

Politique sur l'inspection

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, chapitre B-1.1, r.8), article 65.1, par. 1^o

1. Contexte

L'article 65.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement ») prévoit que l'administrateur doit, pour assurer l'application du plan de garantie approuvé (le « Plan »), respecter les politiques d'encadrement élaborées par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Ces politiques sont adoptées par le conseil d'administration de la RBQ et sont publiées sur son site Internet.

En matière d'inspection, le Règlement prévoit que l'administrateur doit, pour assurer la mise en application du Plan, établir et faire approuver un programme d'inspection couvrant les diverses étapes menant à la construction d'un bâtiment et tenant compte notamment de l'expérience des entrepreneurs, de la nature des projets de construction et des catégories de bâtiments visés. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le programme d'inspection de l'administrateur et les inspections faites par ce dernier doivent respecter les prescriptions de toute réglementation municipale applicable, le cas échéant. Les bâtiments visés par ces inspections sont ceux décrits au Règlement.

2. Objectifs

La Politique sur l'inspection vise à encadrer l'inspection des bâtiments résidentiels neufs garantis par le Plan afin de :

- s'assurer de la qualité de la construction;
- prévenir les vices et malfaçons dans la construction de ces bâtiments et, conséquemment, réduire les réclamations potentielles des bénéficiaires du Plan :
 - en obtenant des plans et devis préparés, signés et scellés par un professionnel du bâtiment membre d'un ordre professionnel reconnu;
 - en assurant un suivi approprié des chantiers des entrepreneurs accrédités;
 - en avisant ces entrepreneurs lorsque des vices et malfaçons sont constatés, afin qu'ils apportent les corrections requises en fonction des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.

3. Définitions

Inspection : inspection du bâtiment neuf effectuée aux diverses étapes de construction d'un bâtiment, incluant l'analyse des plans de conception du bâtiment, dans le but de prévenir et d'identifier les vices et malfaçons ainsi que de les corriger.

Programme d'inspection : document élaboré par l'administrateur et approuvé par la RBQ lequel encadre la procédure d'inspection en fonction du Règlement et des principes énoncés à l'article 4 de la présente politique.

4. Un programme d'inspection en fonction du niveau de risque

Le programme d'inspection est établi en considérant les facteurs de risques connus et potentiels ainsi que ceux associés i) à l'entrepreneur, ii) à la construction, iii) aux événements et aux situations particulières et iv) au respect des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art.

La coordination des activités d'inspection doit notamment tenir compte des inspections réalisées par d'autres intervenants et de celles réalisées en vertu d'autres programmes.

Les facteurs de risques identifiés et mentionnés ci-dessous permettent de déterminer le nombre de bâtiments à inspecter par entrepreneur et le nombre minimum d'inspections par bâtiment selon le type de bâtiment, ainsi que les éléments à vérifier pour chaque étape menant à la construction d'un bâtiment.

4.1 Les facteurs de risques associés à l'entrepreneur

Ces facteurs de risques sont établis selon les critères définis dans la Politique sur la tarification et la reconnaissance de la qualité de la construction.

4.2 Les facteurs de risques associés à la construction

Ces facteurs de risques sont établis selon le type de construction ou de projet réalisés ainsi que selon les matériaux utilisés, la période de l'année où ont lieu les travaux de construction, l'emplacement et la région où se situe la construction.

4.3 Les facteurs de risques associés aux événements et aux situations particulières

Ces facteurs de risques sont établis en fonction de situations ou d'événements particuliers tels qu'un nombre important de réclamations dû à une problématique particulière, une innovation technologique, l'utilisation de nouveaux matériaux ou des statistiques disponibles sur des problématiques et des risques existants.

4.4 Les facteurs de risques associés aux règlements, aux codes, aux normes en vigueur ou aux règles de l'art

Ces facteurs de risques sont reliés aux conséquences du non-respect des règlements, des codes, des normes en vigueur et des règles de l'art. Dans le même sens, constitue un risque ponctuel l'adoption d'une nouvelle norme ou la modification d'une norme existante et sa méconnaissance par les entrepreneurs qui doivent l'appliquer.

5. Rôles et responsabilités

5.1 La Régie du bâtiment du Québec

La RBQ a les responsabilités suivantes :

- élaborer et mettre à jour la Politique sur l'inspection destinée à l'administrateur;
- encourager l'échange d'information publique qu'elle possède relativement à l'évaluation des risques;

- approuver le programme d’inspections ainsi que les mises à jour proposées par l’administrateur;
- assurer le respect des exigences de la politique;
- recevoir et analyser le rapport annuel de l’administrateur et tout autre document et information exigés par le Règlement;
- sanctionner le non-respect de la politique;
- revoir annuellement la politique.

5.2 L’administrateur

L’administrateur a les obligations suivantes :

- élaborer et mettre à jour annuellement le programme d’inspection;
- réaliser ou faire réaliser par des personnes ayant les qualifications requises, soit un ingénieur, un architecte ou un technologue, les inspections déterminées par le programme d’inspection conformément aux exigences de la Politique sur l’éthique et de la Politique de gestion contractuelle entre l’administrateur du plan de garantie et un tiers;
- informer les entrepreneurs accrédités sur les règlements, les codes, les normes en vigueur et les règles de l’art pour la prévention et la correction des non-conformités, le cas échéant;
- préparer et transmettre à la RBQ le rapport annuel et tout autre document et information exigés par le Règlement;
- évaluer périodiquement les inspections;
- tenir à jour un registre des problématiques rencontrées notamment selon le type de construction, le type de matériaux et le territoire où ont lieu les travaux.

6. Entrée en vigueur

La présente politique entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Suivi des modifications du document

Date	Nature de la modification	Effectuée par
2015-12-08	Modification à l’article 2, «Objectifs».	Vice-présidence Réglementation et soutien organisationnel - Service des garanties financières
2016-12-13	Conformité à la réglementation municipale en vigueur Nombre de bâtiments à inspecter et nombre minimum d’inspections par type de bâtiment	Vice-présidence Réglementation et soutien organisationnel - Service des garanties financières