

L'inspection préachat d'une maison: un incontournable

2010-05-30 17:29:00

par Claire Harvey

Pour éviter les mauvaises surprises, faites faire une inspection avant d'acheter une maison.



Enfin ! Vous avez trouvé la maison de vos rêves. Avant de sabrer le champagne, il reste une étape importante à réaliser. Faire inspecter la résidence.

L'achat d'une maison constitue probablement la transaction la plus coûteuse que vous ferez de votre vie. C'est pourquoi l'inspection devrait faire partie des conditions préalables à la conclusion du contrat de vente. « Cet exercice pourrait vous épargner bien des mauvaises surprises, explique Albanie Morin, coordonnatrice à l'Association des consommateurs pour la qualité de la construction (ACQC). Une fois l'achat conclu, le consommateur n'a pas de recours devant les problèmes apparents que lui ou un expert aurait pu voir. »

Points à prendre en compte

L'inspection de bâtiments étant non réglementée, n'importe qui peut œuvrer dans ce domaine. Certains inspecteurs sont autodidactes; d'autres membres d'un ordre professionnel (architecte, technologue, ingénieur ou évaluateur agréé). Leurs compétences inégales ont d'ailleurs fait l'objet de divers reportages diffusés à l'émission La Facture, au cours des dernières années.

Pour faire un bon choix, Albanie Morin recommande de faire appel à un membre d'un ordre professionnel. « Vous aurez ainsi la certitude que le membre est assujéti à un code de déontologie et détient des assurances », dit-elle. Au cours de votre recherche, vérifiez certains points importants. S'il s'agit d'un autodidacte, demandez-lui s'il possède une assurance responsabilité pour les erreurs et les omissions. Grâce à cette assurance, en cas de négligence de l'inspecteur, vous pourrez être dédommagé. S'il s'agit d'un membre d'un ordre professionnel, assurez-vous qu'il n'a jamais fait l'objet de plaintes ou de sanctions. « Exigez qu'il vous fournisse au moins trois références, et prenez le temps de les vérifier », poursuit Mme Morin.

Enfin, demandez-lui aussi s'il suit les normes de pratiques professionnelles que l'on trouve sur InspectionPréachat.org ou de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ) et vérifiez s'il est inscrit dans le registre de l'une ou l'autre entité. Le premier regroupe les membres de trois ordres professionnels et le second quelque 200 inspecteurs qui se sont engagés à respecter un code de déontologie.

Un rapport détaillé

Portez également attention aux rapports d'inspection. « Celui-ci doit être exhaustif et comporter des photographies permettant d'illustrer les diverses observations de l'inspecteur », dit Albert Arduini, président de l'AIBQ. S'il s'agit de rapports standard où il y a quelques éléments à cocher, c'est mauvais signe. « La plupart du temps, ils ne mettent pas en lumière les éléments à corriger et ne servent qu'à protéger l'inspecteur lui-même, ajoute Mme Morin. Méfiez-vous aussi des rapports émis de façon verbale. En cas de pépin, ils ne vous seront d'aucune utilité. »

Le rapport devrait être accompagné d'un document intitulé Déclaration du vendeur de l'immeuble. Cet outil permet au vendeur de déclarer les renseignements portant sur les composantes principales de son immeuble et de fournir les documents (factures et autres) relatifs aux travaux exécutés. Il a été réalisé par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ), en collaboration avec l'AIBQ.

Que doit comprendre l'inspection ?

Selon Albert Arduini, président de l'AIBQ, le professionnel fait une inspection visuelle des différentes composantes d'un bâtiment afin de découvrir les vices apparents ainsi que les problèmes importants et majeurs. « Il s'agit de donner au client une idée précise et nette des caractéristiques de la maison qu'il achète. L'inspecteur ne déterminera pas la présence d'un vice caché, mais s'il découvre des indices permettant de soupçonner l'existence d'un tel vice, il recommandera de consulter un expert. »

L'inspection doit durer environ de deux à trois heures pour une résidence standard (unifamiliale comptant trois chambres à coucher). Au cours de cet exercice, l'inspecteur doit examiner l'aménagement extérieur et l'aménagement intérieur, de même que la structure, l'enveloppe et les services (électricité, plomberie, etc.) du bâtiment. Il pourrait découvrir des défauts importants, vous menant à négocier le prix à baisse, voire à retirer votre offre d'achat.

N'hésitez pas à l'accompagner. Il pourra ainsi répondre à vos questions et vous renseigner sur les caractéristiques de votre futur investissement.

L'inspection a des limites. Ainsi, l'inspecteur n'est pas obligé de déplacer les meubles qui obstruent l'accès ou qui nuisent à la visibilité. Par exemple, si le sous-sol est encombré au point de l'empêcher de voir

l'ensemble des composantes, il n'est pas tenu de le dégager, mais il doit l'indiquer dans son rapport. Enfin, l'inspecteur ne peut vous recommander d'acheter ou non une maison, ni vous donner une idée du prix que vous devriez payer.

Le coût de l'inspection: environ 500 \$ pour une maison unifamiliale comportant trois chambres à coucher.