

Jamais sans mon inspecteur!

STÉPHANE DESJARDINS

Mardi, 2 février 2016 20:31

MISE à JOUR Mardi, 2 février 2016 20:31

Vous achetez une maison ou un condo usagé? Appelez un inspecteur en bâtiment.

Prenez ce couple, engagé dans une surenchère de prix de vente d'une propriété située dans Villeray. Leur offre était conditionnelle à l'inspection. Pas celle du compétiteur, qui l'a emporté sur cette base. La maison date de 1925. Dans un secteur où les fondations reposent sur de la glaise. Bonne chance!

Ou ces gens qui ont acheté le bungalow de leurs rêves en banlieue de Trois-Rivières. Il reposait sur un lit de concassé rempli de pyrite. Ils ont dû refaire les fondations. Et cette famille qui a craqué pour un décor irrésistible... qu'elle a dû arracher au complet: des champignons dans les murs!

Entre 450 \$ et 800 \$

Engager un inspecteur en bâtiment, c'est un investissement, pas une dépense. Ça vous coûtera entre 450 \$ et 800 \$, selon l'état de la bâtisse et le type de logement. Et ça doit être une condition de votre offre d'achat.

Pourquoi? Parce que plus de 90 % des gens n'y connaissent rien en construction. Et que nombre d'entrepreneurs ou de rénovateurs travaillent mal: ils bâclent les travaux ou méconnaissent les techniques et les matériaux. De plus, les immeubles subissent les outrages du temps.

L'inspecteur ne trouvera pas les vices cachés, mais il ciblera des problèmes que vous ne devinez jamais. Il verra rapidement les infiltrations d'eau à la cave ou au toit, jugera l'état des fondations, des circuits électriques, trouvera les affaissements de terrain ou les pentes négatives, jaugera l'isolation des portes et fenêtres.

Au Québec, les maisons comportent souvent un vide sanitaire sans aucun coupe-vapeur. Les odeurs ou l'état des poutres y sont souvent révélateurs d'un problème d'humidité. Un inspecteur vérifiera aussi l'isolant du toit, ses composés (vermiculite ou amiante?), son aération, l'installation des tôles, l'état du revêtement.

Il vérifiera l'âge du chauffe-eau (à remplacer s'il a dix ans), l'état de la fournaise et des conduits d'aération, la pression d'eau, les principaux raccords et le type de tuyauterie (les tuyaux de fer seront à remplacer, par exemple), le nombre d'ampères en fonction du raccordement électrique et s'il y a surchauffe dans le panneau. Il regardera les plinthes, l'état de la cheminée, s'il y a un réservoir d'huile à la cave, s'il fuit, etc.

Rapport et recommandations

La liste est longue et un inspecteur vous remettra un rapport avec photos, illustrations et, surtout, recommandations. Mais il s'abstiendra d'évaluer le coût des correctifs, pour éviter les conflits d'intérêts. À vous de négocier le prix de l'immeuble en conséquence.

Un rapport d'inspection protège le vendeur, mais aussi l'acheteur, car le juge pourrait rejeter une poursuite de ce dernier si celui-ci n'a pas daigné faire inspecter la maison. Un acheteur doit faire preuve de diligence s'il n'a pas les connaissances pour vérifier l'état du bâtiment à l'achat.

CONSEILS

- Le courtier a l'obligation de vous recommander un inspecteur en bâtiment.
- L'inspecteur n'est pas évaluateur: à vous de chiffrer les correctifs suggérés dans son rapport.
- Vérifiez si l'inspecteur est membre de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec: il détiendra une assurance responsabilité professionnelle et une attestation de formation. (aibq.qc.ca 1-877-644-2427)
- Sites pertinents: SCHL et OPC: bit.ly/1QbmxnV, bit.ly/1TihYYm