

PROJET DE LOI 76

Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public

Octobre 2024

Mémoire de l'Association
de la construction du Québec



ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC



PROJET DE LOI 76

**Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction
et la sécurité du public**

Mémoire de l'Association de la construction du Québec

Association de la construction du Québec

9200, boulevard Métropolitain Est

Montréal (Québec) H1K 4L2

T 514 354-0609

Octobre 2024

TABLE DES MATIÈRES

À propos de l'Association de la construction du Québec	4
Introduction.....	5
Appui au projet de loi 76	6
Surveillance et conformité des travaux de construction.....	7
Annulation d'une licence	13
Obligations de formation	13
Distinction cautionnement vs plan de garantie	14
Responsabilité personnelle des dirigeants pour sanctions impayées	15
Participation au processus d'élaboration des règlements de la RBQ.....	16
Sommaire des recommandations	17
En conclusion	18

À propos de l'Association de la construction du Québec

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) s'est imposée au fil des ans comme le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie.

Unique agent patronal de négociation pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel, l'ACQ représente à ce titre près de 20 000 entreprises qui génèrent plus de 62 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie réglementée par la loi R-20.

Non seulement l'ACQ joue un rôle actif et crédible dans les prises de décisions concernant l'industrie dans son ensemble, mais elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services, grâce à un important réseau de 10 associations régionales implantées dans 17 villes du Québec.

Elle est également présente dans le secteur résidentiel, notamment parce que les heures travaillées lors de la construction d'immeubles résidentiels de 6 étages ou plus sont déclarées dans le secteur commercial, ainsi que par l'entremise de sa filiale ACQ Résidentiel.

Fondée il y a près de 30 ans, l'ACQ Résidentiel, filiale de l'ACQ, est une entreprise reconnue et indépendante qui administre, notamment, des plans de garantie et offre des services spécialisés en construction résidentielle couvrant plusieurs secteurs : les condos neufs en hauteur, la transformation d'immeubles en copropriété, la rénovation et le marché de la revente.

La mission de l'ACQ Résidentiel est d'accompagner les entrepreneurs à maintenir des standards de construction de haut niveau afin d'assurer la protection des consommateurs. Par son implication dans les grands dossiers de l'industrie, elle est une partenaire incontournable pour les entrepreneurs et promoteurs immobiliers, mais également une alliée indispensable pour les consommateurs et les décideurs.

Introduction

Le projet de loi PL-76, *Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public* (PL-76), récemment présenté par le gouvernement du Québec, cherche à moderniser le cadre réglementaire de l'industrie de la construction. Ce projet de loi vise à renforcer la surveillance tout en imposant de nouvelles obligations aux entrepreneurs, dans un contexte où l'industrie est confrontée à une grave pénurie de main-d'œuvre et où le Québec fait face à une crise du logement.

Le PL-76 a été introduit dans un contexte de préoccupations croissantes concernant la qualité des constructions au Québec. Au fil des années, divers incidents ont mis en lumière les défis du secteur de la construction, notamment le manque de supervision et des incidents de non-conformité aux normes en vigueur.

Ce projet de loi vise à répondre aux préoccupations de multiples acteurs, notamment les travailleurs, les entrepreneurs, les régulateurs, et le public, en proposant un cadre plus strict et structuré qui assure non seulement une meilleure qualité des travaux réalisés, mais aussi la sécurité du public à long terme.

De plus, en posant des exigences de formation et de qualification accrues, le PL-76 souhaite professionnaliser davantage le secteur et s'assurer que les entrepreneurs possèdent les compétences nécessaires pour mener à bien des travaux complexes et conformes aux standards actuels. L'ajout de mécanismes de médiation et d'arbitrage pour les différends liés aux garanties montre également une volonté de simplifier les résolutions de conflit et de renforcer la confiance des consommateurs et des travailleurs dans l'industrie.

Dans une perspective plus large, le PL-76 reflète une vision proactive en matière de sécurité et de développement durable, en incluant par exemple des réglementations sur les nouvelles installations de production d'énergie. Ce faisant, le projet de loi se positionne comme une réponse à des défis contemporains, tout en anticipant les évolutions futures de l'industrie de la construction. En résumé, le PL-76 cherche à réformer l'industrie en instaurant des normes plus rigoureuses, assurant un niveau accru de sécurité, de professionnalisme, et de conformité dans le secteur de la construction au Québec.

L'ACQ plaide pour une approche équilibrée qui reconnaît les impératifs de sécurité tout en prenant en compte les réalités de terrain et des différents types de travaux en construction. Une approche unique pourrait être inappropriée pour des projets de natures variées, ce qui appelle à une plus grande flexibilité dans l'application des exigences. Le PL-76 établit un cadre général qui est une avancée certaine pour la qualité de la construction au Québec, bien que plusieurs questionnements trouveront seulement réponse dans les règlements qui en découleront. Les recommandations de l'ACQ visent notamment à s'assurer que la mise en application du PL-76 puisse se faire sans entraîner de retards sur les chantiers et dans la livraison des différents projets de construction.

Consciente de ces enjeux, l'ACQ souhaite collaborer étroitement avec le gouvernement pour proposer des solutions concrètes et ainsi assurer une meilleure protection pour le public et un secteur de la construction qui se démarque par son excellence.

Appui au projet de loi 76

L'Association de la construction du Québec (ACQ) salue l'initiative du gouvernement avec le dépôt du projet de loi 76, qui vise principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public.

Ce projet de loi intervient dans un contexte où l'industrie de la construction joue un rôle clé dans l'économie du Québec. En 2023, le secteur de la construction représentait environ 6,9 % du PIB provincial¹, employant plus de 300 000 personnes et générant des investissements annuels de plus de 65 milliards de dollars².

En 2022, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) a constaté des non-conformités dans 55 % des inspections effectuées dans les immeubles d'habitation. Les économies réalisées lorsque des non-conformités sont détectées par les inspecteurs au moment de la construction d'un bâtiment sont considérables. Ce constat met en évidence l'importance d'une réglementation accrue et de mécanismes efficaces de contrôle de la qualité. Des inspections régulières et rigoureuses sont indispensables pour prévenir les défauts de construction et éviter des coûts élevés de réparations.

Ce projet de loi marque un tournant dans l'engagement du Québec à bâtir un environnement de construction qui non seulement respecte les normes, mais qui aspire également à l'excellence. En nous basant sur les leçons du passé, il est impératif de travailler ensemble pour établir un avenir où la sécurité et la qualité sont au cœur de toutes les initiatives de construction.

Notamment, le projet de loi :

- Établit un cadre réglementaire d'inspection obligatoire à plusieurs étapes clés de la construction, assurant que chaque projet soit soumis à des contrôles de qualité systématiques. Cela vise à identifier et corriger les non-conformités avant qu'elles ne deviennent des problèmes majeurs.
- Exige que les entrepreneurs concluent des contrats avant le début des travaux, incluant des dispositions concernant les inspections à réaliser, l'élaboration d'un plan de surveillance, et la

¹ [Québec profil sectoriel : Construction - Guichet-Emplois](#)

² [L'industrie de la construction](#)

délivrance d'une attestation de conformité des travaux au Code de construction³. Cela garantit que les responsabilités sont clairement définies et que la conformité aux normes est respectée dès le départ.

- Conditionne la délivrance des licences à la réussite de formations et d'examens, assurant que les entrepreneurs et constructeurs-propriétaires possèdent les compétences et les connaissances nécessaires. Cette exigence garantit que seuls des professionnels qualifiés et en règle opèrent dans l'industrie, contribuant ainsi à une amélioration de la qualité et de la sécurité dans le secteur.
- Élargit le champ d'application de la loi aux installations de production d'énergie, y compris les énergies renouvelables, afin de s'assurer que ces nouvelles technologies respectent des normes de sécurité et de qualité. Cette mesure vise à intégrer les avancées en matière de développement durable tout en assurant la protection des travailleurs et du public.

Bien que le projet de loi soit novateur, il nous importe de présenter aux législateurs des pistes de réflexion supplémentaires visant à consolider les avancées que ce projet de loi apporte déjà à notre industrie.

Surveillance et conformité des travaux de construction

L'ACQ rappelle qu'elle plaide depuis de nombreuses années en faveur d'un système d'inspection obligatoire à plusieurs étapes clés de la construction, couvrant tous les types de bâtiments : résidentiels, institutionnels, commerciaux et industriels. Le projet de loi déposé va en ce sens en prévoyant une inspection obligatoire à au moins trois étapes charnières de la construction.

Les trois étapes charnières

L'article 2 du PL-76, qui impose aux entrepreneurs de faire inspecter leurs travaux à trois étapes charnières, reflète cette exigence. Pourtant, pour que ces étapes soient réellement efficaces, elles doivent être pensées de manière flexible et contextualisée, s'adaptant aux spécificités et à la complexité de chaque type de projet. Tel qu'actuellement rédigé, le projet de loi et les règlements qui en découleront pourraient également régir les travaux de rénovation. Les exigences d'inspection devraient alors absolument s'adapter à la nature des travaux. Par exemple, une petite rénovation résidentielle, comme la modernisation d'une cuisine ou d'une salle de bain, ne présente pas les mêmes enjeux techniques qu'un projet de construction d'envergure. Il serait disproportionné de soumettre ces petits projets à trois inspections complètes, car cela alourdirait inutilement le processus sans gain significatif en termes de qualité.

³ Chapitre B-1.1, r. 2

Comprenant qu'une rénovation résidentielle modeste ne nécessite pas le même niveau de surveillance qu'un projet de construction d'envergure, c'est là que l'adaptabilité devient cruciale : en permettant d'ajuster le nombre d'inspections en fonction de la complexité des projets, on s'assure d'avoir une réglementation capable de s'adapter aux différentes réalités de l'industrie.

Le règlement attendu doit définir précisément les types de bâtiments et de travaux qui seront assujettis à cette exigence et permettre une adaptation en fonction de la complexité des projets.

Il est essentiel que le type et le nombre d'inspections soient représentatifs de l'ampleur et de l'importance structurelle des travaux. Certains types de bâtiments de grande envergure nécessitent assurément plus de trois inspections, car l'échéancier pour la réalisation du projet peut s'étaler sur plusieurs années alors que d'autres types de petits projets de rénovation pourront nécessiter moins de trois inspections.

À titre d'exemple, l'ACQ Résidentiel applique actuellement une moyenne de 12 inspections par bâtiment dans ses projets résidentiels d'envergure. Ce modèle peut servir d'exemple de la rigueur requise pour garantir la qualité des travaux dans des projets plus complexes, soulignant l'importance d'augmenter le nombre d'inspections pour des constructions à risque élevé. La qualité de construction est au cœur des activités de l'ACQ Résidentiel. Par le biais de ses garanties, sa mission consiste à accompagner les entrepreneurs tout au long de leur projet afin de maintenir des standards de construction de haut niveau et ainsi assurer la protection des consommateurs.

Pour garantir le contrôle de qualité des bâtiments, l'ACQ Résidentiel procède à des inspections rigoureuses en chantier à toutes les étapes clés de la construction. Ces nombreuses inspections sont documentées et permettent aux entrepreneurs d'assurer des suivis avec leurs professionnels et sous-traitants. L'objectif est d'identifier les problèmes en amont, de procéder aux correctifs si nécessaires et ainsi réduire au maximum le risque de réclamations. Ces projets, par leur nature, demandent un contrôle plus étroit à chaque étape de la construction.

L'ACQ recommande donc d'inclure dans le règlement des précisions sur les types de bâtiments et de travaux qui seront assujettis aux trois étapes charnières et d'ajuster le nombre d'inspections en fonction de la complexité et de l'ampleur des travaux. Notre position est claire : nous aspirons à une réglementation qui allie rigueur et souplesse, permettant d'ajuster les exigences en fonction de chaque situation.

Une telle approche encouragerait non seulement les entrepreneurs à viser l'excellence, mais garantirait aussi que chaque projet soit évalué selon ses propres enjeux structurels et techniques. En d'autres termes, le PL-76 et sa réglementation doivent être assez malléables pour s'adapter aux divers contextes de construction, qu'il s'agisse de petites résidences ou de gratte-ciel commerciaux complexes.

RECOMMANDATION 1 : L'ACQ recommande de modifier l'article 16 de la *Loi sur le bâtiment* pour que le règlement qui sera adopté prévoit le nombre d'étapes charnières en fonction de la nature et de la complexité des travaux.

Inclusion des technologues professionnels

L'article 2 du PL-76 restreint la délivrance des attestations de conformité aux seuls ingénieurs et architectes. Bien que cette mesure vise à garantir une surveillance qualifiée, elle risque d'entraîner des délais importants pour les entrepreneurs et poser des enjeux majeurs pour l'industrie de la construction, dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre. Cette restriction pourrait en effet aggraver les délais pour les entrepreneurs, mais aussi pour les propriétaires actuels et futurs locataires, accentuant les tensions déjà présentes sur le marché immobilier.

Il est important de comprendre qu'aucun professionnel (comme un architecte ou un technologue professionnel) ne maîtrise toutes les disciplines d'un projet de construction. Chaque professionnel devrait être responsable de la surveillance des aspects de la construction qui relèvent de sa propre discipline. Par exemple, un architecte ne surveillera pas des travaux liés aux aspects électriques, et inversement pour un ingénieur électricien.

Non seulement ces deux professions ne pourront pas attester tous les types de travaux aux différentes étapes charnières de la construction, mais ils ne seront vraisemblablement pas en nombre suffisant pour répondre à la demande. Concrètement, cela voudrait dire que l'entrepreneur devrait attendre la venue d'un architecte ou d'un ingénieur avant de pouvoir fermer les murs du bâtiment. Ce faisant, le chantier pourrait être à l'arrêt pendant plusieurs jours, compliquant la planification et entraînant des retards et des coûts. Pour éviter ces conséquences néfastes, une plus grande flexibilité devrait être envisagée, permettant à d'autres professionnels qualifiés de diviser ces attestations de conformité, dans les limites de leur compétence.

L'ACQ propose donc d'ajouter les technologues professionnels en architecture et sciences du bâtiment à la liste des personnes reconnues pour l'élaboration du plan de surveillance et la production de l'attestation de conformité. Les technologues professionnels, membres de l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ) ont toutes les compétences nécessaires pour effectuer ces inspections et augmenteront le bassin de professionnels vers lesquels les entrepreneurs pourront se tourner. En plus de leur responsabilité professionnelle, ils sont aussi assujettis à une formation continue obligatoire. Étant régis par un ordre professionnel, ils répondent en outre à toutes les exigences de sécurité du public et leur ajout au projet de loi permettra d'assurer plus efficacement l'atteinte des objectifs du projet de loi.

En élargissant le rôle du technologue compétent dans la délivrance des attestations, **on tire parti de leur polyvalence et de leur connaissance approfondie des aspects pratiques et techniques des travaux.** Plutôt que de limiter ce rôle, il serait donc judicieux de valoriser ces compétences et d'inclure les technologues parmi les professionnels habilités à émettre des attestations de conformité. Les

technologues professionnels sont formés et ont l'habitude de travailler de concert avec divers professionnels pour naviguer efficacement dans des contextes variés.

En ouvrant la liste des professionnels reconnus aux technologues professionnels, le projet de loi pourrait contribuer à une meilleure accessibilité des ressources, atténuant ainsi les coûts pour les entrepreneurs et réduisant les délais potentiels.

RECOMMANDATION 2 : L'ACQ recommande que les technologues professionnels membres de l'OTPG soient expressément inclus à l'article 16 de la *Loi sur le bâtiment* pour l'émission d'attestations de conformité.

De plus, toujours concernant la question des délais, l'article 2 du PL-76 prévoit que l'entrepreneur ou le constructeur-propriétaire ne peut entreprendre de travaux de construction à moins d'avoir conclu un tel contrat. Or, l'ACQ est d'avis qu'il n'y a rien qui empêche l'entrepreneur d'entreprendre ses travaux, sans avoir conclu un tel contrat, pour autant qu'il soit conclu avant la première étape charnière, laquelle sera prévue dans la réglementation à venir.

RECOMMANDATION 3 : L'ACQ recommande que l'article 16 de la *Loi sur le bâtiment* soit modifié en ce sens afin d'éviter que des délais soient encourus au tout début du projet afin de trouver et mandater un professionnel, retardant le début des travaux.

Exemptions pour les professionnels déjà mandatés

Le PL-76 ne précise pas si un professionnel mandaté initialement par le donneur d'ouvrage peut effectuer toutes les étapes d'inspection ou si un autre inspecteur doit être désigné. Cette situation devrait aussi être prévue au projet de loi en ajoutant le donneur d'ouvrage en plus de l'entrepreneur ou du constructeur-propriétaire dans les personnes visées à l'article 2.

Le projet de loi dans sa version actuelle crée un risque de confusion et de redondance dans le processus d'inspection, qui peut entraîner des coûts supplémentaires et des démarches administratives inutiles.

L'ACQ suggère ainsi de prévoir dans la Loi une adaptation ou une exemption pour l'entrepreneur ou le constructeur-propriétaire, dans le cas où un professionnel est déjà mandaté par le donneur d'ouvrage. Il faudra clarifier ce point en permettant à un professionnel mandaté par l'entrepreneur, le constructeur-propriétaire ou le donneur d'ouvrage de suivre les inspections tout au long des étapes charnières de la construction. Cette modification assure une meilleure continuité, réduit les coûts et optimise les ressources pour toutes les parties impliquées.

RECOMMANDATION 4 : L'ACQ recommande que le projet de loi 76 intègre une disposition permettant aux professionnels déjà mandatés par le donneur d'ouvrage d'émettre les attestations de conformité requises.

Grille tarifaire

Dans le cadre de la modernisation des pratiques de surveillance de l'industrie de la construction, l'instauration d'une grille tarifaire pour les professionnels mandatés est cruciale. En effet, ces inspections représentent une part essentielle de l'effort visant à renforcer la sécurité et la conformité des travaux. Cependant, sans un cadre de rémunération standardisé, les coûts peuvent varier de manière imprévisible, rendant difficile pour les entrepreneurs de prévoir les dépenses associées.

L'élaboration d'une liste de professionnels et d'organismes accrédités par la RBQ, avec des normes et une grille tarifaire uniforme allégera le processus et amènera plus de prévisibilité aux entrepreneurs pour fin de soumissions.

Une grille de taux horaires, appliquée aux professionnels engagés pour les inspections et les plans de surveillance, apporterait plusieurs avantages :

- **Prévisibilité financière** : Les entrepreneurs pourront prévoir les coûts de chaque inspection, facilitant ainsi la planification budgétaire et réduisant le risque de dépenses imprévues. Cela est particulièrement important pour les petites et moyennes entreprises, qui disposent souvent de marges plus limitées pour absorber des coûts imprévus.
- **Équité et accessibilité** : Un système tarifaire standardisé permet d'assurer que tous les projets, qu'ils soient de grande ou de petite envergure, aient accès à des services d'inspection de qualité. Cela favorise une répartition plus équitable des ressources et garantit que chaque projet, indépendamment de sa taille, bénéficie d'un contrôle de qualité rigoureux.
- **Réduction des délais et des coûts** : En évitant des variations excessives de coûts, une grille tarifaire favorise un environnement compétitif sain, incitant davantage de professionnels à offrir leurs services de manière accessible. En cas d'indisponibilité d'un professionnel spécifique, les entrepreneurs ont ainsi plus de flexibilité pour en sélectionner un autre sans craindre des écarts de prix significatifs, ce qui peut limiter les retards et les complications liées aux remplacements en cours de projet.

RECOMMANDATION 5 : L'ACQ recommande l'introduction d'une grille tarifaire officielle pour les inspections et une clarification des responsabilités des différents intervenants.

Plan de surveillance

Le plan de surveillance (article 2) représente l'épine dorsale de la conformité dans l'industrie de la construction. Il repose sur un suivi structuré, où un professionnel qualifié doit être présent pour chaque inspection, assurant ainsi que toutes les étapes clés respectent les normes de sécurité et de qualité. Cependant, certaines considérations pratiques doivent être abordées pour assurer l'efficacité de ce plan et limiter les retards potentiels.

Il est impératif que chaque inspection soit effectuée par un professionnel compétent, mais cela ne signifie pas nécessairement qu'il doive être présent sur le chantier de façon continue durant toute la durée de chaque phase. Par exemple, si la phase initiale d'ouverture de chantier s'étend sur plusieurs mois, la présence de l'ingénieur en mécanique est cruciale aux étapes de vérification spécifiques, mais elle n'est pas nécessaire pendant l'exécution quotidienne de cette étape.

De plus, l'article 42 du PL-76 qui vient modifier l'article 120 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, exige que le contrat de surveillance soit conclu avant même l'obtention du permis de construire pose des défis pratiques. En effet, nombreux sont les entrepreneurs qui finalisent leur sélection de professionnels après avoir obtenu leur permis. Forcer la sélection d'un professionnel dès le départ peut créer des retards inutiles, en raison des contraintes de disponibilité et de la nature changeante des projets. Assouplir cette exigence, en permettant aux entrepreneurs de conclure le contrat après l'obtention du permis, permettrait de lancer les travaux sans compromettre la qualité de la surveillance.

RECOMMANDATION 6 : Pour maximiser l'efficacité et la pertinence du plan de surveillance, l'ACQ recommande :

Une présence professionnelle ajustée selon la phase du projet, permettant aux professionnels de se concentrer sur les inspections critiques sans être contraints d'une présence continue.

Un assouplissement de l'obligation de contrat préalable au permis, offrant aux entrepreneurs un délai pour finaliser leur sélection des professionnels.

Des inspections rigoureuses aux étapes clés, avec la flexibilité nécessaire pour s'assurer que les interventions sont faites aux moments les plus appropriés, selon l'avancement des travaux.

Annulation d'une licence

Nous sommes en accord avec l'objectif de renforcer la sécurité du public en limitant la délivrance de licences à des individus ou entreprises qui respectent les obligations prévues par la loi. Cependant, il est essentiel de bien distinguer la cessation de la licence de son annulation pour éviter toute confusion dans l'application de ces mesures.

Nous comprenons que l'article 4 du PL-76 qui modifie l'article 51.1 de la *Loi sur le bâtiment* stipule qu'une demande de délivrance de licence ne peut être examinée lorsque la licence précédente a été **annulée** dans les 12 mois précédant la nouvelle demande, à la suite d'une décision d'un régisseur. Par conséquent, cet article ne s'applique pas dans un cas de cessation de licence (article 71 de la *Loi sur le bâtiment*).

La cessation n'implique pas la même gravité qu'une annulation résultant d'une décision disciplinaire et donc, il est logique que ces deux situations soit traitée de manières distinctes.

Obligations de formation

L'ACQ appuie l'initiative de renforcer la formation dans l'industrie de la construction, notamment par l'imposition d'obligations de formation pour les répondants liés à une licence d'entrepreneur. En effet, l'exigence qu'une partie des heures de formation soit en lien direct avec les sous-catégories détenues par l'entrepreneur assure une spécialisation et une compétence adaptées aux réalités du terrain.

Dans le même esprit, **l'ACQ croit que le temps est venu d'instaurer une formation initiale obligatoire**, un enjeu qui est abordé depuis des années afin de renforcer la qualité de l'ensemble des acteurs de l'industrie. Les organismes qui seront autorisés à offrir de telles formations devront être encadrés ou mandatés par la RBQ afin de s'assurer de la qualité de ces formations et reconnaître la valeur des licences.

Distinction cautionnement vs plan de garantie

L'article 15 du PL-76 vient modifier l'article 84 de la *Loi sur le bâtiment*, en abrogeant les mots « qui ne sont pas couverts par un plan de garantie visé à l'article 80 » de la fin de l'article. Cette modification viendrait faire en sorte que la RBQ exigera un cautionnement de tout entrepreneur, dans le but d'indemniser les clients qui ont subi un préjudice à la suite de l'inexécution ou de l'exécution de travaux de construction, qu'il soit couvert ou non par un plan de garantie. Il s'agit d'une modification importante, qui vient dénaturer le but du cautionnement de licence. L'ACQ est en désaccord avec cette modification et demande de revenir à la rédaction actuelle de l'article 84 de la *Loi sur le bâtiment*.

L'ACQ recommande de maintenir la distinction entre le cautionnement de licence et le plan de garantie pour les bâtiments résidentiels neufs, relevant des catégories de licences 1.1.1 et 1.1.2. Le cautionnement de licence, en vertu de l'article 25 du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires*⁴, offre une protection limitée, couvrant les vices et malfaçons sur les travaux spécifiquement autorisés par la licence de l'entrepreneur. Il n'est donc pas conçu pour remplacer le plan de garantie, qui protège de manière exhaustive les acheteurs de bâtiments résidentiels neufs contre les risques plus larges, tels que les retards, les préjudices moraux et les malfaçons complexes.

L'extension du cautionnement à ces travaux risquerait de créer une confusion dans les protections, en incitant certains entrepreneurs à éviter la souscription au plan de garantie et à se reposer sur le cautionnement pour couvrir des obligations qui dépassent son champ d'application. D'autant plus que le plan de garantie dans ces cas est obligatoire et qu'il est d'ordre public de protection. Un entrepreneur ne peut pas s'y soustraire. Le consommateur en serait donc pénalisé de façon importante en ayant recours au cautionnement qui n'offre pas la même protection. Cette approche affaiblirait l'objectif de la Loi, en diminuant la qualité et la sécurité des protections offertes aux consommateurs.

Il faut comprendre que le cautionnement se limite aux obligations résultant de l'inexécution ou l'exécution de travaux de construction associés à la licence dont l'entrepreneur est titulaire et non à des manquements contractuels qui n'ont rien à voir avec celle-ci. Le cautionnement est intimement rattaché à l'existence d'une licence. Il s'agit de sa raison d'être. D'ailleurs, c'est une condition de délivrance de la licence et conséquemment aussi une condition pour son maintien.

La nature, l'objet et l'étendue du cautionnement de licence de l'entrepreneur ne permettent pas de couvrir au-delà des travaux autorisés par la licence. Le cautionnement n'est pas une protection résiduaire visant à couvrir l'ensemble des manquements contractuels d'un entrepreneur.

⁴ Chapitre B-1.1, r. 9.

En maintenant le rôle distinct du plan de garantie pour les travaux résidentiels neufs, nous renforçons la responsabilité des entrepreneurs et assurons une protection adaptée aux besoins spécifiques des clients. Le cautionnement doit demeurer une garantie distincte et non une couverture de substitution pour les protections plus étendues exigées par la Loi.

RECOMMANDATION 8 : L'ACQ recommande donc que les travaux de construction de bâtiments résidentiels neufs, qui relèvent des sous-catégories de licence 1.1.11 et 1.1.2 doivent être couverts exclusivement par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et non par le cautionnement de licence. Ainsi, l'ACQ recommande de ne pas modifier, via l'article 15 du PL-76, l'article 84 de la *Loi sur le bâtiment*.

Responsabilité personnelle des dirigeants pour sanctions impayées

L'article 29 du PL-76 vient rajouter le chapitre VI.1 - SANCTIONS ADMINISTRATIVES PÉCUNIAIRES à la *Loi sur le bâtiment*, qui vient imposer, entre autres, une responsabilité personnelle aux dirigeants d'entreprises dans le cas de sanctions administratives impayées. Plus précisément, les articles 159.18 et 159.19 de la *Loi sur le bâtiment* stipulent que les dirigeants sont solidairement responsables des amendes administratives en cas de non-paiement, sauf s'ils prouvent avoir fait preuve de prudence et de diligence pour éviter le manquement ayant conduit à la sanction. En reprenant textuellement des éléments de la *Loi sur les contrats des organismes publics* (LCOP), le PL-76 cherche à renforcer la responsabilisation des dirigeants au-delà de ce que permet le cadre juridique traditionnel, soulevant ainsi d'importantes questions sur la **levée du voile corporatif** et sa conformité aux principes généraux du droit.

En principe, la personnalité juridique séparée d'une société protège les dirigeants de ses dettes et obligations, sauf en cas de fraude ou de malversation. Cependant, cette disposition impose une responsabilité solidaire par simple présomption, sans qu'il soit nécessaire de prouver une implication active des dirigeants dans la commission de l'acte ayant conduit à la sanction.

De plus, ce dispositif opère un **renversement du fardeau de la preuve**. Il incombe aux dirigeants de prouver leur diligence pour se dégager de leur responsabilité, ce qui va à l'encontre des pratiques juridiques courantes où c'est l'autorité régulatrice qui doit démontrer la négligence ou la faute. Cette présomption de responsabilité pourrait décourager des professionnels qualifiés d'assumer des rôles de direction, en raison des risques financiers et personnels injustifiés.

RECOMMANDATION 9 : L'ACQ demande le retrait de l'article 159.18 de la *Loi sur le bâtiment*. Une telle approche respecte le principe fondamental de la personnalité juridique distincte de la personne morale et empêche la mise en œuvre d'un mécanisme de responsabilité solidaire automatique pour les dirigeants.

Participation au processus d'élaboration des règlements de la RBQ

Actuellement, l'ACQ observe que bien que les intentions du projet de loi soient louables, l'industrie de la construction au Québec est complexe et diversifiée, et elle ne peut se limiter à une approche standardisée. Chaque secteur, qu'il soit résidentiel, commercial, industriel ou institutionnel, a des particularités qui nécessitent des adaptations spécifiques. Par exemple, les projets résidentiels de faible envergure peuvent nécessiter un suivi différent de celui requis pour les grandes infrastructures commerciales ou industrielles. De plus, l'intégration de nouvelles technologies, telles que les énergies renouvelables, impose de nouveaux défis que seule une régulation flexible et bien informée peut pleinement adresser.

L'élaboration des règlements d'application par la RBQ, si elle n'intègre pas les retours de l'industrie, risque de mener à des directives générales qui ne refléteraient pas les nuances propres à chaque secteur. De plus, les entreprises de construction sont confrontées à des réalités économiques et logistiques complexes. Il est donc essentiel que les règlements soient conçus en collaboration avec les parties prenantes pour éviter des conséquences involontaires, telles que des augmentations de coûts ou des retards inutiles.

Puisque la RBQ sera responsable de rédiger les règlements d'application, **l'ACQ insiste sur la nécessité d'une implication active de l'industrie de la construction dans ce processus. Il serait pertinent de proposer un groupe de travail ou un comité consultatif pour s'assurer que les réglementations finales reflètent les réalités du secteur.**

Sommaire des recommandations

- **Recommandation 1** : L'ACQ recommande de modifier l'article 16 de la *Loi sur le bâtiment* pour que le règlement qui sera adopté prévoit le nombre d'étapes charnières en fonction de la nature et de la complexité des travaux.
- **Recommandation 2** : L'ACQ recommande que les technologues professionnels membres de l'OTPG soient inclus expressément à l'article 16 de la *Loi sur le bâtiment* pour l'émission d'attestations de conformité.
- **Recommandation 3** : L'ACQ recommande que l'article 16 de la *Loi sur le bâtiment* soit modifié en ce sens afin d'éviter que des délais soient encourus au tout début du projet, afin de trouver et mandater un professionnel, retardant le début des travaux.
- **Recommandation 4** : L'ACQ recommande que le projet de loi 76 intègre une disposition permettant aux professionnels déjà mandatés d'émettre les attestations de conformité requises.
- **Recommandation 5** : L'ACQ recommande l'introduction d'une grille tarifaire officielle pour les inspections et une clarification des responsabilités des différents intervenants.
- **Recommandation 6** : Pour maximiser l'efficacité et la pertinence du plan de surveillance, l'ACQ recommande :

Une présence professionnelle ajustée selon la phase du projet, permettant aux professionnels de se concentrer sur les inspections critiques sans être contraints d'une présence continue.

Un assouplissement de l'obligation de contrat préalable au permis, offrant aux entrepreneurs un délai pour finaliser leur sélection des professionnels.

Des inspections rigoureuses aux étapes clés, avec la flexibilité nécessaire pour s'assurer que les interventions sont faites aux moments les plus appropriés, selon l'avancement des travaux.

- **Recommandation 7** : L'ACQ recommande donc que les travaux de construction de bâtiments résidentiels neufs, qui relèvent des sous-catégories de licence 1.1.1 et 1.1.2 doivent être couverts exclusivement par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et non par le cautionnement de licence. Ainsi, l'ACQ recommande de ne pas modifier, via l'article 15 du PL-76, l'article 84 de la *Loi sur le bâtiment*.
- **Recommandation 8** : L'ACQ demande le retrait de l'article 159.18 de la Loi sur le bâtiment. Une telle approche respecte le principe fondamental de la personnalité juridique distincte de la personne morale et empêche la mise en œuvre d'un mécanisme de responsabilité solidaire automatique pour les dirigeants.

En conclusion

L'ACQ réitère son engagement à collaborer avec le gouvernement et la RBQ afin d'élaborer un cadre réglementaire rigoureux, mais souple, qui favorise à la fois l'excellence des pratiques, la protection des consommateurs et le respect des échéances des projets.



ASSOCIATION DE LA
CONSTRUCTION DU QUÉBEC

acq.org