

INSPECTION PRÉCHAT

À qui faire confiance?

MARYSE GUÉNETTE
COLLABORATION SPÉCIALE

Vous voulez faire inspecter la maison que vous vous apprêtez à acheter? Selon Charles Tanguay, secrétaire de l'Association pour la qualité dans la construction (ACQC), entre 400 et 500 personnes offrent actuellement ce service au Québec. La moitié d'entre elles sont des professionnels reconnus – architectes, technologues, ingénieurs ou évaluateurs agréés. Les autres sont des autodidactes.

Qui choisir? Charles Tanguay suggère d'opter pour un inspecteur membre d'un ordre professionnel. «Cela ne veut pas dire que les autodidactes ne font pas du bon travail, dit-il. Mais à l'heure actuelle, n'importe qui peut s'improviser inspecteur en bâtiments. Et comme les ordres professionnels ont un syndicat et un processus disciplinaire, cela nous semble être la meilleure formule pour protéger les consommateurs.»

L'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPG) ainsi que l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) publient sur leur site Internet la liste de leurs membres effectuant des inspections préachat. L'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ), qui regroupe tant des autodidactes que des professionnels, fait de même. Les trois regroupements ont mis en place un processus afin de s'assurer que les inspecteurs recommandés sont compétents.

Autre aspect à prendre en considération: l'inspecteur que vous choisirez doit détenir une assurance responsabilité professionnelle. Cette assurance vous permettra d'être certain si le spécialiste fait une erreur ou omet un renseignement important, il aura des sous pour vous dédommager. «À cause du manque d'encadrement, il y a un an ou deux, les inspecteurs en bâtiment avaient du mal à s'assurer, dit Charles Tanguay. Mais aujourd'hui,



L'inspecteur Sylvain Dionne, au travail dans une maison à Verdun.

PHOTO IVANO H. DEMERS, LA PRESSE

les choses ont tendance à se régulariser.»

Enfin, si votre agent d'immeuble vous propose les services d'un inspecteur, méfiez-vous. «Dans ce cas, il y a toujours le risque que les inspections soient trop complaisantes», avertit Charles Tanguay. L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) mets d'ailleurs en garde ses membres contre une telle pratique.

Un dernier conseil: n'attendez pas d'avoir fait une offre d'achat pour retenir les services d'un inspecteur en bâtiment. À 24 heures d'avance, vous risqueriez fort de ne pas trouver.

À quoi s'attendre?

L'inspecteur en bâtiment fera

une inspection visuelle de la maison qui vous intéresse. Il doit donc la visiter durant le jour. «Il faut que les consommateurs comprennent bien les limites de l'inspection, dit Charles Tanguay. L'inspecteur ne défait pas les murs et n'est pas à même de détecter les vices cachés. Il s'attarde seulement à ce qui est visible.»

Il jettera un oeil à la structure et à l'enveloppe du bâtiment, à la toiture, à l'isolation ainsi qu'à tout ce qui entre dans la mécanique du bâtiment (plomberie, électricité, chauffage, climatisation, etc.). Il scrutera également l'intérieur de la maison (planchers, murs, plafonds, comptoir de cuisine, etc.). Et il prendra des photos. Selon Charles Tanguay,

celles-ci servent tantôt à poser le diagnostic, tantôt à montrer dans quel contexte l'inspection a été faite.

Comme c'est le bâtiment lui-même qui l'intéresse, il ne s'attardera ni au terrassement, ni à la piscine. Mais il vérifiera tout de même si ceux-ci ont un impact sur le bâtiment. «Si le terrassement n'est pas pourvu de pentes adéquate et que l'eau risque de mettre une pression excessive sur les fondations, il doit le mentionner dans son rapport», dit Albert Arduini, président de l'Association des inspecteurs en bâtiments.

Vous vous demandez si vous pouvez accompagner l'inspecteur durant sa visite? Selon Charles Tanguay et Albert Arduini, il est

même préférable que vous soyez là. «Lorsque son client est avec lui, l'inspecteur peut lui montrer ce qu'il voit, lui expliquer pourquoi il tire telle ou telle conclusion», dit Albert Arduini. Denis Beauchamp, directeur général et secrétaire de l'OTPG, n'est pas de cet avis. «Avant de se prononcer sur l'état de la maison, l'inspecteur a besoin de prendre du recul», dit-il.

L'inspecteur doit aussi faire remplir une déclaration au propriétaire. Elle permet en quelque sorte de faire l'historique du bâtiment. «On y trouve des questions auxquelles seul un propriétaire occupant peut répondre, dit Charles Tanguay. S'il y a eu des infiltrations d'eau, par exemple.» Elle permet également de pallier à ce que l'inspecteur ne peut pas voir. «Si le toit est couvert de neige, l'inspecteur ne pourra pas vérifier son état, dit Albert Arduini. Mais s'il apprend qu'il a été fait en bardeau d'asphalte il y a 18 ans, il saura à quoi s'en tenir.»

L'inspecteur n'est pas tenu de vous dire avec exactitude combien coûteront les travaux à effectuer – s'il le faisait et vous proposait un entrepreneur, il faudrait vous méfier», avertit Charles Tanguay –, mais il peut vous donner une approximation qui vous aidera à prendre votre décision. Enfin, il doit vous remettre un rapport écrit accompagné de photos.

Combien ça coûte? En guise d'exemple, mentionnons que pour une maison unifamiliale, il faut compter entre 250\$ et 600\$. Évidemment, si, une fois l'évaluation en main, vous décidez de ne pas acheter, vous devrez recommencer le processus lorsque vous aurez trouvé une autre maison.

Devoir payer cette somme plus d'une fois vous agace? Charles Tanguay propose une solution: que les propriétaires fassent faire l'inspection de leur maison avant de la mettre en vente. «Cela serait avantageux pour l'acheteur, mais aussi pour le vendeur, dit-il. Car lorsqu'on vend une maison, c'est la transparence qui permet le mieux de se protéger contre une éventuelle poursuite.»

Afin d'en savoir plus sur le contenu de l'inspection préachat, vous pouvez vous procurer, auprès de l'ACQC (514-384-2013), le Guide d'inspection de maisons usagées. Comprendre l'inspection préachat, qui a été publié en 2002. Une version plus récente devrait paraître au printemps.

Saint-Bruno
SUR LE LAC

Condominiums luxueux aux abords d'un lac privé et nichés au pied du Mont Saint-Bruno

Qualité de construction supérieure. Système de chauffage et climatisation géothermique, structure 100 % béton.

Condominiums de 1 300 à 2 100 pi car, penthouse jusqu'à 6 000 pi car.

À partir de 300 000 \$

CONDO MODÈLE OUVERT

3423812

450 461-3535
stbrunosurlelac.com
333, Boul. Clairevue Est, Saint-Bruno

HEURES D'OUVERTURE:
lundi au mercredi : 13 h - 19 h
jeudi et vendredi : fermé • samedi et dimanche : 13 h - 17 h

3423844

LE CENTRAL
CONCEPT URBAIN
1000 RENÉ-LÉVESQUE EST

HABITEZ UN VRAI CONDOMINIUM AU CŒUR DU CENTRE-VILLE

- Grande piscine et terrasse sur toit
- Construction haute gamme
- 2 ascenseurs
- Salle d'exercice
- Concierge sur place
- Construction en béton
- Stationnement intérieur

→ A quelques pas du Vieux Montréal, du centre des affaires et du cœur culturel de Montréal

→ À partir de 175 250 \$

514.844.3944 www.lecentralurbain.ca

343776

UN JARDIN DE VILLE EXCEPTIONNEL ET UNIQUE AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

Unités à partir de \$152,500 (taxes et rabais inclus)

Bureau des ventes
Angle St-Jacques et Peel

Bonaventure Lucien-L'Allier

Lundi au vendredi: 11 h à 19 h 30
Samedi et dimanche: 11 h à 17 h

T (514) 932-9111
F (514) 932-7518

www.truenorthproperties.com

Nouvelles unités prêtes pour livraison
Maisons de ville aussi disponibles

Promotion d'automne! Rabais de \$10,000
applicable sur certaines unités. Promotion d'une durée limitée.

343776

MAGIL TRUE NORTH PROPERTIES LTD. JARDINS WINDSOR

LE VISTAL. VIVRE À LA FINE POINTE.
RAPPROCHEZ-VOUS DE VOS VALEURS

DÉCOUVREZ LE SITE ULTIME SUR LA POINTE DE L'ÎLE-DES-SŒURS.
FLEUVE ET BOISÉS SPA PRIVÉ ÉCOCOMMUNAUTÉ^{MC} PROMENT

MAINTENANT EN VENTE > VISITEZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI.

VISITES L/M/J/V : 11 H - 19 H S/D : 11 H - 17 H BUREAU DES VENTES 300, AV. DES SOMMETS, BUREAU 118, L'ÎLE-DES-SŒURS | (514) 762-3450 | WWW.LEVISTAL.COM

3425845

PROMENT