

**MÉMOIRE DE LA FCIQ
EN RÉPONSE AU RAPPORT
QUINQUENNAL SUR LA RÉVISION DE LA
*LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER***

I – CONTEXTE

En juin dernier, le ministre des Finances du Québec rendait public le rapport sur l'application de la *Loi sur le courtage immobilier*. Attendu depuis plusieurs années, ce rapport permet de faire le point sur l'encadrement législatif d'une industrie fort importante au Québec, le courtage immobilier.

Implicitement lié à l'industrie financière, le courtage immobilier a connu une croissance majeure depuis 1996. Les faibles taux d'intérêt, la croissance soutenue de l'économie québécoise et le brassage générationnel au chapitre des transactions immobilières ont permis à cette industrie de se démarquer en terme de vivacité et d'énergie.

Au nombre de douze, les Chambres immobilières du Québec fournissent un éventail de services à leurs membres. Le réseau S.I.A.[®] est sans contredit le plus connu de ces services; il permet d'échanger entre agents et courtiers des informations complètes sur les diverses propriétés à vendre. Les Chambres offrent également un service d'arbitrage et de conciliation en matière de partage de rétribution lorsqu'un différend oppose deux agents ou courtiers.

La Fédération des Chambres immobilières du Québec est quant à elle chargée de défendre les intérêts des courtiers et agents en lien avec les différents cercles gouvernementaux. Elle s'assure également de documenter le positionnement socio-économique de ses membres à travers les différentes organisations patronales.

Le rapport sur l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* vise essentiellement deux choses : revoir la structure de gouvernance du corps régulateur et lui conférer davantage de flexibilité. Avec la création de l'Autorité des marchés financiers et les nombreux débats qui ont entouré le maintien ou non des organismes d'autoréglementation dans le domaine financier, il était évident que le secteur du courtage immobilier serait mêlé à ces mêmes débats tôt ou tard.

Rappelons que la loi créant l'Autorité des marchés financiers (Loi 107) fusionnait sous le même toit la Commission des valeurs mobilières du Québec (CVMQ), l'Inspecteur général des institutions financières (IGIF), la Régie d'assurance-dépôt, le Bureau des services financiers (BSF) et le Fonds d'indemnisation des services financiers. Pour ce faire, le gouvernement s'est largement basé sur les travaux d'un groupe de travail présidé par Me Yvon Martineau. Ce dernier a rapidement évacué la question de l'encadrement du courtage immobilier, prétendant que l'acte de courtage immobilier n'est pas nécessairement lié à l'industrie financière.

Il importe de comprendre qu'à cette phase, nombreux étaient les observateurs qui doutaient d'une fusion de l'encadrement du secteur prudentiel à celui des valeurs mobilières. Il n'est donc pas étonnant de voir la rapidité à laquelle on a scellé le sort du courtage immobilier, désirant ainsi se concentrer sur le succès de l'opération dans les deux autres secteurs.

C'est ainsi que l'ACAIQ a vu son lien de surveillance passé de l'IGIF, dûment intégré à l'AMF, à celui du Registraire des entreprises du Québec (REQ) qui est grosso modo un organisme né des pouvoirs et responsabilités résiduels de l'IGIF.

Or, plusieurs organismes patronaux, dont la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante, militaient depuis de nombreuses années afin que la mission commerciale de l'IGIF soit intégrée au ministère du Revenu. Ce souhait a été sanctionné par la présidente du conseil du Trésor lors des premiers rapports de travail sur la réingénierie de l'État.

On se retrouve donc avec un corps régulateur, l'ACAIQ, qui perdra vraisemblablement son organisme de surveillance dans un avenir très rapproché. Dans ces circonstances, on peut comprendre que sans une structure de surveillance, la forme actuelle de l'ACAIQ pourrait être revue profondément.

II – STRUCTURES DE RÉGULATION

Essentiellement, le législateur propose trois hypothèses afin de renouveler la structure de l'actuel corps régulateur.

1. Il est proposé de créer l'ACIQ, l'Association des courtiers immobiliers du Québec, un organisme d'autoréglementation fortement semblable à la structure actuelle.
2. Il est proposé de former le Bureau du courtage immobilier (BCI), un organisme de régulation dit hybride. Ce dernier ressemble étrangement à l'ancien Bureau des services financiers (BSF).
3. La troisième alternative est de créer un ordre professionnel assujéti à l'Office des professions et à son code.

Pour la Fédération des Chambres immobilières du Québec, il importe de préserver le caractère d'autoréglementation pour un certain nombre de raisons.

Premièrement, il existe une certaine symétrie entre les différentes provinces canadiennes. Sans ce caractère d'autoréglementation, le Québec s'isolerait dans les différents forums immobiliers.

Deuxièmement, l'industrie du courtage immobilier en est une qui est relativement complexe, nécessitant une connaissance particulière afin d'en comprendre les différents rouages.

Finalement, la relation de confiance entre le consommateur et le praticien est à la base de la croissance de cette industrie; le consommateur a toujours le choix de vendre par lui-même sa propriété. Il y va donc de l'intérêt de l'industrie que les consommateurs aient envers les praticiens une confiance des plus solides.

En ce sens, deux seules des hypothèses soulevées par le gouvernement répondent à la préoccupation première de la FCIQ : l'ACIQ et la formation de l'ordre professionnel. Ces deux structures permettent en effet à l'industrie de gérer elle-même son encadrement réglementaire. Bien que ces deux propositions puissent se ressembler, le présent mémoire tentera de bien les différencier. La structure professionnelle et celle d'un organisme d'autoréglementation sont en effet différentes.

En ce qui concerne la proposition hybride, qui consiste en pratique à confier au public la gestion d'un corps régulateur, nous indiquerons pourquoi ce modèle représente un recul net en matière d'encadrement.

III – L'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION (OAR)

Bien présents dans l'industrie financière du Québec, les OAR sont des organismes sans buts lucratifs privés, ayant comme mission de protéger le public. Au Québec, on décompte cinq OAR, oeuvrant en valeurs mobilières, en assurances et dans le courtage immobilier.

1. La Chambre de la sécurité financière
2. La Chambre d'assurances de dommage
3. La Bourse de Montréal
4. L'Association des courtiers en valeurs mobilières (ACCOVAM)
5. L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ)

Il est aussi de notre compréhension que d'autres OAR pourraient se greffer à cet ensemble dans un avenir rapproché. Le gouvernement du Québec a récemment reconnu l'ACCOVAM en ce sens et il pourrait également le faire avec le Mutual Fund Dealer Association (MFDA). Les diverses institutions financières du Québec militent également pour encadrer leurs représentants via leur propre OAR.

Il se dégage donc une tendance nette vers l'autoréglementation dans le domaine financier au Québec. Le législateur a même pavé la voie vers ce phénomène en prévoyant dans la Loi (Loi 107) qui a constitué l'Autorité des marchés financiers (AMF), un mécanisme de délégation de pouvoir vers les OAR. Toutefois, cette présence manifeste des OAR ne doit pas contrecarrer l'esprit de la Loi 107 qui avait comme principal but de créer un guichet unique desservant autant les consommateurs que l'industrie.

Or, on ne peut prétendre que la présence d'une demi-dizaine d'OAR au Québec fera en sorte de bafouer le consommateur à travers un dédale sans fin. Au contraire, pour assurer une cohésion entre les différents intervenants du milieu financier, il importe de bien scinder les rôles associatifs et de régulation. Un OAR peut difficilement demeurer crédible et sans biais en portant deux chapeaux, qu'ils soient officiels ou officieux.

D'ailleurs, le législateur a prévu un mécanisme de rapatriement des pouvoirs délégués. La FCIQ est d'accord avec un contrôle serré des OAR pour éviter tout débordement qui entacherait la réputation de l'industrie financière.

Le rapport du groupe de travail sur l'encadrement du secteur financier, aussi appelé groupe Martineau, ne prévoyait pas intégrer l'encadrement du courtage immobilier dans la fusion qui a touché la plupart des autres corps régulateurs. On évoquait en ce sens que le courtage immobilier n'est pas partie prenante de l'industrie financière. Ce constat rapide ne fait certainement pas l'objet d'un consensus au Québec. La transaction rattachée à l'acte de courtage immobilier est certes la plus importante de la planification financière d'un ménage. Le décloisonnement des produits financiers fait en sorte que le courtier et l'agent immobilier doivent posséder des connaissances certaines en matière de prêt hypothécaire, d'assurance-vie, d'assurance de

dommages et de gestion des actifs. Il est de notre compréhension que le courtage immobilier fut rapidement mis de côté lors des travaux du groupe Martineau afin de concentrer les efforts de fusion sur les secteurs clefs que sont les valeurs mobilières et le prudentiel. D'ailleurs, d'autres secteurs qui devaient à priori être sous la juridiction de l'AMF ont été mis de côté, pensons à l'encadrement des régimes de retraite complémentaires.

Il va sans dire que la réflexion sur la présence du courtage immobilier dans la grande famille des produits financiers n'a jamais été complétée. À l'aube d'une nouvelle législation en matière d'encadrement du courtage immobilier, il importe de le faire. Nous croyons à cet égard que les ramifications entre le courtage immobilier et plusieurs autres composantes de l'industrie financière sont telles, qu'on ne peut désormais parler des courtiers immobiliers comme de simple vendeurs de maisons. Au contraire, le courtier et l'agent immobilier possèdent une expertise financière.

Ainsi, l'AMF pourrait devenir l'organisme responsable de la régulation de l'industrie du courtage immobilier. Dans un cadre d'autoréglementation, l'AMF déléguerait certains pouvoirs à un OAR. On se retrouverait donc avec une structure semblable à celle qui prévaut actuellement.

D'ailleurs, il est beaucoup plus logique que le mandat de surveillance soit transféré du Registraire des entreprises à l'AMF. Celle-ci, a le mandat d'encadrer les courtiers en prêts hypothécaires, titre que possède l'ensemble des courtiers immobiliers et fonction déjà assumée par l'ACAIQ.

Il ne faut pas voir la présence d'OAR comme un désaveu de l'objectif premier sous-tendant la mise en place de l'AMF, mais plutôt comme un respect de l'expertise existante. La FCIQ a ainsi eu des discussions avec la direction de l'AMF afin de voir si cette dernière aurait un intérêt à hériter de l'encadrement du courtage immobilier. La réponse fut plus que positive.

Dans un contexte de maintien d'une structure d'OAR, la FCIQ souhaite que le corps régulateur de l'industrie du courtage immobilier soit surveillé par l'AMF. Aussi, afin de concrétiser davantage la scission des activités associatives de la mission de régulateur, la FCIQ propose d'abroger tout terme à ce propos dans l'appellation du corps régulateur. Nous suggérons que la proposition « Association des courtiers immobiliers du Québec » soit modifiée.

Par ailleurs, si un organisme public émanerait du Registraire des entreprises du Québec, celui-ci pourrait également obtenir un mandat de surveillance du régulateur du courtage immobilier.

Ces deux hypothèses sont selon notre analyse les seules possibilités afin de préserver l'autoréglementation.

IV – ORGANISME DE RÉGULATION DIT HYBRIDE

Le législateur propose dans un deuxième temps de doter l'industrie du courtage immobilier d'une structure de régulation à mi-chemin entre l'organisme privé et public. Ayant une flexibilité accrue, ce régulateur administrerait lui-même la *Loi sur le courtage immobilier*. Bien que pouvant être séduisante, cette idée de souder une vision publique et privée de la régulation pourrait diriger l'industrie vers un capharnaüm complet.

Ce jugement sévère n'est pas sans fondement; il repose essentiellement sur l'impact présagé d'un changement philosophique entraîné par une administration du corps régulateur dirigée majoritairement par le public. Le législateur propose à cet effet que les sièges du conseil d'administration du corps régulateur soient partagés également entre le public et les représentants de l'industrie, au compte de 5 pour chacun, et qu'un onzième administrateur non-lié à l'industrie du courtage immobilier soit élu aux deux tiers des voix.

Cette composition complexe rappelle les problèmes vécus par le BSF qui comptait lui aussi sur un conseil d'administration à composition hétéroclite. En voulant offrir à tous et chacun une force relative sur le conseil d'administration du BSF, le législateur l'a mené directement vers l'échec. Un régulateur ne peut s'accomplir de sa tâche si des intérêts différents le co-administrent.

Le bilan de réalisation de l'ACAIQ est fort respectable. Contrairement à plusieurs autres segments de l'industrie financière, le courtage immobilier n'a pas été l'objet de scandales ou de problèmes majeurs. La FCIQ comprend donc mal pourquoi l'acte de courtage immobilier deviendrait l'une des seules industries à être régulée par le public au Québec.

Ainsi pour que cette proposition du législateur soit acceptable pour l'industrie du courtage immobilier, il importerait que celle-ci soit majoritaire sur le conseil d'administration.

V – ORDRE PROFESSIONNEL

De façon surprenante, le législateur mentionne que l'industrie du courtage immobilier pourrait être régulé via le modèle des ordres professionnels.

Le passage de l'ACAIQ vers un ordre professionnel requiert l'adoption d'une loi puisque les activités professionnelles visées seraient exclusives aux seuls membres (article 26 du Code des professions). Le processus décisionnel qui y conduit comporte plusieurs étapes et certaines conditions doivent être respectées.

Le Code prévoit cinq facteurs dont il est tenu compte pour déterminer si un ordre doit être constitué :

1. l'exercice des activités professionnelles requiert des connaissances telles qu'elles requièrent une formation particulière;
2. les membres de l'ordre exercent leurs activités dans un contexte d'autonomie professionnelle et il serait difficile pour une personne non qualifiée de porter un jugement sur ces activités;
3. les rapports avec les clients ont un caractère personnel et requièrent une relation de confiance;
4. le client courrait un risque important de préjudice élevé en l'absence de contrôle par un ordre;
5. les clients sont appelés à divulguer des renseignements à caractère confidentiel.

Ces facteurs doivent être examinés dans un avis que l'Office des professions donne au gouvernement sur la question de la constitution de tout nouvel ordre professionnel. Cet avis requiert évidemment analyse et consultation. Globalement, le courtage immobilier paraît rencontrer les critères du Code des professions, ne serait-ce que parce que l'exercice de ces activités est déjà réservé par la loi et que l'autoréglementation est déjà pour une bonne part assurée. Une hésitation pourrait toutefois être soulevée lors de l'analyse du facteur lié aux connaissances, puisque la formation requise pour ces activités n'est pas donnée par le réseau public d'éducation et n'est sanctionnée par aucun diplôme gouvernemental.

Présumant néanmoins un avis favorable de l'Office des professions, vient ensuite la consultation du Conseil interprofessionnel du Québec, organisme créé par le Code des professions qui est formé de représentants de chaque ordre professionnel. Le Code prévoit en effet que le Conseil est appelé à donner son avis sur la constitution de tout nouvel ordre professionnel.

La culture propre au système des ordres professionnels pourrait ici exercer une influence importante. Traditionnellement, cette culture veut en effet que l'on évite de réglementer par le biais d'un ordre professionnel les activités qui sont liées de près à la vente de biens ou de services. La culture du système professionnel demeure très attachée à la notion traditionnelle des professions libérales dont on rappelle qu'elles doivent s'exercer sans « esprit de lucre ».

Ces avis obtenus, le gouvernement aura à décider de la marche qu'il entend suivre et, le cas échéant, à déposer un projet de loi. En se fondant sur l'expérience passée en ce domaine et à moins de circonstances particulières, le gouvernement ne procède habituellement pas à la constitution d'un nouvel ordre professionnel sans un consensus préalable du milieu concerné. En tout état de cause, le cheminement habituel d'un tel processus requiert généralement environ deux ans.

Bien que le modèle d'un ordre professionnel soit théoriquement de l'autoréglementation, nous nous interrogeons sur la pertinence que ce type de structure encadre le courtage immobilier. Premièrement, nous croyons que le courtage immobilier est partie prenante de l'industrie financière. La structure de réglementation courante à cet égard est liée à une forme d'OAR rattachée à l'AMF. Il est également de notre compréhension que le système professionnel au Québec est largement dominé par des professions dites plus libérales, ce qui nous laisse croire que le courtage immobilier aurait de la difficulté à se forger la place qui lui revient.

VI – SOMMAIRE SUR LA STRUCTURE D'ENCADREMENT

La réglementation du secteur des services financiers a récemment subi une réforme en profondeur. Un des aspects visés concerne l'encadrement des professionnels de ce milieu qui est généralement passé sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers, d'abord créée sous l'appellation de « Agence nationale d'encadrement du secteur financier ».

La loi confie à l'AMF la mission de veiller à la protection des consommateurs de produits et services financiers, en encadrant l'ensemble des intervenants du secteur. Pour ce faire, l'Autorité est responsable de l'administration de la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* et remplit les autres devoirs qui lui sont confiés par les lois énumérées en annexe à cette loi (ce qui concerne les domaines de l'assurance, des valeurs mobilières et des coopératives de services financiers). L'encadrement de ces professionnels ne s'effectue cependant pas de manière uniforme pour tous.

À sa face même, il apparaît que l'ACAIQ pourrait remplir les conditions nécessaires à une reconnaissance par l'Autorité d'un statut d'autoréglementation. Il est en effet implicite de reconnaître que l'Association poursuit des objectifs et une mission de protection du public reliée à celle de l'Autorité qui encadre déjà des professionnels exerçant des activités similaires et complémentaires, dont le courtage en prêt hypothécaire.

VII – MESURES RÉGULATRICES

En matière d'encadrement du courtage immobilier, la FCIQ est en accord avec l'essentiel des propositions du rapport quinquennal. Toutefois en marge du positionnement de la FCIQ sur l'autoréglementation, le présent mémoire ne se penchera pas sur les propositions gouvernementales découlant du modèle hybride.

En fait le rapport quinquennal prévoit des modifications aux champs suivants :

- Application de la loi
- Les agences immobilières
- Les courtiers
- Le permis
- Les courtiers débutants
- Les activités interdites et conflits d'intérêts
- Les franchiseurs
- L'inspection et la discipline
- Les pouvoirs réglementaires
- Les contrats et formulaires
- Le fonds d'indemnisation

Au chapitre de l'application de la Loi, bien que la position ministérielle n'en fasse pas expressément mention, la FCIQ réitère son inquiétude quant à une éventuelle brèche dans l'exclusivité de l'acte professionnel. Par expérience, à chaque occasion que la *Loi sur le courtage immobilier* est rouverte, cette notion d'exclusivité est remise en cause. Ce fut d'ailleurs le cas lors de la récente révision législative en Colombie-Britannique. Il devrait être acquis que le courtage immobilier est une activité technique et que dans un souci de protection du public, sa pratique doit être exclusive aux praticiens détenant un permis valide.

La notion d'agence immobilière telle que proposée par le législateur et l'unification des titres de pratique reçoivent l'appui de la FCIQ. Il est de notre compréhension que le ministère des Finances tente de faire un parallèle entre la structure des praticiens du domaine financier et de l'immobilier. Ainsi, le lien cabinet-courtier en finance s'illustre comme étant un lien agence-courtier en immobilier. Le public comprendra mieux la structure de travail de l'industrie.

Par ailleurs le rapport prévoit aussi que les courtiers débutants devront travailler pour une période déterminée par règlement pour une agence, avant de pouvoir travailler à leur compte. La FCIQ est favorable à une telle approche. Toutefois, en ce qui concerne la formation, celle qui est dénotée de supplémentaire nécessite davantage de réflexion. Il importe que si le régulateur décrète une formation supplémentaire, une certaine liaison avec les différents fournisseurs de services éducatifs doit être établie. La FCIQ souhaite que cet aspect soit retenu par le législateur.

La réglementation des aspects publicitaires de l'industrie par le régulateur soulève quelques interrogations auprès des membres de la FCIQ. La notion de public quant à ce qui est visé par les outils publicitaires doit être mieux définie. Par exemple, lors d'une relation courtier-client, est-ce que ce dernier est perçu aux yeux du législateur comme étant partie prenante du public, si oui est-ce que les outils de travail du professionnel peuvent être perçus comme de la publicité ? La FCIQ croit que les limites de la publicité et de sa réglementation s'arrêtent à la notion de promotion et non aux gestes professionnels posés par le praticien ou aux outils qu'il utilise.

Aussi, à cet égard, il importe de mieux délimiter les rôles du régulateur et ceux de l'Office de protection des consommateurs en matière de réglementation des publicités de l'industrie. Nombre d'organismes font la promotion de l'industrie immobilière et non implicitement du courtage immobilier, qui doit en faire la régulation ? Actuellement, l'OPC et l'ACAIQ sont les deux organismes à pouvoir intervenir dans ce domaine. Il y a donc une ligne à tracer entre les responsabilités, afin d'éviter une double régulation.

Aussi, la structure d'indemnisation des consommateurs doit être revue. Nous proposons que le régulateur et le fonds d'indemnisation du courtage immobilier soient sous le même toit, tout en préservant des états comptables et une gouvernance distincts. Ce principe devrait également accompagner la création du fonds d'assurance erreurs et omissions. Cette façon de structurer ces fonds est conforme à ce que l'on retrouve dans plusieurs ordres professionnels.

Récemment, les inspecteurs en bâtiment ont approché l'actuel régulateur de l'industrie du courtage immobilier afin éventuellement d'être assujettis à la *Loi sur le courtage immobilier*. La FCIQ est d'avis que l'environnement réglementaire entourant cette profession doit être revu. Toutefois, il ne semble pas souhaitable que ceux-ci se retrouvent sous l'encadrement du régulateur de l'industrie du courtage immobilier. Il s'agit d'une pratique fort différente de l'acte de courtage immobilier. La FCIQ propose que le législateur entame une réflexion sur cette problématique particulière.

CONCLUSION

La FCIQ souligne cinq éléments précis au législateur en vue d'un éventuel dépôt de projet de Loi visant à modifier le cadre législatif du courtage immobilier.

- I. *La régulation de l'industrie doit passer par un modèle d'autoréglementation, soit relié à l'Autorité des marchés financiers ou à un organisme semblable au Registraire des entreprises relevant du ministère des Finances.*

Il est clair aux yeux de la FCIQ que l'autoréglementation est actuellement le meilleur modèle de régulation possible. D'ailleurs, c'est dans cette voie que s'est engagé le gouvernement de la Colombie-Britannique en adoptant l'année dernière une nouvelle loi en matière d'encadrement du courtage immobilier. Qui plus est, la structure choisie par la Colombie-Britannique reprend précisément ce que nous proposons. Le Real Estate Council of British Columbia relève du Financial Institutions Commission, ce qui est parallèle à la structure proposée en lien avec l'Autorité des marchés financiers.

- II. *La mission du régulateur doit être unique et se concentrer exclusivement à la protection du public. En ce sens, toute référence à une appellation dite associative doit être abrogée.*

Le principe général est de scinder les volets associatifs et de régulation, malgré un principe d'autoréglementation. Bien que l'industrie devrait être majoritaire au sein du conseil d'administration du régulateur, ce dernier ne doit qu'avoir la protection du public comme mission. Une précision législative quant à la possibilité du régulateur d'étendre ses activités, une fois son mandat de protection du public rempli, doit être faite. Il s'agit, essentiellement, d'appliquer le principe de séparation de l'Église de l'État.

- III. *En matière de publicité, les rôles entre le régulateur et l'Office de protection des consommateurs doivent être mieux définis. La notion de public doit également être clarifiée en lien avec celle de client.*

Il est de notre compréhension que d'une part le régulateur pourrait se voir offrir des pouvoirs supplémentaires en matière de réglementation des règles publicitaires de l'industrie et que d'autre part, l'Office de protection des consommateurs a un mandat semblable mais pour l'ensemble du milieu commercial. Nous proposons au législateur de bien valider auprès des deux organismes leurs rôles et capacités d'intervention.

- IV. *Les différents fonds d'assurance (indemnisation, E&O) doivent être intégrés au régulateur, tout en préservant une gouvernance et des états financiers séparés.*

Ce type d'encadrement des structures d'indemnisation est commun au milieu professionnel. La plupart des ordres professionnels scindent la gestion de leurs fonds et l'administration.

V. Une réflexion, quant à l'encadrement professionnel des inspecteurs en bâtiment, doit être entamée.

La FCIQ est consciente qu'une problématique importante, quant à l'encadrement des inspecteurs en bâtiment, existe. Toutefois, il nous apparaît pour le moins étrange d'assujettir la pratique de ces derniers au pouvoir de régulation de l'industrie du courtage immobilier. Il est apparent que les deux professions, bien qu'évoluant dans le même environnement, sont complètement différentes. L'une est partie prenante de la grande famille financière et l'autre de la construction. En ce sens, la protection du public ne serait guère mieux assurée. Nous croyons toutefois qu'un meilleur encadrement des inspecteurs doit être établi et qu'en ce sens, le gouvernement, l'industrie immobilière et les inspecteurs en bâtiment collaborent afin de trouver des solutions potentielles.