

IMMOBILIER

Ce qu'il faut savoir avant de visiter une maison en hiver

Petits conseils pratiques pour acheteurs frileux et pressés



Martin Bourassa
martin.bourassa@transcontinental.ca

Il n'y a pas de bonnes ni de mauvaises saisons pour acheter une maison, sauf que certains acheteurs frissonnent souvent à l'idée d'acheter une maison dont le terrain, le toit et les fondations sont ensevelis sous un manteau de neige.

Mais pour les acheteurs avertis, il est possible de tirer avantage de cette situation, dit **Sylvain Dionne**, président de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ). « Malgré certains inconvénients, la saison froide en dit souvent très long sur les forces – et surtout les faiblesses – de la propriété », lance cet expert.

L'hiver permet ainsi de détecter des lacunes ou des vices qu'il est difficile, voire impossible, de constater à une autre période de l'année. « L'humidité et la condensation parlent d'elles-mêmes, mentionne M. Dionne. Du givre sur les fondations et au grenier traduisent des problèmes d'humidité et d'isolation. Des signes sont visibles à l'année, mais parfois le diagnostic est plus évident en hiver. »

Encore faut-il être en mesure de détecter les signes précurseurs de problèmes.

C'est une qualité qui n'est pas donnée à tout le monde dans un marché où les acheteurs sont pressés, voire bousculés au point de soumettre leur offre d'achat en se fiant à une première impression.

Une visite à froid

Michel Blanchette a encore frais en mémoire les jours qui ont précédé l'achat de sa maison en janvier 2003.

Sa conjointe et lui ont visité leur future résidence en soirée. Ils étaient plus intéressés par le potentiel de la résidence à la suite de travaux de rénovation bien sentis que par l'état des cadres de portes et de fenêtres. Ils ont fait leur offre le soir même, en se disant qu'une inspection en règle par une ressource externe validerait ou non leur décision.

« Nous ne connaissions pas d'inspecteur et nous avons pris celui que nous recommandait notre agent d'immeubles. L'inspection fut correcte, mais avec le recul, nous aurions sans doute dû investir davantage à ce niveau. »

Depuis mai dernier, le couple apprend à connaître la maison. Ils ont un peu déchanté en voyant l'état du terrain, des fondations et des fils électriques. Par temps froid, ils ne peuvent utiliser leur lave-vaisselle. « Les infiltrations d'air sous le comptoir font geler le tuyau d'alimentation ! »

Ils attendent maintenant avec un peu d'anxiété de voir comment leur propriété réagira au dégel printanier. Sans regretter leur achat, ils savent qu'ils devront consacrer

plus de temps et d'argent que prévu pour corriger les défauts et la retaper à leur goût.

Les principes de base

Des histoires comme celle-là font partie du quotidien de **Sylvain Dionne**. C'est pour des gens comme Michel et sa conjointe qu'il a conçu le cours *Comment visiter des maisons avec les yeux d'un inspecteur en bâtiment*. Le but visé par cette formation de quelques heures est de rendre les acheteurs plus alertes, plus efficaces au cours de leur visite. « La grandeur de la cuisine et de la salle de bain, c'est important, mais il faut surtout s'attarder sur les vraies affaires. »

Pour s'aider lors de la visite initiale, il est possible d'obtenir des fiches d'inspection détaillées auprès de la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)**.

Selon M. Dionne, les acheteurs qui visitent une propriété pour la première fois devraient porter une attention toute particulière à six principaux éléments, à savoir :

> L'environnement

La présence d'arbres et de leurs racines, à proximité de la résidence et des fondations, peut parfois représenter un facteur de risque pour la résidence, en accentuant l'assèchement du sol. Ceci peut entraîner l'affaissement des propriétés construites sur certains sols.

> Les fondations

Si les fondations extérieures ne sont pas visibles, il faut à tout le moins essayer de les



On peut acheter une maison l'hiver, à condition de bien vérifier certains détails au préalable.

examiner de l'intérieur. Des fondations fissurées ou qui s'effritent n'augurent rien de bon. La présence de fines lignes de poudre blanche sur les fondations est un signe d'humidité.

> Les ouvertures

Il faut s'attarder à l'état des portes et des fenêtres. Inspecter les cadrages afin de s'assurer qu'il n'y ait pas de fissures ou de traces de moisissure. Il faut aussi se méfier des fenêtres du sous-sol qui seraient installées au ras du sol.

> Les gouttières

L'absence de gouttières et l'endroit où elles se déversent peuvent nuire aux structures. Des gouttières qui se déversent trop près des fondations peuvent laisser présager des problèmes d'humidité.

> La plomberie

Sans être spécialiste, il importe de jeter un coup d'oeil à l'état de la plomberie et des systèmes électriques. L'âge de la propriété

suggère un état de dégradation moyen. Par exemple, une tuyauterie en acier à une durée de vie d'environ 50 ans et... finit par rouiller !

Une offre conditionnelle

Ce n'est pas infaillible, mais le recours aux services d'un professionnel qualifié est recommandé. « L'agent immobilier a l'obligation de recommander à un acheteur de rendre sa promesse d'achat conditionnelle à une inspection », explique **Robert Nadeau**, président-directeur général de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ).

Mais comme l'activité d'inspecteur en bâtiment ne nécessite aucune formation spécifique et n'est soumise à aucun code de déontologie uniforme, l'ACAIQ presse le gouvernement de mettre en place un ensemble de règles encadrant l'inspection.

D'ici là, l'ACAIQ et l'AIBQ ont mis à la disposition des acheteurs et des vendeurs d'immeubles des formulaires qui, une fois remplis, présentent les informations pertinentes en vue d'une transaction réussie. ■

Les risques associés à la construction hivernale

Boom immobilier oblige, il n'y a pratiquement plus de temps morts dans l'industrie de la construction au Québec. Il n'est plus rare de voir des entrepreneurs actifs en hiver, une situation qui n'est pourtant pas sans risques.

André Gagné, directeur des services techniques à l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), déplore que nombre d'entrepreneurs se lancent tête baissée dans la construction hivernale.

« Beaucoup d'entrepreneurs sous-estiment les conséquences financières liées à la construction hivernale. Ils pensent qu'il n'y a rien là, mais les risques et les difficultés sont considérables. »

Une propriété construite en hiver coûtera nécessairement plus cher à l'achat, note M. Gagné, et sera plus sujette aux malfaçons. « Personnellement, je n'hésiterais pas à me faire construire une maison en hiver, mais je serais certainement plus nerveux. »

Les travaux d'excavation et de fondation coûtent plus chers, les risques de bris

d'équipement sont plus nombreux, et les conditions climatiques rendent plus précaire le travail des ouvriers.

En coûts directs, il faut prévoir au moins 5 000 \$ de plus en frais supplémentaires, dont ceux associés au déneigement et au chauffage de la résidence, affirme M. Gagné.

Le prix à payer

Selon **Jacques Fontaine**, un briquetier-maçon à la retraite qui compte plus de 40 ans de métier, une maison construite en hiver coûtera au moins 10 % plus cher à bâtir que la même maison construite à une autre période.

« En hiver, la maison est plus sensible aux écarts de température, elle risque de travailler davantage », dit l'ouvrier, qui a fait carrière dans la région de Sherbrooke.

Il mentionne que l'on devrait éviter tout travaux de finition extérieurs par temps froid. Les bardeaux de toiture, par exemple, ne collent pas à des températures inférieures à -10 °C. Il importe aussi de bien

chauffer l'intérieur de la résidence en construction afin d'éviter de retrouver des fissures sur les fondations, les panneaux de gypse ou dans les planchers de bois franc.

Architecte de formation et coordonnateur environnemental en construction, **Jean-François Lepage** ne voit pas que des inconvénients à se faire construire une maison en hiver. La sienne sera terminée au printemps prochain à Knowlton. « Le gros avantage que j'y vois, c'est dans la communication avec l'entrepreneur. Comme il n'est pas débordé, il est plus disponible et plus réceptif à mes exigences qu'à tout autre moment dans l'année. »

Pris de court par un hiver à la fois rigoureux et précoce, M. Lepage s'attend toutefois à devoir déboursier environ 2 000 \$ en frais de chauffage et de déneigement.

« Payer des ouvriers 45 \$ de l'heure pour déneiger un plancher, ça fait mal au cœur. Mais je me dis que peu importe la saison choisie par l'acheteur, il y a toujours des imprévus susceptibles de faire gonfler la facture d'une construction neuve. » ■ M.B.