



Daniel LeBlanc
Info Habitat
danieleblanc@hotmail.com

La responsabilité de l'inspecteur... Quelle responsabilité ?

La différence entre un inspecteur en bâtiment détenteur ou non d'une assurance responsabilité, le couple mont-réalais Legault et Martin l'a appris à ses dépens. En effet, en réponse à leur insatisfaction face au rapport d'inspection de l'inspecteur engagé pour inspecter la maison qu'ils désiraient acheter, ce dernier leur répondit qu'il ne voulait rien savoir de leur plainte. Il ajouta même que s'ils n'étaient pas satisfaits, ils n'avaient qu'à le poursuivre en justice et que, de toute façon, il n'avait rien à son nom et ne possédait aucune assurance responsabilité. Depuis, le couple a dépensé un peu plus de 5 500 \$ pour remplacer des fenêtres pourries, pourtant considérées en excellent état par leur inspecteur. De surcroît, comme ce défaut évident aurait dû être détecté par l'inspecteur, ils sont sans recours contre les vendeurs de la maison.

Ce genre d'histoire se répète régulièrement au Québec et les pertes des consommateurs dépassent souvent les 10 000 \$, voire les 20 000 \$. Heureusement, une lueur d'espoir pourrait poindre à l'horizon. En effet, en début de janvier, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC) réunissait à Montréal plusieurs intervenants du

domaine de l'inspection des maisons usagées. Objectif : l'harmonisation des règles d'inspection ainsi que la formation minimale d'un inspecteur, explique Bernard Lafrance, président de l'ACQC et directeur de ce comité. Fier de l'enthousiasme des participants à cette rencontre, monsieur Lafrance entend poursuivre la démarche.

94 inspecteurs, 90 % des plaintes

En plus de M. Lafrance et moi-même qui représentons les consommateurs, ce nouveau comité est composé de représentants des différents paliers gouvernementaux, des ordres professionnels des architectes, technologues et ingénieurs, de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ) et de représentants d'institutions enseignant l'inspection en bâtiments. Denis Beauchamp, directeur général de l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPG) et membre du comité, dit souhaiter que les résultats visés par le comité fassent en sorte de ramener le nombre de plaintes et de réclamations à un niveau « plus acceptable ». Des 3 734 membres en règle à l'OTPG, 94 d'entre eux oeuvrent dans le domaine de l'inspection de bâtiments et génèrent à eux seuls 90 % des plaintes déposées

auprès de leur syndic, précise M. Beauchamp.

D'ici à ce que cette démarche aboutisse, que doit faire un consommateur qui souhaite minimiser le plus possible les risques de mauvaises expériences? Bernard Lafrance recommande de confier l'inspection d'une maison neuve ou usagée à un inspecteur compétent, membre d'une corporation professionnelle (technologue, architecte ou ingénieur) exigeant le respect d'un code de déontologie et détenteur d'assurances en cas d'erreurs et d'omissions.

Pour sa part, le président de l'AIBQ, Sylvain Dionne, nous apprend que depuis peu les assureurs n'offrent plus la couverture d'assurances étendue à tous les inspecteurs membres de son association. « Les assureurs de responsabilité délaissent ce secteur d'activité en raison du nombre élevé de réclamations et de poursuites intentées par les consommateurs. »

Selon M. Dionne, 25 % des membres de l'AIBQ ne sont détenteurs d'aucune assurance responsabilité et ceux qui le sont paient des primes allant de 3 000 \$ à 10 000 \$ par année, et ce, avec des franchises pouvant atteindre 3 000 \$ dans certains cas de réclamations. M. Dionne recommande fortement aux consommateurs de vérifier

Abonnement et cd d'archives : 1 800 667-4444

PRINTEMPS 8 2004



Certains inspecteurs se limitent à jeter un coup d'oeil dans l'entretail à partir d'un escalier. Assurez-vous que le vôtre y monte également et surtout qu'il détienne une assurance responsabilité contre les erreurs et omissions.

scrupuleusement que l'inspecteur qu'ils se proposent d'engager est bel et bien couvert par une assurance responsabilité. Plutôt que de se saborder, l'AIBQ a décidé de « temporairement suspendre » l'exigence que tous ses membres détiennent une telle assurance.

Cette décision a récemment incité

l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) à demander au gouvernement de réglementer l'inspection de maisons, pour laquelle il n'existe aucune formation minimale reconnue ni corporation professionnelle. La loi oblige les courtiers et agents à inviter leurs clients à embaucher un inspecteur, explique le président de l'ACAIQ, Robert Nadeau. « Il faut qu'ils en recommandent au moins trois... Nous n'avons par le pouvoir légal de leur interdire de recommander un inspecteur ne détenant pas d'assurance responsabilité, mais s'ils le font en connaissance de cause, ils s'exposent à une poursuite déontologique s'il y a dénonciation. »

Avec toute l'incertitude qui gravite autour des inspecteurs et des inspections, ce n'est assurément pas le bon temps d'engager un inspecteur « chaudement recommandé » par un agent immobilier sans prendre la peine de vérifier :

- s'il est membre en règle d'un ordre professionnel (des architectes, ingénieurs ou technologues);
- et si des plaintes du public ont été portées contre lui;

Enfin, rappelez-vous que seuls les membres d'un ordre professionnel détiennent obligatoirement une assurance responsabilité en cas d'erreurs et d'omissions. Aussi, bien que leur prime soit plus élevée pour ceux qui font beaucoup d'inspections, toutes leurs inspections sont assurées, même après qu'ils aient cessé leurs activités professionnelles. »

Daniel Leblanc est membre de plusieurs comités provinciaux sur la qualité des maisons. Lui envoyer vos commentaires et suggestions à Info Habitat : (450) 681-7725, 1 866 681-7725 ou par courriel à danieleblanc@hotmail.com

BENOTHERM

ISOLANT THERMIQUE ET ACOUSTIQUE DE CELLULOSE



100% FIBRES RECYCLÉES



RAPPORT D'ÉVALUATION

CCMC-09232-L TOITURE VENTILÉE

CCMC-12307-R MUR EXTÉRIEUR

Performance thermique constante, vérifiable, pour toute la vie utile du bâtiment.

Résistance supérieure aux flammes de 50% plus élevée que la plupart des autres fibres isolantes actuellement sur le marché.

Propriétés insonorisantes d'une efficacité supérieure démontrée.

BENOLEC

Le plus important fabricant d'isolant de cellulose au Québec

1451, Nobel, Ste-Julie (Québec) Canada J3E 1Z4 / Tél.: (450) 922-2000 / Fax: (450) 922-4333
www.benolec.com / info@benolec.com



Un isolant naturel pour une meilleure qualité de vie