

V

OTRE MAISON

CF35

LE CHOIX D'UN INSPECTEUR EN BÂTIMENT

On vous répète souvent que l'achat d'une maison constituera la transaction la plus coûteuse et la plus importante de votre vie. Or, contrairement à la plupart des autres achats que vous ferez, aucune garantie de remboursement ni de politique de retour n'est prévue si vous n'êtes pas entièrement satisfait de la maison que vous venez d'acheter. Dès que vous devenez propriétaire, vous êtes responsable de l'entretien et des réparations de votre maison, et il vous faudra prévoir les problèmes et vous acquitter des factures. C'est pourquoi il importe d'en découvrir autant que possible sur les vices potentiels avant de vous engager à acquérir une maison.

Que font les inspecteurs en bâtiment?

L'une des meilleures façons de connaître l'état, l'habitabilité et le niveau de sécurité d'une maison consiste à retenir les services d'un inspecteur en bâtiment¹. Un inspecteur qui a reçu une formation appropriée examinera votre maison en la considérant comme un

ensemble, de manière à prévoir les répercussions de l'un de ses composants sur le fonctionnement ou la durée utile d'un autre composant. Les inspecteurs en bâtiment passent la propriété en revue et effectuent une inspection visuelle exhaustive afin d'évaluer l'état de la maison et de tous ses systèmes. Ils signalent les composants qui affichent des défauts de fonctionnement, de même que ceux dont la durée utile est atteinte ou qui constituent un danger. Ils déterminent également les éléments à réparer ou ceux qui ont présenté des problèmes dans le passé. Les résultats de l'inspection brossent au client un tableau complet de l'état de la propriété, selon ce qui a pu être observé au moment de l'inspection.

Une inspection faisant suite à une offre d'achat conditionnelle à l'égard d'une maison de 165 à 205 m² (1 800 à 2 200 pi²) prend normalement environ trois heures et coûte moins de 500 \$. Après l'inspection, on remet à l'acheteur un rapport écrit qui présente tous les détails de l'inspection. L'inspecteur en bâtiment devrait être en mesure de répondre à toutes les questions que lui posera

l'acheteur et de préciser les limites de son inspection afin de prévenir tout malentendu. La SCHL recommande que les acheteurs potentiels accompagnent l'inspecteur durant l'inspection, car cette expérience peut se révéler très enrichissante.

Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment effectuera une inspection visuelle de la maison en examinant tous ses composants, y compris les éléments intérieurs et extérieurs. Il vérifiera la toiture, les solins, la cheminée, les gouttières, les descentes pluviales, la surface des murs, les fondations et le nivellement du sol autour de la maison. Si l'inspection a lieu en hiver, il faut noter que la toiture et les fondations seront cachées par la neige et la glace, et ne seront pas entièrement visibles. L'inspecteur en bâtiment fera tous les efforts raisonnables pour effectuer



¹ Ce titre recouvre deux spécialités : les inspecteurs de bâtiments résidentiels et les inspecteurs de propriétés commerciales. Bon nombre de ces derniers inspectent aussi des bâtiments résidentiels.

l'inspection de la toiture, mais pour des raisons de sécurité et d'assurance, il n'est pas tenu de monter sur le toit. Il peut, par contre, effectuer cette inspection à partir du sol. Il en est de même pour la cheminée et les descentes pluviales. Si l'inspecteur découvre des problèmes ou des défauts qui excèdent la portée de l'inspection, il pourrait recommander que l'on effectue une analyse plus poussée.

Voici la liste des composants intérieurs qui feront l'objet d'une vérification par l'inspecteur : l'électricité, le chauffage et la climatisation, la ventilation, la plomberie, l'isolation, les revêtements de sols, de plafonds et de murs, ainsi que les portes et les fenêtres. Il faut prendre bonne note du fait que les inspecteurs en bâtiment n'ont pas les compétences requises pour réaliser la vérification des appareils de chauffage au bois, comme les foyers à feu ouvert ou les poêles à bois, à moins d'être certifiés en vertu du Programme de formation technique en énergie du bois (WETT). De nombreux inspecteurs possèdent cette certification, mais n'effectuent pas d'inspection suivant le WETT pendant l'inspection normale d'une maison, à moins que l'on en fasse la demande. Il s'agit d'une demande spéciale qui prolonge l'inspection d'au moins une heure. Pour effectuer cette inspection convenablement, il faut au préalable faire ramoner la cheminée.

Comme pour l'extérieur de la maison, l'inspection des éléments intérieurs sera visuelle, ce qui sous-entend que l'inspecteur ne pourra pas voir derrière les murs ou sous le plancher.

Une inspection convenable ne comprend pas les éléments suivants : une évaluation, l'estimation précise du coût des réparations ou une liste des dérogations au code du bâtiment. L'inspection n'est pas censée fournir de garanties. Elle vise à vous aider à

prendre une décision éclairée lors de l'achat d'une maison. Il ne faut pas croire que l'inspection constitue une quelconque garantie à l'égard de la maison.

Le choix d'un inspecteur en bâtiment

L'inspection des bâtiments résidentiels est une discipline qui exige une formation, des connaissances particulières et des compétences en communication. Depuis un certain temps, les groupes de défense des consommateurs, les banques et le secteur des assurances encouragent l'industrie de l'inspection de biens immobiliers à mettre au point des normes de pratiques nationales accompagnées d'un programme de certification.

La Canadian Association of Home and Property Inspectors (association canadienne des inspecteurs de biens immobiliers) compte des représentants d'associations provinciales de partout au pays (voir la liste à la fin de cet article). Forte du soutien de ces associations provinciales, de la SCHL et de Développement des ressources humaines Canada (DRHC), l'association travaille à mettre en place, dès 2004, un programme pancanadien d'accréditation et de normes de compétence, afin que ce secteur soit reconnu et compétent, et qu'il puisse fournir des conseils objectifs aux consommateurs canadiens.

À l'heure actuelle, rien n'oblige les inspecteurs en bâtiment à suivre des cours de formation ou à réussir des examens. N'importe qui peut se prétendre inspecteur en bâtiment. Voilà pourquoi il importe de bien choisir votre inspecteur.

Les inspecteurs en bâtiment dignes de confiance appartiennent habituellement à une association

provinciale ou sectorielle. Au Canada, on trouve en général une seule association d'inspecteurs dans chaque province². Les associations reconnues sont données à la fin de cet article. Chacune de ces associations a édicté des normes, dont certaines sont reconnues par leur gouvernement provincial respectif. Certaines associations ont élaboré des catégories de membres en fonction de leur compétence. Dans la plupart des provinces, un membre ne peut promouvoir son appartenance à une association avant qu'il n'ait atteint le niveau minimal de compétence exigé d'un membre pratiquant. Les exigences varient d'une province à l'autre mais, comme il a été mentionné ci-dessus, les intervenants du secteur travaillent à la mise en place d'un programme d'accréditation et de normes de compétence nationales pour 2004.

Pour devenir membre de l'une de ces associations, l'inspecteur doit répondre à des exigences professionnelles et de formation, et faire l'objet d'un examen de dossier. Les membres de ces associations doivent également être couverts par une assurance erreurs et omissions tout comme les autres professionnels.

Jusqu'à ce que soit mise sur pied une industrie de l'inspection des biens immobiliers compétente, fiable et reconnue par les consommateurs, voici quelques questions importantes à poser pour vous aider à choisir un inspecteur :

1. Comment trouve-t-on un inspecteur en bâtiment?

Vérifiez dans les sites Web des associations (les adresses sont données ci-dessous), dans les pages jaunes ou dans les revues qui traitent d'habitation ou de métiers de la construction. Parlez-en à vos amis et à votre famille. Votre agent immobilier pourra peut-être vous en suggérer un, mais méfiez-vous. La réglementation

² Dans les provinces de l'Atlantique, on ne trouve qu'une seule association pour toute la région.

dans certaines provinces et le code de déontologie des agents immobiliers ne leur permettent pas de recommander ou de donner le nom d'un seul inspecteur. Ils peuvent toutefois vous fournir une liste d'inspecteurs en bâtiment.

Un inspecteur en bâtiment ne devrait être lié qu'à son association provinciale, et il ne devrait avoir d'allégeance qu'envers son client.

2. Depuis quand l'inspecteur est-il en affaires?

Plus un inspecteur est expérimenté, plus il sera en mesure de découvrir les défauts les moins évidents. Les inspecteurs en bâtiment professionnels aguerris exercent habituellement leur profession à temps plein, ce que ne peuvent faire les rénovateurs ou les entrepreneurs qui se disent aussi inspecteurs.

3. Quelles sont les compétences de l'inspecteur?

Soyez à la recherche de personnes qui appartiennent à une association provinciale et qui ont suivi des cours en constatation de défauts, en science du bâtiment ou en génie civil. Les inspecteurs en bâtiment professionnels sont régis par un rigoureux code de déontologie et ils doivent souscrire à des normes de pratique particulières. Les inspecteurs en bâtiment doivent posséder une connaissance générale de tous les composants d'une maison. Nombre d'entre eux ont une expérience pratique ou des antécédents en génie, en construction et dans un corps de métier lié au bâtiment.

Vous devez vous rappeler qu'à l'heure actuelle, n'importe qui peut devenir membre d'une association d'inspecteurs de biens immobiliers. Ces associations ont élaboré différents niveaux de compétence pour leurs membres. Être membre d'une

association ne veut pas nécessairement dire que le membre a terminé le processus de certification. Vérifiez que l'inspecteur a terminé avec succès le processus de certification mis de l'avant par son association.

4. Comment puis-je savoir si un inspecteur possède les compétences requises?

Vous devez demander à voir les preuves d'appartenance à l'une des associations provinciales données ci-dessous. Dans la plupart des provinces, un membre ne peut publiciser son appartenance avant qu'il n'ait répondu aux normes minimales visant les membres agréés. L'association de votre province sera heureuse de vous renseigner sur les différentes catégories de membres et sur le niveau de compétence atteint par un membre en particulier.

5. L'inspecteur est-il en mesure de fournir trois références?

Tout inspecteur en bâtiment compétent devrait être en mesure de vous présenter ces informations sur demande. Téléphonnez aux personnes données en référence et demandez-leur si elles sont satisfaites des services rendus par l'inspecteur. Vous pouvez également effectuer une vérification auprès du Bureau d'éthique commerciale.

6. Peut-on embaucher un inspecteur en bâtiment pour effectuer des réparations et des améliorations?

En vertu de leur code de déontologie, les inspecteurs en bâtiment professionnels ne peuvent être associés à des entreprises liées au domaine de la construction ou à un corps de métier lié à l'habitation. Bien qu'ils soient en mesure de vous présenter un avis professionnel sur la base de leur expérience, on vous recommande d'obtenir trois soumissions d'entrepreneurs compétents.

7. L'inspecteur sollicite-t-il une commission en reçoit-il ou en donne-t-il?

L'inspecteur doit répondre un non catégorique à cette question, car toute autre réponse voudrait dire qu'il agit à l'encontre de son code de déontologie.

8. L'inspecteur effectue-t-il des inspections le soir?

Il n'est pas recommandé d'effectuer des inspections le soir, car nombre de composants vitaux de l'extérieur ne peuvent être inspectés adéquatement.

9. Où puis-je me renseigner davantage sur un inspecteur ou sur son entreprise?

L'inspecteur en bâtiment peut vous diriger vers le site Web de son entreprise ou vers son association provinciale; il peut vous donner de plus amples détails sur son entreprise, sur ses qualifications ou décrire la gamme de services qu'il peut vous offrir.

10. L'inspecteur doit-il produire un document après l'inspection et quand doit-il me le transmettre?

L'inspecteur en bâtiment devrait vous remettre, dans les 24 heures, un rapport écrit qui passe en revue tous les composants majeurs de la maison. Les éléments extérieurs comprennent la toiture, les solins, la cheminée, les gouttières et les descentes pluviales, la surface des murs et les fondations, y compris le nivellement du sol autour des fondations.

Les composants intérieurs comprennent l'électricité, le chauffage et la climatisation, la ventilation, la plomberie, l'isolation, les revêtements de sols, de plafonds et de murs, ainsi que les portes et fenêtres.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

- Canadian Association of Home and Property Inspectors (CAHPI) à l'adresse : <http://www.cahpi.ca/>
- Ce site fournit des liens Internet à ses associations provinciales d'inspecteurs :
<http://www.cahpi.bc.ca/> (Colombie-Britannique)
<http://www.cahi.ab.ca/> (Alberta)
<http://www.cahi.ca/sask.htm> (Saskatchewan)
<http://www.cahi.mb.ca/main.htm> (Manitoba)
<http://www.oahi.com/> (Ontario)
<http://www.aibq.qc.ca> (Québec)
<http://www.cahiatl.com/> (Atlantique)
<http://www.ashi.com/> (ASHI - American Society of Home Inspectors)

Ou par la poste à :

- Canadian Association of Home and Property Inspectors (British Columbia)
Box 22010
PO Capri Centre
Kelowna (C.-B.) V1Y 9N9
- Ontario Association of Home Inspectors
Box 38108, Castlewood RPO
Toronto (ON) M5N 3A8
- Canadian Association of Home Inspectors (Alberta)
P. O. Box 85276
Albert Park
Calgary (AB) T2A 7R7
- Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ)
96, av. Donegani, bureau 202
Pointe-Claire (QC) H9R 2V4
- Canadian Association of Home Inspectors (Saskatchewan)
P. O. Box 20045
Cornwall Centre
2102 11th avenue
Regina (SK) S4P 3Y6
- Canadian Association of Home Inspectors (Atlantique)
331 Elmwood Drive, suite 4-139
Moncton (NB) E1A 1X6
- Canadian Association of Home Inspectors (Manitoba)
P. O. Box 91
287 Tache Ave.
Winnipeg (MB) R2H 3B8

Pour en savoir davantage sur les feuillets *Votre maison* et sur notre vaste gamme de produits d'information, visitez notre site Web à l'adresse **www.cmhc-schl.gc.ca**

ou communiquez avec :

Votre bureau local de la SCHL
ou la :
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur: 1 800 245-9274

©2001, Société canadienne
d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

02-01

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.