur en bâtiment

La profession ou le domaine de l'inspecteur ne sont pas régi par le *Code de professions*. Par conséquent, les inspecteurs ne suivent pas une démarche de formation qui est réglementée. Toute personne pourrait donc prétendre être qualifiée dans le domaine. C'est pourquoi il est suggéré de contracter les services d'une personne qui :

- détient **une assurance en responsabilité pour erreurs et pour omissions**
- est membre en règle d'un ordre professionnel pertinent en la matière.

En date du mois de mars 2021, au moins deux organisations québécoises ont adopté des règles de pratique soit l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) et la Corporation des inspecteurs en bâtiment de la province de Québec (CIBQ).

Projet de loi 16

Déposé par la ministre Andrée Laforest en 2019, le projet de loi vise en partie l'encadrement des inspections en bâtiment et des fonctions et des responsabilités de l'inspecteur du bâtiment. Les personnes désirant réaliser de telles inspections devront obtenir un certificat délivré par la Régie du bâtiment du Québec. [Cliquez ici pour un résumé de la loi.](#)

- La Régie pourra également refuser de délivrer, de modifier ou de renouveler un certificat lorsque la personne qui en fait la demande ne respecte pas les modalités de cette loi ou d'un règlement de la Régie.
- Un registre des principaux problèmes constatés lors des inspections préachats sera instauré.

Il est à noter la plupart des dispositions sont entrées en vigueur le 10 janvier 2020, mais les dispositions qui concernent notamment l'encadrement des inspections en bâtiment seront en vigueur dès que les règlements nécessaires seront édictés et en vigueur.

Le contrat d'inspection

Le contrat d'inspection qui intervient entre un individu qui désire acheter un immeuble et l'inspecteur préachat en est un de services tel qu'entendu au sens de l'art. 2098 C.c.Q. Ce n'est donc pas un contrat de mandat. Par le **contrat de prestation de services**, l'inspecteur s'oblige à agir avec diligence et prudence en agissant au mieux des intérêts pour son client, tel qu'édicté dans l'art. 2100 C.c.Q.

L'inspecteur agit pour son compte à lui et ne doit pas se mêler ou faire de l'ingérence lors de la négociation et de la conclusion du contrat de vente de l'immeuble.

Le tribunal utilise le critère d'un professionnel compétent qui fait la même activité et qui agit avec prudence et diligence lors de l'exécution de ses prestations de services pour déterminer si le professionnel a rempli **l'obligation de moyens** qu'exige ce type de contrat. L'obligation de moyens est le fait de prendre les moyens raisonnables pour arriver à un résultat, mais cela ne garantit pas le résultat attendu. Elle s'oppose à l'obligation de résultat qui exige de la personne à prendre les moyens raisonnables pour arriver à un résultat précis et prédéterminé. À titre d'exemple, on peut comparer la situation à celle d'un médecin qui prend tous les moyens qu'un autre médecin placé dans des circonstances similaires aurait pris pour guérir un patient.

Norme BNQ 3009-500



Le 26 juillet 2022, le Bureau de normalisation du Québec a publié une nouvelle norme qui vise à « uniformiser et à rehausser la prestation de services des inspecteurs en bâtiment du Québec, tout en permettant aux consommateurs de bien comprendre la nature et les limites des pratiques normalisées de l'inspection dans le cadre d'une transaction immobilière. »

La norme BNQ 3009-500 est désormais disponible, en vigueur et reconnue, mais non obligatoire jusqu'au 1er octobre 2024. **À partir de cette date, l'ensemble des conditions et modalités devront être appliquées afin d'obtenir un certificat de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) permettant d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment.**

Un inspecteur qui respecte les pratiques de la norme devra 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

[Cliquez ici pour tous les détails](#)





La distinction entre les responsabilités

Vendeur

Inspecteur

Fondement de la responsabilité	Régime légal en vertu de l'art. 1726 C.c.Q.	Contractuelle
Objet du contrat passé avec l'acheteur	Contrat de vente qui n'exclut pas la garantie légale	Contrat de service
Type d'obligation	De résultats	De moyens
Objet de l'obligation	Fournir un bien qui est exempt de vices qui le rendraient impropre à l'usage auquel il est destiné au moment de la vente qui peut donner ouverture à l'annulation de la vente ou à une diminution du prix.	Fournir une appréciation de l'état dans lequel se trouve l'immeuble sur le plan visuel pour déterminer si l'acheteur désire acquérir ou non le bien ou encore négocier le prix de vente en fonction des conclusions du rapport de l'inspecteur.

L'inspecteur a l'obligation d'inspecter c'est-à-dire qu'il :

- Fait une étude de ce qui peut être vu avec précaution et minutie.
- Regarde les composantes de la structure du bâtiment, les fondations et les planchers.
- Soulève ce qui peut être soulevé et désencombre une pièce lorsque c'est nécessaire.
- Est proactif et respecte les normes d'inspection s'il est membre d'un ordre professionnel.

L'inspecteur risque d'engager sa responsabilité s'il :

- Ne fait pas l'inspection de ce qui peut et doit être vu ou le fait de manière.
- Oublie d'inspecter des endroits et ne fait pas les vérifications obligatoires stipulées au contrat.
- Remarque quelque chose qu'il n'est pas en mesure d'interpréter et qu'il ne suggère pas à l'acheteur de faire une inspection plus pointilleuse telle une expertise.
- Peut être responsable des préjudices causés lorsqu'il remarque un indice de vice dont il ne connaît pas l'origine et ne l'écrit pas dans son rapport.
- Rassure indûment les acheteurs et provoque un sentiment de fausse sécurité.

ATTENTION! L'inspecteur n'est pas tenu de déplacer des meubles et des objets qui sont difficilement déplaçables afin de faire une vérification de ce qui se trouve en dessous ou derrière. Il n'est pas obligé d'ouvrir un mur ou de creuser les fondations pour chercher des vices, sauf si un indice visible peut amener des doutes.

Responsabilité et jurisprudence

La responsabilité de l'inspecteur préachat a été retenue dans une décision où l'inspecteur a fait un examen visuel du vide sanitaire de l'immeuble en ouvrant la trappe d'accès seulement et en négligeant de pousser l'examen plus loin alors que le vide sanitaire avait un accès relativement facile.

La jurisprudence a déterminé que lorsque l'inspecteur se prononce sur une question en dehors de son champ de compétence et qu'il crée un faux sentiment de sécurité, sa responsabilité peut être engagée.

Debonville c. Potvin : L'inspecteur n'avait pas à arracher des matériaux, mais pouvait tasser des éléments tels que l'isolant et la jute qui pendait. Il devait perforer une fondation avec un tournevis dans un vide sanitaire, car c'était un endroit qui n'était pas apparent et qui n'endommageait pas le bâtiment. Si l'inspecteur n'est pas à l'aise d'utiliser cette technique, il peut demander l'accord au propriétaire de le faire et si celui-ci refuse, il doit informer son client des réserves qu'il a et lui recommander de recourir à un expert.

9125-5216 Québec Inc. c. Sogevem Associés experts conseils Ltd. (Groupe Solroc) : Les demanderesse réclamaient à la défenderesse, l'inspecteur préachat, d'avoir commis une faute lors de son inspection. Celui-ci avait fait une inspection visuelle qui était conforme aux règles de l'art, avec prudence et diligence. Toutefois, l'inspecteur n'était pas dans l'obligation d'utiliser des jumelles pour inspecter visuellement les joints du parement de briques se trouvant aux étages supérieurs de l'immeuble, car il pouvait les voir en accédant à ces étages par le biais des balcons.



Obligation d'alerter l'acheteur

Lorsque l'inspecteur remarque quelque chose qui satisfait le test du « drapeau rouge », il le note dans son rapport écrit et réfère les acheteurs à un spécialiste si c'est nécessaire lorsqu'il a un doute de la présence d'un vice. *Selon Leroux c. Gravano, la présence de vice caché n'oblige pas l'expert à faire une étude plus poussée, mais oblige l'acheteur d'en faire une en ayant recours à un expert ou à un inspecteur spécialisé dans la matière.*

L'inspecteur doit effectuer ses propres vérifications sans l'influence du vendeur. Il ne doit pas se fier uniquement à la fiche descriptive de l'immeuble et aux déclarations que fait le vendeur. S'il fait une sous-évaluation de l'ampleur d'un problème et propose des solutions plutôt que de suggérer une investigation supplémentaire plus poussée par un expert, cela entraîne également sa responsabilité.

Le rapport d'inspection



Le rapport d'inspection est un outil personnalisé qui aide l'acheteur à prendre une décision éclairée. Il doit préciser ce qui doit être réparé et aviser l'acheteur des conséquences possibles des indices remarqués. Les vices doivent être révélés et interprétés dans le rapport. Les problèmes mineurs, qui pris individuellement peuvent sembler anodins, mais lorsqu'ils sont pris dans leur ensemble, peuvent amener l'acheteur à reconsidérer l'achat de l'immeuble. Le rapport ne doit pas contenir des remarques générales et imprécises. De plus, le rapport d'inspection ne peut pas être utilisé par l'inspecteur pour se dégager de sa responsabilité.

Lors de la conclusion du contrat entre l'inspecteur et l'acheteur, il est possible de stipuler des clauses qui élargissent l'étendue et la portée de l'inspection pour ajouter certaines obligations telles que faire des vérifications plus poussées comme l'ouverture des murs ou l'analyse de la qualité de l'air.

L'inspection et l'expertise : quelle est la différence ?

Il ne faut pas confondre une inspection préachat avec une expertise. L'inspection préachat est un examen sérieux, attentif et systématique de tout ce qui peut être vu. L'expertise est un examen de rigueur et de profondeur réalisé par un spécialiste.



La sanction du **non-respect** du contrat d'inspection

L'inspecteur n'engagera pas sa responsabilité s'il y a découverte de vice caché après la vente, car ses obligations n'incluent pas la découverte de ce type de vice lorsqu'il n'y a pas d'indice qui révèle l'existence de vice caché. Toutefois, lorsque l'inspecteur manque à l'une de ses obligations lors de l'inspection, de la rédaction ou de la communication de son rapport, l'acheteur est tenu de faire la preuve des conditions édictées à l'art. 1458 C.c.Q., soit la faute, le préjudice et le lien de causalité. Lorsque le tribunal est saisi d'une action en responsabilité contractuelle, il doit tenir compte des faits qui sont particuliers à chaque cas d'espèce pour déterminer s'il y a eu une faute commise selon les critères et règles applicables de manière générale aux obligations de moyens. Le juge évaluera l'étendue de la responsabilité selon le régime d'indemnisation qui s'applique en matière contractuelle. Lors de l'évaluation de la responsabilité de l'inspecteur, le tribunal peut prendre en considération les normes de pratique en inspection du bâtiment. Par exemple, il peut en tenir compte pour déterminer si l'inspecteur a bien exécuté ses obligations, mais ces normes de pratique ne sont pas contraignantes.

À titre d'exemple, l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) a des normes qui constituent la Norme. Elles sont des lignes directrices à respecter en matière d'inspection, lors de la rédaction du rapport, etc., mais elles ne lient pas juridiquement les tribunaux, même si les membres de l'AIBQ sont tenus de s'y conformer. La décision *Huppé c. Lemay (Consultek expert-conseil)* a dégagé que ces normes n'ont aucune valeur juridique lors de l'évaluation du service rendu par l'inspecteur, elles peuvent être pratiques pour déterminer si l'inspecteur a été prudent et diligent.

Évaluation des dommages

La méthode d'évaluation peut varier et plusieurs facteurs sont à considérer comme la question concernant l'acheteur :

- Qu'est-ce que celui-ci aurait fait s'il avait su qu'il y avait des vices ?
- Est-ce qu'il aurait acheté l'immeuble ou non ?
- Est-ce qu'il aurait acheté, mais à un plus bas prix ?
- La Cour peut attribuer des dommages-intérêts pour le coût de réparations des vices, à leur discrétion.

Délai de **prescription**



La prescription pour intenter une action envers l'inspecteur est de **3 ans**. Elle commence à courir à partir du moment que l'acheteur sait que l'inspecteur préachat a commis une faute et qu'il y a un préjudice qui en découle alors qu'il peut soupçonner le lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Bibliographie

Législation québécoise

Code civil du Québec (RLRQ)

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, LQ2019, c. 28

La section PBSC Faculté de droit de l'Université Laval ne peut fournir d'avis juridiques. Le présent document ne comporte qu'une discussion générale sur certaines questions juridiques et connexes, et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez consulter un(e) avocat(e) si vous avez besoin d'un avis juridique.

Jurisprudence québécoise

9125-5216 Québec inc. c. Sogevem Associés experts conseils Ltd. (Groupe Solroc), 2018 QCCS 369 Côté c. CAA Habitation inspection, 2013 QCCQ 16571
Debonville c. Potvin, 2016 QCCQ 11391
Huppé c. Lemay (ConsulteKexpert-conseil), 2008 QCCQ 12156
Leroux c. Gravano, 2016 QCCA 79

Doctrine

Monographies, article de périodique, collections des chambres professionnelles et source Internet

DOUVILLE, K., « Quelle est l'étendue de l'obligation d'un inspecteur préachat ? », *Publications RSS, Robinson Sheppard Shapiro*, 15 juin 2018, [En ligne], < <https://edoctrine.caij.qc.ca/publications-cabinets/robinson/2018/a90359/fr/PC-a109609/> > (24 février 2021)

JANSON, M., LAVOIE, S. et LÉTOURNEAU, M., « Chronique – Apparence du vice : avec ou sans inspecteur, une seule norme applicable », *Repères*, décembre 2018, *La Référence*, EYB2018REP2628
JOBIN, P.-G. et M. CUMYN, *La vente. Garantie contre les vices cachés*, 4e éd., 2017, *La Référence*, EYB2017VEN13

KARIM, V., *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale. L'inspecteur préachat*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020

LA ZONE GCR, « Adoption du projet de loi 16 : des consommateurs mieux protégés en 2020 », *La Zone GCR*, 2021, [En ligne], < <https://www.garantiegr.com/fr/adoption-du-projet-de-loi-16-des-consommateurs-mieux-protéges-en-2020/> >

TALBOT, L., I. VIENS et N. SRENCI, *La responsabilité de l'inspecteur préachat. Le contrat d'inspection préachat*, 2012, *La Référence*, EYB2012RIP4

TALBOT, L., I. VIENS et N. SRENCI, *La responsabilité de l'inspecteur préachat. L'évolution de la jurisprudence concernant la responsabilité de l'inspecteur préachat*, 2012, *La Référence*, EYB2012RIP6

VIENS, I., « L'inspection préachat et ses limites : la nécessité de revoir nos attentes... tout en état plus exigeants » dans *Cour de perfectionnement du notariat*, Chambre des notaires du Québec, *La Référence*, YB2014CPN117

Cette fiche a été rédigée par Mme Laura Guaragna Garay, étudiante au baccalauréat en droit à l'Université Laval, sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Probono (PBSC) à l'hiver 2021.