

IMMOBILIER

Alerte rouge pour l'inspection de maison

Le seul recours des consommateurs contre un mauvais inspecteur est en voie de disparaître



Jérôme Plantevin
jerome.plantevin@transcontinental.ca

La Régie du bâtiment du Québec, la Société canadienne d'habitation et de logement, les magazines et les organismes de défense des consommateurs le disent tous : il est essentiel de faire inspecter une maison, usagée ou neuve. Mais voilà, n'importe qui au Québec peut se prétendre inspecteur. Pire, aujourd'hui, la seule chose qui pouvait encore rassurer les consommateurs, l'assurance professionnelle contre les fautes, les erreurs et les omissions des inspecteurs, est en voie de disparaître.

« C'est simple, les assureurs ne veulent plus offrir de couvertures aux inspecteurs, affirme

Au Québec, on estime qu'il y a entre 300 et 400 inspecteurs en bâtiment.

Bernard Lafrance, le président de l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC). Ce qui est grave, c'est que, aujourd'hui, le consommateur se trouve sans aucun recours. Faire le plus gros achat de sa vie et fonder sa décision sur une inspection sans être assuré que l'inspecteur a un tant soit peu de responsabilité, c'est catastrophique. »

Le pire dans cette situation, c'est qu'une assurance ne garantit plus rien. « L'inspecteur peut posséder une assurance lors de l'inspection, mais si quelques mois plus tard, il n'en possède plus et qu'une réclamation intervient, l'acheteur ne peut rien faire », ajoute M. Lafrance.

Inquiétude des inspecteurs

La politique des assureurs laisse aussi les inspecteurs sans moyen de couverture professionnelle face aux acheteurs.

Face au refus des assureurs qui déplorent le trop grand nombre de réclamations, l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ), une association sans but non lucratif qui tente de regrouper les

inspecteurs de la province, a décidé en décembre dernier de suspendre l'obligation de détenir une assurance.

« Nous discutons actuellement avec les compagnies, mais elles ne veulent rien entendre pour l'instant », explique Sylvain Dionne, le président de l'AIBQ. Il n'y a pas qu'à l'AIBQ où les problèmes d'assurance sont criants. « Dans certains ordres [technologues, ingénieurs, etc.], plusieurs professionnels qui se spécialisent dans l'inspection ont des difficultés à renouveler leur protection », constate Robert Nadeau, président de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ). Cette association a lancé en février un cri d'alarme afin que le gouvernement instaure un cadre réglementaire pour l'inspection en bâtiment.

Un peu d'ordre dans le désordre

Boom immobilier aidant, le nombre des inspecteurs a explosé depuis quatre ans, selon les intervenants interrogés par LES AFFAIRES. Il y aurait aujourd'hui entre 300 et 400 inspecteurs au Québec, bien que ce chiffre soit difficilement vérifiable. Et de ce nombre, plusieurs seraient des autodidactes sans compétence ni encadrement professionnel qui profite du boom immobilier pour se faire un revenu.

En même temps, les frais d'inspections ont grimpé en flèche. Il faut compter désormais 450 \$ en moyenne alors qu'en 2000, le coût d'inspection tournait autour de 255 \$.

« Le mieux aujourd'hui reste encore de retenir un spécialiste membre de l'AIBQ ou d'un ordre professionnel, dit M. Lafrance. Leurs membres ne peuvent promouvoir leur appartenance avant qu'ils n'aient atteint le niveau minimal de compétence et de formation exigé. »

Au Québec, outre l'AIBQ, il y a quatre ordres : l'Ordre des technologues professionnels, l'Ordre des ingénieurs, l'Ordre des architectes et l'Ordre des évaluateurs agréés.

En janvier, les intervenants de l'industrie de l'inspection se sont réunis pour adopter une norme québécoise commune, qui doit déterminer les qualifications, la formation nécessaire à ce métier et les gestes à poser lors de l'inspection. Mais aucune norme n'a été élaborée, ni même proposée au bureau de normalisation du Québec.

« C'est une bonne chose, confie M. Dionne. Cela fait des années que je presse les différents intervenants de cesser de tirer la couverture de leur bord. »

Actuellement, l'AIBQ et l'ACAIQ possèdent déjà leur propre norme de pratique, « une norme des plus avancées en Amérique du Nord », selon M. Nadeau. Pour sa part, l'ACQC a publié un guide d'inspection des maisons usagées.

Au niveau canadien, un regroupement, l'Association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers vient d'être créé et devrait proposer dès 2005 un programme d'accréditation et des normes d'homologation. ■



Comment dénicher un bon inspecteur

En ces temps de boom immobilier où la décision d'acheter une maison peut se faire en un claquement de doigts, il est primordial de choisir un bon inspecteur. Pour ce faire, l'acheteur de maison doit :

> S'assurer que l'inspecteur est membre d'une association provinciale ;

> Vérifier qu'il a de l'expérience et qu'il fait de l'inspection à temps plein. S'il possède encore une assurance erreurs et omissions, il est possible de demander à voir la police ou encore de vérifier la validité de ladite couverture auprès de l'assureur ;

> Demander s'il a suivi des cours en constatation de défauts, en science du bâtiment ou en génie civil et s'il a obtenu la certification de son association ;

> Se renseigner pour savoir si l'inspecteur a l'intention de passer la future accréditation selon les normes nationales de compétences de l'Association

canadienne des inspecteurs de biens immobiliers ;

> Ne pas choisir un inspecteur qui a un lien avec des entreprises de construction ou encore celui conseillé par le notaire du constructeur ou par le courtier ou l'agent immobilier ;

> S'assurer que l'inspecteur a les qualités requises pour inspecter votre résidence. L'inspection d'une copropriété suppose des compétences différentes de celles nécessaires à l'inspection d'une maison unifamiliale ;

> En cas de doute, se procurer des références et téléphoner aux personnes données en référence pour leur demander si elles sont satisfaites des services de l'inspecteur ;

> Poser des questions quant à l'étendue et la durée de l'inspection. Une bonne inspection dure au moins deux heures. Demander si un rapport sera rédigé. ■

QUELQUES SITES INTERNET UTILES

> Association des inspecteurs en bâtiment du Québec : www.aibq.qc.ca

> Association des consommateurs pour la qualité dans la construction : www.consommateur.qc.ca/acqc/2.htm

> Société canadienne d'habitation et de logement : www.schl.ca

> Régie du Bâtiment du Québec : www.rbq.gouv.qc.ca