

Choisir un inspecteur en bâtiment

Émission du 28 février 2011, diffusé à Radio Québec

Journaliste(s) à la recherche : Dominique Sémerly

L'achat d'une maison, contrairement à la plupart des achats, n'est couvert par aucune garantie de remboursement, ni politique de retour si le client n'est pas satisfait. C'est pourquoi il est important de faire inspecter la maison de vos rêves AVANT de finaliser la transaction.

Legitime dépense vous donne quelques trucs pour choisir un professionnel compétent.

La maison est souvent l'achat le plus important de votre vie et le plus coûteux, mais si l'on n'est pas satisfait, impossible de se faire rembourser. Alors pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut prévenir que guérir. Engager un inspecteur au moment de l'achat permettra d'en savoir le plus possible sur l'état de notre nouvelle demeure.

Quel est le rôle de l'inspecteur de maison ?

Le but d'une inspection dans une maison existante est d'évaluer l'état de la maison, d'en vérifier les composants et les systèmes afin de déceler des indices laissant supposer qu'il pourrait y avoir des problèmes potentiels. Cette inspection doit permettre à l'acheteur de prendre une décision éclairée. L'inspecteur doit signaler les composants qui ne fonctionnent pas correctement de même que ceux dont la durée utile est à sa fin ou qui ne sont pas sécuritaires. Il doit indiquer les éléments qui pourraient nécessiter une réparation ou ceux qui ont peut-être présenté des problèmes par le passé»

Quelles sont les limites du rôle de l'inspecteur ?

L'inspecteur en bâtiment n'effectue qu'une inspection visuelle afin d'évaluer l'état de la maison et de tous ses systèmes intérieurs et extérieurs. Donc ce n'est pas une garantie contre tous les vices cachés. L'inspecteur ne peut pas voir ce qu'il y a sous les planchers, derrière les murs, dans les drains ou encore dans les conduits de cheminées. Il doit donc informer le client des limites de son inspection pour éviter les malentendus. S'il découvre des problèmes ou des défauts qui excèdent la portée de l'inspection, il peut recommander de faire effectuer une analyse plus poussée.

Où le trouver ?

Pour trouver un inspecteur en bâtiment, on peut consulter les sites web des associations d'inspecteurs ou des ordres professionnels tels l'Ordre des technologues. On peut également obtenir des références de quelqu'un qui a déjà fait faire une inspection sur sa propriété. Il ne faut pas prendre un inspecteur recommandé par un agent immobilier, car il y a risque de conflit d'intérêt et la Chambre immobilière le lui interdit. L'agent doit plutôt proposer une liste assez variée d'inspecteurs et non un seul.

Choisir un inspecteur en bâtiment

Comment le choisir et combien est-ce que ça coûte ?

Au Québec, il n'y a pas de réglementation en ce qui concerne les inspecteurs, contrairement à la Colombie Britannique où il faut une licence pour exercer.

Donc il faut lui poser des questions, lui demander :

o s'il est membre d'une association comme l'AIBQ (l'Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec) ou d'un ordre professionnel comme technologue, ingénieur ou architecte,

o le nombre d'années d'expérience,

o s'il a une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et omissions : c'est important car tous les membres d'ordre professionnel ou d'associations doivent avoir cette assurance,

o des références.

L'inspection d'une maison d'environ 1500 pi² coûte environ 400 \$ et devrait durer 3 heures.

Et si les choses tournent mal

Quand on fait une inspection, le vendeur est responsable des vices cachés mais l'inspecteur est responsable des vices apparents qu'il n'a pas décelés. En cas de problème, comme par exemple si un toit jugé bon à l'inspection se met à couler un an après l'achat de la maison, l'acheteur peut avoir recours à la Cour des petites créances contre l'inspecteur, d'où l'importance de vérifier qu'il a bien une assurance contre les erreurs et omissions.