



Québec doit réglementer l'inspection des maisons

André Fauteux
afauteux@securenet.net

Le Québec devrait imiter le Massachusetts, premier état américain à interdire depuis 2001 aux courtiers et agents d'immeuble de recommander directement à leurs clients un inspecteur de maison précis (détails au site www.ihina.org). Au Québec comme ailleurs, bien qu'ils soient tenus d'en recommander au moins trois, depuis des décennies, la plupart des agents recommandent fortement l'embauche de leur inspecteur favori. Plusieurs vont même décourager l'embauche de gens tels l'architecte Morris Charney ou le technologue Sylvain Brousseau, de la compagnie Evaluations Burex. « Un agent m'a appelé pour inspecter la maison que son enfant voulait acheter, relate Morris Charney. Il m'a demandé d'être discret pour éviter que ses collègues qui me détestent sachent qu'il m'avait recommandé! »

De tels professionnels méticuleux sont sur la liste noire des agents parce que leur rapport d'inspection, qui donne l'heure juste sur l'état d'une maison, incite souvent l'acheteur potentiel à négocier le prix à la baisse, voire d'annuler sa promesse d'achat. Et comme l'agent d'immeuble gagne sa vie en récoltant jusqu'à 7 % du prix de vente en commission, il est tout à fait humain, bien qu'immoral et scandaleux, qu'il recommande sans cesse les mêmes inspecteurs moins méticuleux. Ce flagrant conflit d'intérêts finit par coûter très cher aux acheteurs, non mis au courant de problèmes qui seraient évidents pour un inspecteur prudent et diligent.

Villes et plans de garantie

Québec devrait aussi empêcher les inspecteurs municipaux ainsi que ceux des associations de constructeurs de nuire aux intérêts des locataires et propriétaires. D'une part, il faut améliorer la formation des inspecteurs municipaux en matière de qualité de l'air intérieur (QAI), selon le Bulletin d'information en santé environnementale de nov.-déc. 2003 (www.inspq.qc.ca/bulletin/bise/default.asp?E=p). Plusieurs d'entre eux aimeraient

mieux servir le public, mais rares sont les élus municipaux qui leur accordent les budgets et les pouvoirs nécessaires. D'autre part, bien que les plans de garantie des maisons neuves ou rénovées soient censés être indépendants, leurs représentants défendent davantage les intérêts des entrepreneurs que ceux du public. C'est normal, car les principaux plans sont gérés par l'Association de la construction du Québec et l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec. Cette dernière a même récemment réussi à faire expulser notre chroniqueur Daniel Leblanc, d'Info Habitat, d'une audience d'arbitrage à laquelle il désirait assister. Morris Charney refuse désormais d'inspecter une maison après sa prise de possession par l'acheteur. « Il est alors trop tard : l'APCHQ saigne les consommateurs à blanc en étirant les procédures, si bien que les frais légaux et d'expertise coûtent souvent 20 000 \$ ».

Inspecteurs non assurables

Mais revenons aux gens de l'immobilier. L'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ) vient de demander au gouvernement de réglementer la formation et l'activité d'inspecteur en bâtiments. L'article 1726 du Code civil affirme que n'importe qui peut inspecter une maison tant qu'il est « prudent et diligent ». Soyons clairs : l'ACAIQ défend avant tout l'intérêt de ses 15 000 membres. Le problème, c'est qu'elle collabore étroitement avec l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ). Bien que celle-ci compte plusieurs inspecteurs très compétents, près du tiers de ses 100 membres n'arrivent plus, depuis 2001, à se faire assurer contre les erreurs et omissions parce qu'ils sont ni architectes, ni ingénieurs, ni technologues professionnels. « L'expérience des pertes était trop élevée au Québec », explique Daniel Guernon, vice-président principal du souscripteur de responsabilité professionnelle Encon, d'Ottawa. C'est qu'au Québec, la

loi empêche l'assureur de faire payer à l'assuré, par le biais de sa franchise, les frais d'experts et d'avocats. Ces dernières années, ces frais ont fait bouler de neige, notamment à cause de nombreuses poursuites, dont certaines étaient sans fondement. Par exemple, des problèmes de moisissures cachées dans les murs et donc indécélables par un inspecteur prudent et diligent. Certains consommateurs croient à tort qu'une inspection pré-achat satisfaisante garantit que la maison est comme neuve. Est-ce toujours la faute du médecin si le patient est malade ou se meurt?

Ironiquement, pour ne pas se saborder, l'AIBQ n'oblige plus ses membres à souscrire une assurance contre les erreurs et omissions et elle n'a aucun pouvoir disciplinaire sur ses membres à adhésion volontaire; d'autre part, son président Sylvain Dionne, un technologue assuré par son ordre professionnel, déconseille au public d'embaucher ses nombreux membres non assurables! L'ACAIQ a de quoi être inquiète : si le public ne peut plus être dédommagé par un inspecteur qui erre, c'est l'agent d'immeuble qui l'a référé qui risque de se faire poursuivre.

Enfin, le président de l'ACAIQ, Robert Nadeau, m'a dit en entrevue que « le consommateur ne sait pas si l'architecte a dépassé son quota d'inspections ». M. Nadeau est mal informé. En fait, les ordres professionnels, dont le Code des professions exige qu'un syndic reçoive les plaintes du public, n'imposent aucun quota : ils assurent tous les actes de tous leurs membres contre les erreurs et omissions. Ceux qui font beaucoup d'inspections paient une prime plus élevée car leur risque de poursuite est plus grand. Bien que ces ordres ne soient pas parfaits, l'ACAIQ devrait collaborer avec eux plutôt qu'exclusivement avec une association qui ne peut protéger le public contre ses membres délinquants. Elle pourrait alors me faire croire qu'elle milite pour l'intérêt de sa clientèle. ✱