

Commentaires sur le projet de *Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation*

Avril 2022



© Chambre des notaires du Québec, 2022

101-2045 rue Stanley

Montréal QC H3A 2V4

Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793

Télec. : 514-879-1923

www.cnq.org

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

Dépôt légal : 2^e trimestre 2022

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-924887-60-8

Table des matières

Préambule	4
Introduction	5
Sommaire des recommandations	7
Dispositions préliminaires	10
Norme BNQ 3009-500 : publication du rapport en juin 2022	10
Définition d'inspecteur en bâtiment d'habitation certifié	11
Clause obligatoire d'inspection dans la promesse d'achat	13
Présentation d'une promesse d'achat par écrit.....	13
Inspection obligatoire pour les bâtiments d'habitation usagés de 25 ans et plus.....	15
Exemptions	17
Des exemptions complexes à déterminer pour le promettant-acheteur.....	17
La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.....	18
Le rachat entre indivisaires.....	19
Inspection, renonciation et confirmation d'inspection	21
Nullité et sanctions	25
Conclusion	27

Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant plus de 3 900 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous.

Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir, l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

Introduction

À l'occasion de la publication du projet de *Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation*¹ (« **projet de règlement** »), la Chambre des notaires du Québec (« **Chambre** ») souhaite émettre certains commentaires particuliers sur différentes mesures qui y sont proposées.

En tant qu'ordre professionnel dont la mission première est la protection du public, la Chambre estime qu'il est de son devoir d'intervenir dans le cadre du présent projet de règlement qui fait suite à l'entrée en vigueur du projet de loi n°49 – *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*, le 5 novembre 2021, maintenant la Loi 31².

Les notaires sont des acteurs incontournables en matière de transactions immobilières au Québec. Ils instrumentent l'acte de financement hypothécaire et l'acte de vente d'un immeuble en offrant les conseils juridiques appropriés à l'ensemble des parties prenant part à la transaction. Leur statut d'officier public les oblige à prodiguer ces conseils en toute impartialité et de s'assurer que l'intérêt de tous est protégé³.

Depuis le début de la pandémie de COVID-19, en mars 2020, on constate une véritable surchauffe du marché immobilier au Québec. Les notaires sont ainsi témoins de différentes pratiques ayant cours et qui mettent en péril la protection du public, le plus souvent celle des acheteurs. La renonciation à faire inspecter le bâtiment étant une de ces pratiques dangereuses, la Chambre salue la publication du projet de règlement qui vise à obliger, à certaines conditions, l'inspection d'un bâtiment d'habitation afin que l'acheteur puisse véritablement connaître l'état de ce bâtiment et se libérer de son obligation de diligence⁴.

À l'hiver 2021, la Chambre et l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« **OACIQ** ») avaient publiquement dénoncé les pratiques occasionnées par la frénésie immobilière en étant très préoccupées quant aux conséquences néfastes que ces pratiques peuvent avoir pour les acheteurs, à court, moyen et long terme⁵.

¹ (2022) 8 G.O. II, 817.

² 2021, ch. 31.

³ *Loi sur le notariat*, RLRQ, c. N-3, art. 10.

⁴ *Code civil du Québec*, RLRQ c. CCQ-1991, art. 1725 al. 2.

⁵ ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC et CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Effervescence du milieu immobilier – Acheteurs et vendeurs doivent bien cerner l'importance de leurs droits et les conséquences d'un achat précipité*, Communiqué de presse, 25 janvier 2021, en ligne : <https://www.cnq.org/la-chambre-et-votre-protection/actualites-et-salle-de-presse/effervescence-du-milieu-immobilier-acheteurs-et-vendeurs-doivent-bien-cerner-limportance-de-leurs-droits-et-les-consequences-dun-achat-precipite/>

La Chambre s'inquiétait des dangers de cette surchauffe, qui, au-delà d'une augmentation significative des prix des propriétés, diminue la protection légale des acheteurs. Elle avait constaté que le nombre de ventes sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur, sans inspection et sans certificat de localisation était en forte progression, exposant les acheteurs à des risques de pertes financières importantes et à d'autres préjudices, moraux et physiques, tout aussi dévastateurs, notamment en cas de découverte de vices après l'achat.

Dans le cas de l'inspection du bâtiment, la Chambre a rappelé qu'il est important qu'elle soit effectuée avant l'achat de la propriété afin que l'acheteur puisse obtenir l'avis d'un professionnel quant à l'état réel de l'immeuble. La Chambre a aussi souligné que l'inspection permettait notamment de constater des fissures dans la fondation, des indices de moisissures et de vermine, des irrégularités en matière de sécurité, des traces d'humidité, etc. La renonciation, par l'acheteur, à ce moyen de protection expose donc ce dernier à la perte de ses recours contre le vendeur s'il découvre, après la prise de possession de la propriété, des problématiques qui auraient pu être identifiées par un inspecteur qualifié.

La Chambre salue donc la publication du projet de *Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation* qui vient obliger, dans certains cas précis, l'acheteur à procéder à une inspection du bâtiment avant l'achat d'une résidence, l'un des investissements les plus importants dans une vie. Si elle appuie l'objectif visé, soit celui d'offrir une meilleure protection des acheteurs et freiner une pratique dangereuse ayant actuellement cours en matière immobilière, la Chambre émet toutefois plusieurs réserves quant à l'application des mesures contenues au projet de règlement. Elle souligne, tout d'abord, plusieurs incohérences quant à l'objet du projet de règlement et son habilitation et met en garde le législateur des impacts néfastes que ces éléments peuvent avoir sur la pérennité et l'application du règlement. Par la suite, la Chambre émet des commentaires et recommandations pratiques qui font état du droit actuel et de la réalité du terrain afin de véritablement mettre en œuvre des mesures de protection pour l'acheteur sans lui imposer indûment un fardeau qui serait, au final, à l'avantage du vendeur qui est déjà largement favorisé par le marché immobilier actuel.

Sommaire des recommandations

Aux termes des présents commentaires, la Chambre recommande ce qui suit :

1	<p><i>Que le législateur permette aux différents intervenants de commenter le projet de règlement jusqu'à 45 jours après la publication du rapport du Bureau de normalisation du Québec contenant la définition de la norme BNQ 3009-500</i></p> <p><i>Que l'édiction du projet de Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation ne puisse se faire avant l'écoulement du délai de 45 jours après la publication du rapport du Bureau de normalisation du Québec contenant la définition de la norme BNQ 3009-500</i></p>
2	<p><i>Que le législateur permette aux différents intervenants de commenter le projet de règlement jusqu'à 45 jours après l'édiction du Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation</i></p> <p><i>Que l'édiction du projet de Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation ne puisse se faire avant l'écoulement du délai de 45 jours après l'édiction du Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation</i></p>
3	<p><i>Que le libellé de l'article 2 du projet de règlement soit modifié afin de ne pas rendre obligatoire la signature d'une promesse d'achat pour le promettant-acheteur</i></p>
4	<p><i>Retirer, à l'article 2 du projet de règlement, l'année de construction comme critère essentiel à l'obligation d'inspection</i></p>

<p>5</p>	<p>Que l'article 4 du projet de règlement soit modifié de la façon suivante :</p> <p>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 peut, afin de déterminer la situation juridique dans laquelle il se trouve ainsi que l'exemption qui s'applique, recourir aux conseils juridiques du notaire instrumentant mandaté. Il doit de plus transmettre au à ce même 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.</p>
<p>6</p>	<p>Que le terme « rachat » soit remplacé par « transfert » à l'article 3 (2°) du projet de règlement</p>
<p>7</p>	<p>Modifier le deuxième alinéa de l'article 5 du projet de règlement afin que le délai de 20 jours soit rattaché à une obligation pour le promettant-acheteur de mandater un inspecteur en bâtiment de son choix, et non à l'obtention du rapport d'inspection</p>
<p>8</p>	<p>Retirer la possibilité pour le vendeur de résilier unilatéralement la promesse d'achat-vente prévue à l'article 7 du projet de règlement et remplacer par une renonciation tacite à la condition d'inspection si le promettant-acheteur n'a pas mandaté un inspecteur en bâtiment certifié dans les 20 jours de l'acceptation de la promesse d'achat</p> <p>Ajouter, à l'article 8 du projet de règlement, la transmission au notaire instrumentant de la confirmation de l'acceptation du mandat par l'inspecteur en bâtiment certifié</p>
<p>9</p>	<p>Prévoir la possibilité, pour le promettant-acheteur, de résilier la promesse d'achat unilatéralement si le rapport d'inspection fait état d'un constat défavorable à la qualité du bâtiment</p>

10	<i>Ajouter, à l'article 2 du projet de règlement, un troisième alinéa à l'effet que la promesse d'achat qui n'inclut pas la clause prescrite en matière d'inspection par un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié, peut être annulée à la demande du promettant-acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux</i>
11	<i>Prévoir les sanctions applicables lors du non-respect de l'une ou l'autre des obligations mentionnées au projet de règlement</i>

Dispositions préliminaires

D'entrée de jeu, la Chambre souhaite émettre des commentaires généraux sur les dispositions préliminaires qui viennent préciser quelles situations sont visées par les dispositions projetées en venant définir différents termes. Or, la définition de certains de ces termes n'est malheureusement pas connue ou clairement établie au moment d'écrire ces lignes, situation qui ne permet malheureusement pas d'émettre des commentaires en ayant un portrait réel et final de la situation.

Norme BNQ 3009-500 : publication du rapport en juin 2022

À la lecture des dispositions préliminaires, le terme « bâtiment d'habitation » qui est contenu dans le projet de règlement « 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 ». Or, après une recherche rapide sur le site internet du Bureau de normalisation du Québec⁶, la Chambre constate que le rapport de cet organisme ne sera rendu public qu'en juin 2022.

Cette situation est très problématique puisque le délai prévu pour commenter un projet de règlement étant de 45 jours⁷, les commentaires et recommandations contenus dans le présent document ne pourront être émis en connaissant la véritable définition du terme « bâtiment d'habitation ». Ces commentaires et recommandations que la Chambre émet dans le cadre de la présente consultation pourraient être sujets à modification, une fois que la Chambre aura pris connaissance du rapport du Bureau de normalisation du Québec qui viendra définir la norme BNQ 3009-500.

Considérant la situation décrite ci-dessus, la Chambre souhaite que des commentaires supplémentaires puissent être acheminés à la Régie du bâtiment du Québec, et ce, après l'expiration du délai de 45 jours à la suite de la publication du projet de règlement. Ces commentaires devraient pouvoir être formulés à l'intérieur d'une autre période de 45 jours après la publication du rapport du Bureau de normalisation du Québec.

⁶ En ligne : <https://www.bnq.qc.ca/fr/normalisation/construction/inspection-d-un-batiment-d-habitation.html>

⁷ *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1, art. 11.

Il va sans dire que la Chambre recommande, du même coup, de repousser l'édiction du présent règlement après ce deuxième délai de 45 jours pour que les commentaires complémentaires ayant été émis puissent être considérés par les autorités gouvernementales et le cas échéant, être intégrés à la version finale qui sera édictée.

Recommandation	
1	<p><i>Que le législateur permette aux différents intervenants de commenter le projet de règlement jusqu'à 45 jours après la publication du rapport du Bureau de normalisation du Québec contenant la définition de la norme BNQ 3009-500</i></p> <p><i>Que l'édiction du projet de Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation ne puisse se faire avant l'écoulement du délai de 45 jours après la publication du rapport du Bureau de normalisation du Québec contenant la définition de la norme BNQ 3009-500</i></p>

Définition d'inspecteur en bâtiment d'habitation certifié

Toujours concernant les dispositions préliminaires du projet de règlement, l'article 1 vient définir le terme « inspecteur en bâtiment d'habitation certifié ». L'inspection en bâtiment étant au cœur des dispositions du projet de règlement, la définition de ce qu'est un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié est primordiale. Toutefois, afin de définir ce terme, le troisième paragraphe de l'article 1 fait référence à un autre projet de règlement publié à la partie II de la *Gazette officielle du Québec* du 23 février 2022⁸, soit en même temps que le projet de règlement faisant l'objet des présents commentaires. Ainsi, selon cet autre projet de règlement, « toute personne physique qui exécute l'une ou l'autre des activités requises pour la réalisation d'une inspection d'un bâtiment d'habitation, prévues dans la norme BNQ 3009-500 » est considérée comme un inspecteur en habitation⁹. La Chambre voit, encore une fois, plusieurs problématiques à cette situation.

Tout d'abord, la définition d'« inspecteur en bâtiment d'habitation » contenue dans le projet de *Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation* fait référence à la norme BNQ 3009-500 qui, comme nous le mentionnons plus haut, n'est pas encore connue et sera rendue publique au plus tôt en juin 2022.

⁸ *Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation* (projet), (2022) 8 G.O. II, 809.

⁹ *Ibid*, art. 2.

De plus, comme tout projet de règlement publié à la Gazette officielle du Québec doit être suivi d'une période de 45 jours¹⁰ afin que des commentaires puissent être faits, il se peut qu'à la suite des commentaires reçus au cours de ce délai, des modifications à ce projet de règlement soient apportées entre sa publication et son édicition.

La Chambre trouve donc hasardeux d'émettre des commentaires sur un projet de loi qui, pour définir une notion centrale à son application, soit celle d'« inspecteur en bâtiment d'habitation certifié », se réfère à un autre projet de règlement susceptible d'être modifié. Nous constatons donc la même problématique que celle mentionnée ci-dessus au sujet de la norme BNQ 3009-500, c'est-à-dire la difficulté de commenter un élément essentiel du projet de règlement en raison de possibles modifications. Ce faisant, la Chambre fait la recommandation suivante :

Recommandation	
2	<p><i>Que le législateur permette aux différents intervenants de commenter le projet de règlement jusqu'à 45 jours après l'édiction du Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation</i></p> <p><i>Que l'édiction du projet de Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation ne puisse se faire avant l'écoulement du délai de 45 jours après l'édiction du Règlement sur l'encadrement de l'inspection d'un bâtiment d'habitation</i></p>

¹⁰ *Loi sur les règlements*, RLRQ, c. R-18.1, art. 11.

Clause obligatoire d'inspection dans la promesse d'achat

Présentation d'une promesse d'achat par écrit

Le projet de règlement, tel que rédigé, introduit une nouvelle obligation, soit celle pour le promettant-acheteur, de formuler une promesse d'achat par écrit comportant une clause à l'effet que cette promesse est conditionnelle à une inspection du bâtiment.

Article 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 projet de règlement, qui a pour objet d'encadrer l'obligation de la personne qui acquiert un bâtiment de le faire inspecter préalablement à l'achat, vient introduire une règle particulière qui déroge au principe du consensualisme en obligeant la formulation d'une promesse d'achat par écrit. Or, en droit québécois, une offre d'achat, si elle est acceptée, conduit directement à la formation de la promesse d'achat et de vente. En prenant en considération le principe du consensualisme, l'offre peut être tacite si elle révèle une intention ferme de contracter pour un objet et un prix qui sont identifiés par l'offrant. Le législateur peut cependant décider de déroger à ce principe, et c'est ce qu'il a fait à titre de régime particulier dans le cadre de la formation de la vente d'un immeuble résidentiel par un constructeur à une personne physique. Ainsi, le législateur a introduit au *Code civil du Québec*, les articles 1785 à 1794, qui dérogent au principe du consensualisme. Ces dispositions, introduites en 1994, ont pour objectif de protéger l'acheteur d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, en introduisant des règles impératives et très détaillées, notamment celle de précéder la vente d'un tel immeuble d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble¹¹. Le législateur a donc pris la décision d'insérer ces règles particulières au *Code civil du Québec* et ainsi permettre de rendre plus accessible un régime particulier et assurer son interprétation cohérente avec le reste du droit sur la vente d'immeuble¹².

¹¹ C.c.Q., art. 1785.

¹² Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, p. 427.

Or, dans le cas qui nous concerne, on introduit une nouvelle règle impérative, soit celle de formuler une promesse d'achat par écrit, dans un règlement. La Chambre se questionne donc quant au véhicule législatif choisi par le législateur pour introduire cette nouvelle règle impérative (considérant que le régime particulier pour l'immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir par un constructeur à une personne physique se retrouve, quant à lui, au *Code civil du Québec*). Dans un souci de cohérence et d'accessibilité, la Chambre estime que cette nouvelle règle devrait plutôt être insérée au *Code civil du Québec*.

La Chambre se demande aussi si le libellé de l'article 2 du projet de règlement, qui introduit cette obligation de formuler une promesse d'achat par écrit, outrepassé son habilitation réglementaire. Rappelons que tout règlement nécessite une habilitation expresse provenant d'une loi et que le règlement doit être conforme à celle-ci et ne pas aller à l'encontre de ses objectifs. À défaut, les tribunaux pourront annuler un règlement en tout ou en partie. Les tribunaux ont d'ailleurs déjà décidé qu'une habilitation en termes généraux ne permettrait pas à l'autorité réglementaire d'ajouter des obligations pour l'administré¹³.

En l'espèce, les dispositions législatives habilitantes permettent à la Régie du bâtiment du Québec de déterminer les cas dans lesquels une personne qui acquiert un bâtiment doit le faire inspecter préalablement à l'achat par un inspecteur en bâtiment certifié, ainsi que les conditions et les modalités de cette obligation¹⁴. Pour la Chambre, obliger la signature d'une promesse d'achat ne constitue pas une condition ou une modalité de l'obligation d'inspection, mais plutôt une nouvelle règle impérative qui va à l'encontre du principe du consensualisme. Même si dans la grande majorité des transactions immobilières résidentielles une promesse d'achat écrite est présentée au vendeur par l'acheteur, il existe certaines situations¹⁵ où aucun avant-contrat n'est signé avant la signature du contrat de vente.

De plus, les objectifs de la *Loi sur le bâtiment* consistent à assurer la qualité des travaux de construction, assurer la sécurité du public en lien avec un bâtiment et assurer la qualification professionnelle¹⁶. Prévoir une obligation de présenter une promesse d'achat écrite n'outrepasse-t-elle pas la finalité de cette loi?

Considérant ce qui précède, la Chambre recommande de modifier le libellé de l'article 2 en évitant d'ajouter l'obligation d'une promesse d'achat écrite. Le règlement envisagé devrait s'appliquer uniquement lorsqu'une promesse d'achat écrite est présentée, ce qui est, somme toute, la très

¹³ Patrice GARANT, Philippe GARANT et Jérôme GARANT, *Précis de droit des administrations publiques*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2011, p. 130-132.

¹⁴ Préc., note 2, art. 44.

¹⁵ Par exemple, une transaction immobilière entre frère et sœur.

¹⁶ *Loi sur le bâtiment*, RLRQ, c. B-1.1, art. 1.

grande majorité des transactions immobilières résidentielles, et ainsi éviter la confusion lorsqu'une promesse d'achat survient sans écrit, du seul accord de volonté des parties. Ainsi, l'article 2 pourrait être ainsi rédigé :

Article 2

« La promesse d'achat écrite présentée par 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 prévoir 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. »

Si, au contraire, le législateur désire que la vente d'un immeuble d'habitation ayant déjà été habité et dont l'année de construction date de 25 ans et plus soit précédée d'une promesse d'achat écrite, il serait judicieux de prévoir une nouvelle disposition législative au *Code civil du Québec* à l'instar de l'article 1785 C.c.Q.

Recommandation

3

Que le libellé de l'article 2 du projet de règlement soit modifié afin de ne pas rendre obligatoire la signature d'une promesse d'achat pour le promettant-acheteur

Inspection obligatoire pour les bâtiments d'habitation usagés de 25 ans et plus

Le législateur a décidé de limiter l'obligation d'inspection aux bâtiments d'habitation usagés de 25 ans et plus. En faisant cela, la Chambre croit que le législateur pourrait créer un faux sentiment de sécurité pour les acheteurs d'une propriété de moins de 25 ans. En effet, avec la surchauffe immobilière actuelle, il ne faudrait pas que les acteurs du marché minimisent l'importance de procéder à une inspection pour les propriétés de moins de 25 ans, basée sur le fait que le législateur a considéré l'inspection obligatoire que pour celles de 25 ans et plus. En effet, l'âge du bâtiment n'est pas nécessairement un élément déterminant de la qualité de ses composantes. Une autoconstruction, des rénovations par le propriétaire, telles que des modifications au système électrique ou à la plomberie ou l'abattement d'une cloison, sont quelques exemples qui pourraient être la source de problématiques importantes susceptibles d'être décelées par un inspecteur en bâtiment, et ce, peu importe l'âge du bâtiment.

Par conséquent, la Chambre recommande que le législateur évite de catégoriser l'obligation d'inspection selon l'âge du bâtiment, et ce, afin que tous les acheteurs d'un bâtiment d'habitation usagé puissent jouir de la même protection, peu importe l'âge du bâtiment.

Recommandation

4

Retirer, à l'article 2 du projet de règlement, l'année de construction comme critère essentiel à l'obligation d'inspection

Advenant que le législateur souhaite conserver l'inspection obligatoire que pour les bâtiments d'habitation usagés de 25 ans et plus, il serait important qu'il étende l'obligation à ceux dont l'année de construction est inconnue afin d'éviter de la confusion et un risque de litige. En effet, on ne doit pas présumer qu'un bâtiment dont l'année de construction est inconnue a été construit il y a 25 ans ou plus.

Exemptions

La section III du projet de règlement vient énoncer une série de cas où l'inscription d'une clause d'inspection dans la promesse d'achat¹⁷ n'est pas obligatoire. Bien qu'elle comprenne l'intention du législateur de ne pas imposer l'obligation à toutes les transactions immobilières confondues en raison du caractère variable du risque assumé par l'acheteur d'un bâtiment, la Chambre a toutefois des préoccupations relativement à l'application concrète de nombreuses situations énoncées à la section III.

Des exemptions complexes à déterminer pour le promettant-acheteur

La Chambre estime qu'en établissant une longue liste d'exemptions sujettes à l'interprétation des parties, l'article 3 du projet de règlement risque de placer le promettant-acheteur dans une position où, considérant les pressions externes, il doit considérer son achat comme étant exempté alors que ce n'est pas le cas. En effet, prenons l'exemple de l'article 3 (1°) qui vient exempter les cas contenus au chapitre III de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*¹⁸. À la lecture du chapitre III de cette Loi, on constate assez rapidement que les dispositions sont passablement complexes à interpréter. Ce commentaire vaut pour l'ensemble des exemptions contenues à l'article 3 du projet de règlement : leur interprétation juridique est très complexe et la Chambre croit que le promettant-acheteur nécessite l'aide d'un juriste afin de qualifier la situation juridique dans laquelle il se trouve et ainsi être en mesure de déterminer si cette dernière correspond aux exemptions dressées par le projet de règlement.

L'article 4 du projet de règlement oblige le promettant-acheteur de *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*. L'intervention du notaire arrive trop tard dans le processus, soit après que le promettant-acheteur a dû interpréter lui-même si sa situation correspond à une exemption prévue à l'article 3 du projet de règlement. Ainsi, la Chambre croit fermement que le notaire instrumentant devrait jouer un rôle en amont de la signature de la promesse d'achat afin d'informer le promettant-acheteur sur sa situation juridique et lui apporter les meilleurs conseils relativement à l'application (ou non) des exemptions à l'obligation d'inspection. Ainsi, le rôle conseil du notaire auprès du promettant-acheteur viendrait rééquilibrer le rapport de force entre ce dernier et le vendeur, le tout pour espérer atteindre une meilleure protection du promettant-acheteur (le but visé par le projet de règlement).

¹⁷ Voir : Annexe 1 du projet de règlement.

¹⁸ RLRQ, c. D-15.1.

Cela permettrait aussi d'éviter des situations problématiques qui risquent de se produire advenant que l'exemption déterminée par le promettant-acheteur seul ne s'applique finalement pas à sa situation juridique. Dans un tel cas, le promettant-acheteur n'aurait malheureusement pas bénéficié de la protection que le législateur souhaite mettre en place afin d'obliger l'inspection du bâtiment, alors qu'il aurait été en droit de l'obtenir.

La Chambre recommande donc que l'article 4 du projet de règlement soit modifié de façon à ce que le notaire instrumentant puisse jouer un rôle dans la détermination de la clause d'exemption à l'inspection qui s'applique à la situation juridique en cause et qui sera incluse à la promesse d'achat.

Recommandation

5

Que l'article 4 du projet de règlement soit modifié de la façon suivante :

*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 peut, afin de déterminer la situation juridique dans laquelle il se trouve ainsi que l'exemption qui s'applique, recourir aux conseils juridiques du notaire instrumentant mandaté. Il doit de plus transmettre au** à ce même 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.*

La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières

Le paragraphe 1° de l'article 3 du projet de règlement mentionne que les bâtiments d'habitation usagés ou les parties privatives de tel bâtiment qui font l'objet d'une exonération de paiement en vertu du chapitre III de la *Loi concernant les droits de mutations immobilières*¹⁹ font partie des exemptions à l'obligation d'inspection.

La Chambre comprend bien que le législateur a voulu exonérer certaines situations contenues dans le chapitre III de cette Loi qui vise des situations où la protection du public n'est normalement pas en danger, notamment lorsqu'il y a un lien entre le cédant et le cessionnaire. Par exemple, ce chapitre vient exonérer le cessionnaire du paiement de droits mutations lorsque *l'acte est relatif au transfert d'un immeuble en ligne directe, ascendante ou descendante, entre conjoints ou à un*

¹⁹ *Id.*

*cessionnaire qui est le conjoint du fils, de la fille, du père ou de la mère du cédant ou qui est le fils, la fille, le père ou la mère du conjoint du cédant*²⁰. On retrouve aussi un principe semblable lors du transfert d'un immeuble entre personne physique et personne morale lorsque la personne physique détient au moins 90 % des droits de vote dans la personne morale²¹. Le législateur québécois a donc voulu permettre l'exonération du paiement des droits de mutations immobilières lorsque le transfert d'un immeuble se produit entre personnes « liées ».

Même si ce principe peut se transposer pour certaines situations visées par le projet de règlement, la Chambre estime que d'utiliser intégralement le chapitre III de la *Loi concernant les droits de mutations immobilières* pour l'appliquer, dans son intégralité, comme une exemption à l'obligation d'inspection n'atteint pas la cible de protection de la partie faible dans une transaction immobilière, soit le promettant-acheteur.

Par exemple, la Chambre se demande pourquoi un bâtiment qui ferait partie d'une exploitation agricole par le cessionnaire²² serait exempté de l'obligation d'inspection préachat alors que les résidences retrouvées sur les terres agricoles ont souvent été construites par des autoconstructeurs. Le risque qu'un acheteur se retrouve aux prises avec des vices de construction affectant ces résidences étant ainsi élevés, le projet de règlement, dans sa mouture actuelle, vient exempter l'obligation d'inspection pour ces bâtiments, car ils sont contenus dans le chapitre III de la *Loi concernant les droits de mutations immobilières*.

À l'inverse, l'actuel article 3 (1°) du projet de règlement, en référant sans nuance à la section III de la Loi, ne vient pas exempter le transfert d'un immeuble entre frère et soeur, car la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* est muette à ce sujet. Ainsi, le transfert d'un immeuble entre un parent et le conjoint de son fils ou de sa fille serait exempté en raison de l'article 20 c), mais le transfert entre frère et soeur ne le serait pas. Ces situations incongrues démontrent que le chapitre III de la Loi ne peut simplement être reproduit intégralement et faire partie des exemptions à l'inspection obligatoire, sans apporter plus de nuances.

Le rachat entre indivisaires

Tout d'abord, la Chambre souhaite recommander au législateur une modification terminologique afin d'étendre l'application de l'article 3 (2°) au plus grand nombre de cas possibles. En effet, elle estime que le terme « rachat » est assez limitatif et ne couvre pas plusieurs situations, tel qu'une transmission des droits indivis dans le cadre d'une succession.

²⁰ *Ibid*, art. 20 d).

²¹ *Ibid*, art. 19.

²² *Ibid*, art. 17.1.

Le terme « transfert », quant à lui, couvre un plus large éventail de situation qui pourrait mener un ou plusieurs indivisaires à détenir une plus grande quote-part dans l'immeuble. La Chambre croit que ses dispositions doivent bénéficier de la plus large application possible. Elle recommande donc l'utilisation du terme « transfert » à la place de « rachat ».

Recommandation

6

Que le terme « rachat » soit remplacé par « transfert » à l'article 3 (2°) du projet de règlement

L'article 3 (2°) du projet de règlement mentionne le rachat entre indivisaires comme étant une situation exemptée de l'obligation de procéder à une inspection préachat. Lorsqu'ils instrumentent des actes de vente d'immeubles où les acheteurs sont des conjoints, les notaires y insèrent souvent une convention d'indivision qui vient établir les parts respectives de chacun des indivisaires et indiquer d'autres modalités liées au titre de propriété dans l'immeuble. Ce faisant, la Chambre comprend que l'exemption à l'article 3 (2°) du projet de règlement vise principalement à ce que des indivisaires ayant habité l'immeuble ne soient pas obligés de faire faire une inspection puisque l'on suppose que le cessionnaire habite aussi l'immeuble et connaît l'état du bâtiment.

Toutefois, la Chambre tient à souligner au législateur que la présence d'indivision ne signifie par nécessairement que l'ensemble des indivisaires habitent l'immeuble ou connaissent l'état du bâtiment avant le transfert. Par exemple, il se peut que l'immeuble soit acquis dans un but commercial, par des indivisaires qui sont des personnes morales ou des personnes physiques. Il se peut aussi qu'un des indivisaires ne désire pas habiter l'immeuble, le ou les autres indivisaires voulant, eux, l'habiter et s'occuper de son entretien.

La Chambre estime donc que le simple fait que le rachat (ou transfert) se fasse entre indivisaires ne doit pas obligatoirement exempter le promettant-acheteur de son obligation de faire inspecter le bâtiment puisque le besoin de protection est tout de même présent, principalement lorsque le ou les derniers indivisaires cessionnaires n'ont pas habité le bâtiment et n'ont pas participé à son entretien. La Chambre invite donc le législateur à se pencher sur les mesures qui pourraient être contenues au projet de règlement afin de protéger les indivisaires qui n'habitent pas le bâtiment faisant l'objet d'un transfert.

Inspection, renonciation et confirmation d'inspection

La publication à la Gazette officielle du Québec de ce projet de règlement est la réponse, tant attendue, de l'engagement de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec, pour protéger les acheteurs en rendant obligatoires les inspections préachat des maisons qui ont 25 ans et plus²³. Il est donc clair que ce projet de règlement, qui a pour objectif la protection de l'acheteur, doit être considéré comme d'ordre public de protection²⁴. C'est d'ailleurs le même objectif qui était poursuivi en 1994 avec l'adoption des articles 1793 et suivants C.c.Q. À l'époque, le ministre de la Justice mentionnait que ces articles en matière de vente d'immeuble à usage d'habitation visent à « protéger la personne qui, souvent, conclut une vente sans y avoir pleinement réfléchi, le tout dans des délais relativement courts, à la suite de pressions du vendeur²⁵».

Or, les articles 5 et 7 du projet de règlement pourraient mettre en péril cet objectif du législateur de protéger l'acheteur contre un marché immobilier sous pression où les ventes sont faites sans inspection préachat. L'article 5 n'accorde au promettant-acheteur qu'un délai de 20 jours de l'acceptation de la promesse par le vendeur pour lui transmettre un document signé par l'inspecteur qui confirme que l'inspection a été réalisée. La pression est donc sur les épaules du promettant-acheteur qui doit mandater un inspecteur en bâtiment de confiance capable de visiter la propriété selon l'horaire du vendeur, de rédiger un rapport et transmettre la preuve d'inspection au vendeur, et tout ça, à l'intérieur d'un délai de 20 jours.

La sanction, mentionnée à l'article 7 n'est pas sans conséquence. En effet, à défaut par le promettant-acheteur et son inspecteur de s'exécuter dans un délai de 20 jours, le législateur accorde au vendeur la possibilité de résilier unilatéralement la promesse d'achat-vente à moins que le promettant-acheteur renonce à l'inspection. Qu'arrivera-t-il si le promettant-acheteur désire mandater un inspecteur qui n'est pas disponible avant 20 jours? Qu'arrivera-t-il si l'inspecteur ne peut respecter son engagement de procéder dans le délai initialement convenu? Au risque de voir sa promesse d'achat révoquée par le vendeur, le promettant-acheteur de bonne foi pourrait être obligé de renoncer à l'inspection et ainsi perdre la protection que la loi devait lui offrir. Pour la Chambre, la possibilité pour le promettant-vendeur de résilier unilatéralement le contrat est une entorse importante à l'objectif du législateur de protéger l'acheteur.

²³ LAFORÉST, Andrée, « Un plan et une vision de l'habitation au Québec », *Le Devoir*, 30 avril 2021, en ligne : <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/599833/idees-un-plan-et-une-vision-de-l-habitation-au-quebec>

²⁴ *St-Martin c. Résidences Pro-Fab inc.*, 1999 CanLII 13721 (QC C.A.).

²⁵ L'article 1793 C.c.Q. s'inspire de l'article 271 de la *Loi sur la protection du consommateur* (RLRQ, c. P-40.1). À cet effet, voir : QUÉBEC, MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice. Le Code civil du Québec*, 1993, art. 1793.

Afin de ne pas subordonner l'accomplissement de la condition d'inspection à un délai qui ne relève pas de l'entière responsabilité du promettant-acheteur, la Chambre recommande que le législateur modifie le deuxième alinéa de l'article 5 afin que le délai de 20 jours soit rattaché à une obligation pour le promettant-acheteur de mandater un inspecteur en bâtiment de son choix. Il pourrait alors obtenir de l'inspecteur, une confirmation de l'acceptation du mandat et transmettre cette preuve écrite au vendeur dans ce délai de 20 jours. La visite par l'inspecteur et la rédaction de son rapport ne seraient ainsi aucunement tributaires d'un délai fixé par le législateur. On éviterait ainsi les conséquences néfastes pour le consommateur qui agirait de bonne foi. À partir du moment où l'inspecteur en bâtiment doit être certifié et agir selon un cadre réglementaire strict et avec professionnalisme, il est attendu que celui-ci agit avec promptitude et célérité.

Recommandation	
7	<i>Modifier le deuxième alinéa de l'article 5 du projet de règlement afin que le délai de 20 jours soit rattaché à une obligation pour le promettant-acheteur de mandater un inspecteur en bâtiment de son choix, et non à l'obtention du rapport d'inspection</i>

La Chambre estime aussi que la possibilité, pour le vendeur, de résilier unilatéralement la promesse d'achat-vente prévue à l'article 7 devrait être retirée. En effet, il est à se demander la raison qui justifie cet avantage pour le vendeur, partie déjà largement avantagée par l'actuel contexte de surchauffe immobilière. Est-ce uniquement pour éviter la prolongation, sans raison, du processus d'achat et ainsi éviter des délais additionnels qui pourraient causer un préjudice au vendeur? Si le législateur désire intervenir à ce sujet et viser le promettant-acheteur qui néglige de mandater un inspecteur en bâtiment dans les 20 jours de l'acceptation de la promesse, il pourrait prévoir que le défaut de mandater un inspecteur en bâtiment certifié équivaut, à l'expiration du délai de 20 jours, à une renonciation tacite à la condition d'inspection de la part du promettant-acheteur.

Considérant ce qui précède, la Chambre recommande aussi de modifier l'article 8 du projet de règlement afin d'y ajouter que la confirmation de l'acceptation du mandat par l'inspecteur en bâtiment doit aussi être transmise au notaire instrumentant. Ainsi, le notaire pourra être informé si un inspecteur a ou n'a pas été mandaté à l'intérieur du délai prescrit puisqu'il détient la promesse d'achat de l'immeuble et connaît sa date de signature. Dans la situation où le promettant-acheteur n'aurait pas mandaté un inspecteur, le notaire pourrait dès lors considérer qu'il s'agit d'une renonciation tacite à cette condition.

Recommandation

8

Retirer la possibilité pour le vendeur de résilier unilatéralement la promesse d'achat-vente prévue à l'article 7 et remplacer par une renonciation tacite à la condition d'inspection si le promettant-acheteur n'a pas mandaté un inspecteur en bâtiment certifié dans les 20 jours de l'acceptation de la promesse d'achat

Ajouter, à l'article 8 du projet de règlement, la transmission au notaire instrumentant de la confirmation de l'acceptation du mandat par l'inspecteur en bâtiment certifié

De plus, la Chambre est étonnée que le législateur ait prévu une option pour le vendeur lorsque le promettant-acheteur n'agit pas dans le délai qui lui est imparti, mais ne prévoit aucune disposition quant aux options offertes au promettant-acheteur lorsqu'il reçoit le rapport d'inspection. En effet, le législateur est muet quant à la marche à suivre lors de la réception du rapport, laissant toute la place à la liberté contractuelle entre les parties. Le promettant-acheteur pourra-t-il révoquer unilatéralement le contrat formé par l'acceptation de sa promesse d'achat si le rapport d'inspection fait état de problématiques au bâtiment d'habitation? Ou, au contraire et comme il est prévu dans le formulaire obligatoire de promesse d'achat de l'OACIQ²⁶, pourra-t-il le faire que si le rapport fait état d'un facteur qui est susceptible, de façon significative, de diminuer la valeur ou les revenus ou d'augmenter les dépenses se rapportant au bâtiment?

La Chambre est d'avis que le législateur devrait prévoir la possibilité pour le promettant-acheteur de résilier la promesse d'achat si le rapport d'inspection fait état de problématiques au bâtiment et ainsi éviter l'utilisation dans les modèles de promesse d'achat, d'un adjectif tel que « de manière significative ». À ce sujet, la Chambre avait déjà recommandé, en 2012 ainsi qu'en 2020 dans le cadre de consultations effectuées par l'OACIQ, de retirer l'expression « de façon significative » de la clause du formulaire obligatoire utilisé par les courtiers immobiliers. Ce n'est pas seulement la diminution de la valeur de l'immeuble ou l'augmentation des dépenses qui peuvent préoccuper un acheteur. Le seul fait d'avoir à entreprendre des travaux, indépendamment de leurs coûts, peut constituer un élément dissuasif pour ce dernier. De plus, la découverte d'un problème dévoilé par l'inspecteur que le vendeur ne pouvait ignorer (par exemple, une infiltration d'eau) est susceptible de rompre le lien de confiance entre les parties. C'est le privilège de l'acheteur de ne pas se porter acquéreur d'un bien défectueux. La formulation du modèle de promesse d'achat de l'OACIQ ne laisse aucune place à la négociation : l'acheteur

²⁶ En ligne : <https://www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/343/promesse-achat-residentiel.pdf>

demeure lié si le problème découvert n'affecte pas « de façon significative » la valeur de l'immeuble.

Au surplus, il est même à se demander si l'objectif de protéger le promettant-acheteur est atteint si le législateur ne lui donne pas la possibilité de se retirer de sa promesse à la suite de la découverte d'un vice par l'inspecteur en bâtiment. À quoi bon obliger le promettant-acheteur à faire inspecter le bâtiment, s'il ne peut se dédire de sa promesse qu'à certaines conditions?

Recommandation

9

Prévoir la possibilité, pour le promettant-acheteur, de résilier la promesse d'achat unilatéralement si le rapport d'inspection fait état d'un constat défavorable à la qualité du bâtiment

Nullité et sanctions

Le législateur n'exprime pas sa volonté quant à la sanction de l'omission de la clause d'inspection à la promesse d'achat. Qu'arrivera-t-il si la promesse d'achat transmise au notaire instrumentant n'inclut pas la clause d'inspection? Le projet de règlement est muet à cet égard, malgré qu'il s'agisse d'une condition de validité à la promesse d'achat. D'ailleurs, le législateur a pris la peine de mentionner à l'alinéa 2 de l'article 2 que le promettant-acheteur ne peut renoncer à l'inscription obligatoire de cette clause dans sa promesse d'achat, de quelque façon que ce soit.

À l'instar des dispositions du *Code civil du Québec* concernant les règles particulières à la vente d'immeubles à usage d'habitation, la Chambre est d'avis que le législateur devrait préciser sa volonté en cas d'absence de clause d'inspection à la promesse d'achat. En effet, l'article 1793 C.c.Q. prévoit que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, qui n'est pas précédée du contrat préliminaire, peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux. Cette disposition, considérée comme une mesure de protection pour l'acheteur²⁷, permet à ce que la vente soit annulée sans que l'acheteur n'ait à prouver l'erreur ou le dol, selon les critères du droit commun. Ne serait-il pas souhaitable que dans le cadre de la vente d'un immeuble à usage d'habitation usagé, le promettant-acheteur jouisse d'une protection similaire?

Recommandation

10

Ajouter, à l'article 2 du projet de règlement, un troisième alinéa à l'effet que la promesse d'achat qui n'inclut pas la clause prescrite en matière d'inspection par un inspecteur en bâtiment d'habitation certifié, peut être annulée à la demande du promettant-acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux

En outre, le législateur devrait considérer qu'en ne faisant pas mention de sa volonté quant aux sanctions applicables en cas de non-respect des exigences introduites au projet de règlement²⁸, il crée des problèmes d'interprétation et des difficultés pratiques qui risquent de produire des situations conflictuelles dans le cadre de la transaction immobilière. À ce propos, qu'arrivera-t-il si une clause d'exemption à l'inspection est insérée erronément dans la promesse? Qu'arrivera-t-il si le promettant-acheteur, malgré sa bonne foi, n'est pas en mesure de mandater un inspecteur

²⁷ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, préc., note 25.

²⁸ À l'exception de l'article 7 du projet de règlement, qui introduit une sanction pour le promettant-acheteur à défaut de faire inspecter le bâtiment dans un délai de 20 jours ou de signer une renonciation à la condition d'inspection.

dans le délai imparti? Qu'arrivera-t-il si le notaire instrumentant ne reçoit pas les documents prescrits du promettant-acheteur et du vendeur? Qu'arrivera-t-il si le vendeur informe le promettant-acheteur qu'il résilie le contrat après le délai de 10 jours de l'article 7? Le notaire risque, à tort, d'être placé dans une situation où il devra jouer à l'arbitre entre les cocontractants, pouvant ainsi créer des conflits inutiles.

Recommandation

11

Prévoir les sanctions applicables lors du non-respect de l'une ou l'autre des obligations mentionnées au projet de règlement

Conclusion

Acteurs clés lors de transactions immobilières au Québec, les notaires sont depuis plusieurs années témoins de pratiques qui mettent en péril la protection juridique des parties, le plus souvent les acheteurs. En raison de la surchauffe immobilière, ces pratiques se sont malheureusement amplifiées et sont même devenues, à certains égards, la norme en matière de transaction immobilière.

La Chambre, ayant dénoncé publiquement ces pratiques qui menacent la protection du public, salue la publication du projet de *Règlement sur l'encadrement de l'obligation d'inspection d'un bâtiment d'habitation*, qui a comme objectif de protéger les promettant-acheteurs en les obligeant à procéder à une inspection préachat dans certaines conditions.

Toutefois, afin que le projet de règlement atteigne bel et bien sa cible, la Chambre estime que plusieurs dispositions projetées doivent être modifiées afin de tenir compte des réalités vécues lors de transactions immobilières en cette période de surchauffe. Par exemple, les exemptions à l'inspection obligatoire contenues à l'article 3 du projet de règlement sont très complexes à interpréter, ce qui pourrait empêcher indûment les promettants-acheteurs de procéder à l'inspection préachat, droit que le projet de règlement vient pourtant leur octroyer. Le délai de 20 jours pour transmettre un document indiquant les conclusions de l'inspection en bâtiment réalisée, est aussi un élément qui ne tient pas compte des réalités du terrain et qui doit être modifié afin de ne pas procurer un avantage aux vendeurs dans un contexte de marché immobilier en surchauffe, en leur permettant de résilier la promesse d'achat à l'expiration de ce délai.

La Chambre espère donc que le législateur analysera attentivement ses commentaires et pourra modifier le projet de règlement selon les recommandations qu'elle formule et qui tiennent compte de la réalité vécue par les notaires sur le terrain qui, chaque jour, doivent instrumenter des transactions immobilières tout en s'assurant que l'intérêt des parties est préservé. L'entrée en vigueur du projet de règlement étant prévue en 2025, le législateur a amplement le temps de réaliser les travaux nécessaires pour adapter les dispositions projetées et s'assurer que ces dernières puissent réellement s'appliquer et atteindre l'objectif de mieux protéger les promettants-acheteurs dans un marché immobilier en proie à une grande effervescence.

En terminant, la Chambre souhaite réaffirmer son entière disponibilité pour la suite des travaux concernant le projet de règlement. Elle offre sa pleine et entière collaboration au législateur ainsi qu'aux parties prenantes dans la mise en œuvre de ses recommandations, le tout afin d'assurer une meilleure protection du public québécois.