

L'ACAIQ était présente au dévoilement de la Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels

Source : ACAIQ

Lors du congrès annuel de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) qui s'est tenu les 15, 16 et 17 octobre dernier, l'AIBQ a dévoilé, en conférence de presse, la Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels que l'ACAIQ et l'AIBQ ont développée ensemble.

À cette occasion, le vice-président exécutif et secrétaire de l'ACAIQ, M. Claude Barsalou, a souligné l'importance que revêt cette nouvelle Norme pour les courtiers et les agents immobiliers du Québec. « L'inspection en bâtiment est une étape importante dans une transaction immobilière, car elle constitue un élément clé de la protection du public », a-t-il affirmé d'entrée de jeu en rappelant que les courtiers et agents ont le devoir de recommander à l'acheteur de faire inspecter le bâtiment qui l'intéresse.

L'ACAIQ rappelle qu'en plus de la Norme, le formulaire « Déclarations du vendeur », qui demande au vendeur de déclarer tous les renseignements dont il dispose sur l'immeuble en vente, ainsi que la Convention de service d'inspection constituent d'autres outils de travail importants qui sont à la disposition des courtiers et des agents immobiliers pour les aider à jouer pleinement le rôle de conseiller qui leur est dévolu.

La norme liée à la pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments au Québec n'avait pas été révisée depuis une dizaine d'années. Les exigences du marché de l'immobilier, l'évolution dans le milieu de l'inspection professionnelle de bâtiments et les besoins multiples et changeants des acheteurs sont autant de critères sur lesquels se sont appuyées l'ACAIQ et l'AIBQ pour concevoir la nouvelle Norme.

Cette nouvelle Norme est disponible dans son intégralité sur le site Web de l'ACAIQ (www.acaiq.com).



Albert Arduini, président de l'AIBQ, et Claude Barsalou, vice-président exécutif et secrétaire de l'ACAIQ

La Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels présente de nombreuses nouveautés. En voici les faits saillants :

- Un champ d'application plus large, lequel n'est plus limité à un bâtiment résidentiel de moins de cinq logements;
- Une meilleure protection du public notamment par l'introduction d'une nouvelle section qui traite de la sécurité des personnes;
- Un rapport d'inspection plus complet et plus détaillé qui, dans sa lecture, permettra d'avoir une meilleure connaissance de l'état du bâtiment convoité;

- Une présentation conviviale, plus précise et plus détaillée;
- L'obligation de fournir des photos, une convention de service, une déclaration du vendeur et d'autres documents pertinents.

L'inspection en bâtiment, soyez informé!

Ne manquez pas les formations de l'ACAIQ *Comment reconnaître la qualité d'un immeuble*, parties I et II, pour en savoir plus sur les critères qui guident l'inspection en bâtiment au Québec. Ces deux formations, données par un inspecteur en bâtiment chevronné, vous permettront de développer votre sens de l'observation tant pour l'extérieur d'une propriété et son environnement que pour son système de chauffage, son système électrique et sa plomberie. Pour vous y inscrire, vous pouvez contacter Mayra Gonzalez du Service de formation de l'ACAIQ au 450 462-9800, poste 352 ou à mgonzalez@acaiq.com ou communiquer avec la chambre immobilière de votre région. ♦

Opérations douteuses

Depuis le 23 juin 2008, vous avez l'obligation de déclarer les opérations effectuées ou tentées à l'égard desquelles vous avez des motifs raisonnables de soupçonner qu'elles sont liées à la perpétration d'une infraction de blanchiment d'argent ou d'une infraction de financement d'activités terroristes. Une tentative d'opération est une opération que le client veut effectuer et pour laquelle il a pris les mesures nécessaires. Une tentative d'opération comprend par exemple, les négociations ou discussions nécessaires afin d'être en mesure d'effectuer l'opération et implique, soit pour vous ou pour le client, la prise de mesures concrètes.

Lors de la déclaration d'opération douteuse à CANAFE, vous devrez aussi prendre des mesures raisonnables, avant que l'opération ne soit déclarée, pour vérifier l'identité de la personne ayant effectué l'opération. Toutefois, vous n'aurez pas à vérifier son identité dans les circonstances suivantes :

- si vous avez déjà vérifié l'identité de la personne, comme l'exige le règlement, et que vous n'avez aucun doute quant à cette vérification;
- si vous croyez que la vérification informerait la personne que vous soumettez une déclaration d'opération douteuse;
- si l'opération faisant l'objet de la déclaration était une tentative.

Programme de conformité

La mise en œuvre d'un programme de conformité est une autre des obligations pour laquelle est assujéti à la Loi et aux règlements connexes. Un programme bien conçu, bien appliqué et bien contrôlé ne peut que faciliter le respect des obligations imposées par la loi. Comme toutes les personnes et les entités n'opèrent pas de la même façon, le programme de conformité de chacune d'elles devra être personnalisé en fonction de ses besoins particuliers. Il devrait refléter la nature, l'ampleur et la complexité de vos activités.

Votre programme de conformité doit comprendre les éléments suivants :

- la nomination d'un agent de conformité;
- élaborer, appliquer et mettre à jour des politiques et des mesures de conformité par écrit. Si vous êtes une entité, ils devront être approuvés par un dirigeant;
- élaborer et mettre à jour un programme écrit de formation continue axée sur la conformité pour vos employés, mandataires ou autres personnes habilités à agir en votre nom;
- établir et documenter un mécanisme d'examen pour évaluer l'efficacité de vos politiques et mesures, votre évaluation du risque et votre programme de formation.

L'examen devra se faire à tous les deux ans, soit par un vérificateur interne ou externe ou par une personne de votre organisation si vous n'avez pas de vérificateur;

- **cinquième élément ajouté – approche axée sur le risque** – évaluer et documenter selon vos besoins les risques liés au blanchiment d'argent et de financement des activités terroristes en tenant compte de :
 - vos clients et vos relations d'affaires,
 - vos produits, moyens de distribution et les emplacements géographiques où vous exercez vos activités commerciales,
 - tout autre critère approprié.

Si vous établissez que des risques élevés liés au blanchiment d'argent et de financement des activités terroristes existent, vous devrez prendre des mesures pour les atténuer, et prendre les mesures raisonnables suivantes :

- tenir à jour les renseignements quant à l'identité des clients;
- assurer un contrôle continu des opérations financières pour déceler les opérations douteuses.

Vos politiques et vos mesures de conformité devraient couvrir, à tout le moins, toutes les obligations de déclaration, de tenue de documents, d'identification des clients, d'évaluation et d'atténuation des risques qui s'appliquent à vous.

Pour en apprendre d'avantage sur vos obligations, veuillez consulter les lignes directrices suivantes qui sont disponibles sur notre site Web :

Ligne Directrice 1 : Renseignements généraux

Ligne Directrice 2 : Opérations douteuses

Ligne Directrice 3 : Déclaration des opérations douteuses par voie électronique

Ligne Directrice 4 : Mise en œuvre d'un programme de conformité

Ligne Directrice 5 : Déclarations de biens appartenant à un groupe terroriste

Ligne Directrice 6B : Tenue de documents et vérification de l'identité des clients – Secteur de l'immobilier

Ligne Directrice 7A : Déclarations d'opérations importantes en espèces par

voie électronique

Pour en apprendre davantage, visitez le site Web de CANAFE, à www.fintrac-canafe.gc.ca ou communiquez avec nous au 1-866-346-8722 ♦