

GUIDE D'INSPECTION RÉSIDENTIELLE

pour ACHETEURS ou PROPRIÉTAIRES-VENDEURS



Choisir un inspecteur résidentiel — Page 9



AMERISPEC^{MD}
SERVICE D'INSPECTION DE MAISON

Visitez notre site
www.amerispec.ca

Les inspections résidentielles

Les inspections résidentielles font partie intégrante des transactions immobilières pour des millions d'acheteurs, propriétaires-vendeurs, agents immobiliers, institutions financières, courtiers en hypothèques, etc. Que vous vouliez acheter une maison neuve ou non, une inspection vous donne une meilleure connaissance de l'état du logement qui vous intéresse. Si vous vendez votre maison, une inspection accélère la vente et, parfois, vous permet même de hausser votre prix. Si vous êtes agent immobilier, le rapport d'un inspecteur professionnel peut vous servir d'outil de vente et vous protéger d'éventuels problèmes après la clôture de la transaction.

L'inspection résidentielle représente un examen visuel de la propriété. Réalisée par un professionnel, elle comprend :

- Une inspection approfondie de la structure intérieure et extérieure, en partant de la fondation jusqu'à la toiture;
- Un examen des principaux systèmes;
- Un examen objectif de l'état de plus de 400 composantes;
- Un rapport de recherche qui détermine les éléments à surveiller.

Les pages suivantes vous donnent une description complète d'une inspection résidentielle de même que des réponses aux questions suivantes :

- Qui doit procéder à l'inspection résidentielle?
- Que comprend une inspection?
- Quels sont les avantages d'une inspection?
- Que faire avant une inspection?
- Comment choisir un inspecteur?



Qui devrait procéder à une inspection résidentielle?



Vous, l'acheteur

Si vous songez à acheter une maison, vous devrez faire inspecter la propriété qui vous intéresse; vous éviterez ainsi des erreurs coûteuses et désagréables, et vous y gagnerez en tranquillité d'esprit. L'information que l'inspecteur vous donnera vous permettra de faire un choix éclairé sachant quels sont les problèmes possibles, et ce, avant de clore la transaction. L'inspection vous offre aussi l'occasion de mieux connaître votre nouvelle résidence et ses principaux systèmes.

Vous, le propriétaire-vendeur

Avant de mettre votre maison sur le marché, songez à faire faire l'inspection de la propriété pour obtenir une évaluation objective de son état. Vous pourrez préparer votre maison en conséquence pour optimiser ses attraits. Une inspection favorise non seulement une vente rapide et un meilleur prix, mais souscrit aux obligations de divulgation d'information minimisant ainsi les problèmes possibles.

Vous, le propriétaire

Même si vous n'avez pas l'intention de vendre votre maison, vous pourriez bénéficier d'une inspection détaillée de votre propriété tous

les quatre ou cinq ans. En effet, l'inspecteur professionnel cernera les anomalies qui posent ou pourraient poser un danger à la sécurité de votre famille. De plus, des inspections régulières permettent de détecter à temps les problèmes éventuels, prévenant ainsi maux de tête ou pertes d'argent.

Ce guide a été conçu pour informer les consommateurs qui doivent maintenant faire appel à des inspecteurs résidentiels pour les raisons suivantes : un marché immobilier fluctuant, des obligations croissantes d'information, des acheteurs plus prudents, et le nombre extraordinaire de litiges contre les propriétaires-vendeurs et autres intervenants dans la transaction.

Déjà en 1980, la responsabilité incombait à l'acheteur de prendre les précautions qui s'imposaient car, à l'époque, moins d'une maison sur 10 était inspectée par un professionnel. Aujourd'hui, les inspections sont quatre fois plus fréquentes et continuent d'augmenter. Il y a plusieurs années, alors que les services d'inspecteurs professionnels étaient essentiellement inexistantes, les acheteurs prenaient les risques de problèmes cachés et de coûts inattendus, et faisaient parfois face à des pertes importantes; aujourd'hui, les consommateurs exigent plus d'information.

Malgré le fait que l'obligation de divulguer n'est pas encore pratique courante au Canada, un nombre croissant de chambres immobilières, d'institutions financières et de courtiers d'assurance incluent dans les contrats des clauses à cet effet. La responsabilité du propriétaire-vendeur de donner l'information dépend de la défektivité; une inspection détaillée et minutieuse de la résidence, avant de signer quoi que ce soit, est donc critique. Une étude récente révèle que 42 pour cent des acheteurs encourent des dépenses imprévues de l'ordre de 500 \$, après qu'ils aient pris possession de leur maison, et plus d'un vendeur sur neuf dépense plus de 1 000 \$ en réparations.

Qu'est-ce qu'une inspection résidentielle?

L'inspection d'une maison consiste en un examen minutieux du bâtiment et de la propriété

D'une durée de deux ou trois heures, l'inspection s'effectue du bas vers le haut. Elle inclut l'évaluation et, lorsqu'indiqué, la mise en marche de la plomberie, de l'appareil de chauffage ou de l'air conditionné, du système électrique et des appareils ménagers. L'inspecteur examine également la structure de la maison comme la toiture, le sous-toit, la fondation, le sous-sol, les murs intérieurs et extérieurs, la cheminée, et les portes et (fenêtres?)

Réalisée par un professionnel, l'inspection résidentielle comprend environ 1 000 points de références pour près de 400 composantes de la maison.

Les résultats vous sont remis sous forme de rapport détaillé et de plan d'action. C'est très important que vous ayez en main une analyse claire et objective de l'état de la maison, de ses défauts et problèmes éventuels.



Une inspection N'EST PAS...



...une évaluation et vice-versa

Une évaluation consiste en un processus séparé pour estimer la valeur d'une propriété en regard d'un prêt hypothécaire ou d'une assurance; elle ne dresse donc pas une liste de défauts ou de problèmes éventuels. Même la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement) n'inclut pas nécessairement dans ses évaluations de l'information sur l'état de la maison. Pour obtenir une évaluation objective, plusieurs organismes prêteurs encouragent les acheteurs potentiels à se prévaloir des services

d'un inspecteur indépendant. Par ailleurs, certains employeurs remboursent ces coûts dans le cadre des programmes de relocalisation.

Le rapport d'inspection n'offre aucune garantie

Puisque l'inspection ne constitue qu'un examen visuel d'une propriété et de ses systèmes, elle n'est pas garante de l'avenir; par contre, vous pouvez obtenir une garantie si vous en faites la demande. Lorsqu'utilisés conjointement, ces services vous offrent une garantie résidentielle couvrant les éléments qui étaient réparables au moment de l'inspection. Cependant, elle ne couvre pas l'usure normale subséquente.

Une inspection ne décèle pas toutes les faiblesses d'une résidence

Elle ne comprend que l'examen de ce qui est visuellement accessible. Les inspecteurs ne peuvent pas voir à l'intérieur d'une fondation, des planchers ou des murs, et ne procèdent pas à l'examen d'endroits ou d'éléments inaccessibles. Habituellement, les inspecteurs ne déplacent pas les meubles.

À l'intention des acheteurs

À l'intention des acheteurs

Essentiellement, l'achat d'une résidence est une démarche émotive. Parfois, c'est le coup de foudre et, comme on le sait, l'amour est souvent aveugle. Malheureusement, plusieurs acheteurs prennent connaissance trop tard de défauts invisibles, comme des fissures dans la fondation, une plomberie détériorée, un appareil de chauffage inefficace, ou du câblage électrique dangereux. Une inspection professionnelle s'avère votre meilleur atout pour déterminer de tels problèmes, sans parler de leurs conséquences :

- réparations coûteuses;
- problèmes;
- ressentiments;
- déceptions.



Vous avez peut-être quelques notions en matière de construction, ou l'un de vos amis connaît un peu la plomberie ou la menuiserie, mais il n'y a pas de substituts pour un inspecteur qualifié et compétent qui a reçu la formation nécessaire pour évaluer objectivement une résidence. Il sait quoi vérifier, quoi surveiller, et comment évaluer les milliers d'éléments de la propriété. Contrairement à l'acheteur, l'inspecteur exécute son mandat sans préjugés, ayant à coeur l'intérêt de son client.

C'est certain, l'achat d'une maison est l'un des plus importants investissements à long terme que vous faites dans votre vie : vous devez donc connaître le plus d'éléments possibles sur votre achat potentiel. En cernant les points problématiques, le rapport d'inspection vous aidera à sécuriser votre investissement, évitera de mauvaises surprises après que vous ayez pris possession de votre maison, et vous apportera une tranquillité d'esprit. Un bon rapport s'avère essentiel pour vous aider à prendre la bonne décision.

Quand prévoir une inspection?

Aussitôt que vous avez trouvé une propriété qui vous intéresse, il est temps de faire appel à un inspecteur professionnel. Au moment de prendre votre décision, assurez-vous d'ajouter une clause de protection dans le contrat d'achat qui vous accorde le droit de recourir aux services d'une entreprise d'inspection professionnelle.

Soyez présent

Il est très important que vous, l'acheteur, soyez présent durant les deux ou trois heures que dure l'inspection : vous apprendrez ainsi beaucoup de choses sur la maison qui vous intéresse.

- Vous verrez l'état de chacune des composantes clés de la propriété et vous comprendrez mieux votre maison et le rapport d'inspection.
- Vous serez moins inquiet lorsque vous lirez le rapport, car les résultats, qui pourraient sembler affolants sur papier, sont en réalité de nature superficielle; par exemple, l'inspecteur peut expliquer qu'un bruit alarmant venant d'un appareil peut être réparé avec un lubrifiant, qu'une affreuse colonne n'a besoin que d'une couche de peinture, ou que le problème qui a causé la tache d'eau a déjà été corrigé.
- Vous apprendrez comment l'appareil de chauffage fonctionne, comment contrôler les lampes témoins, comment allumer divers appareils et systèmes, où sont les soupapes d'arrêt pour éviter les pertes de temps et les maux de tête. L'inspecteur peut vous indiquer quels sont les besoins et les procédures d'entretien courant, et vous expliquer quand et comment vérifier les éléments qui doivent être surveillés périodiquement.
- Vous aurez des réponses à vos questions au fur et à mesure qu'elles surgissent.

Avant l'inspection, préparez une liste de questions et faites-en part à l'entreprise d'inspection pour vous assurer que ces questions seront abordées comme il se doit, et que toutes les mesures importantes seront prises si nécessaire. Ayez votre liste à la main pendant l'inspection.



À l'intention des propriétaires-vendeurs

- Vous planifiez vendre votre maison?**
- Vous désirez la vendre rapidement?**
- Vous aimeriez obtenir le meilleur prix?**
- Vous aimeriez réduire le temps passé à négocier?**
- Vous voulez vous protéger d'obligations futures?**

Pour ces raisons notamment, une inspection résidentielle constitue une première étape prudente dans vos démarches. En tant que propriétaire-vendeur, vous devez offrir la propriété la plus intéressante possible sur le marché. Une inspection révélera l'état actuel de votre maison en passant en revue plus de 400 composantes, et vous proposera des moyens de rehausser la valeur et la vendabilité de votre propriété.

La plupart des problèmes dans une maison sont mineurs et peuvent être réparés facilement et à peu de frais; par exemple de la peinture écaillée, des portes ou fenêtres qui se ferment mal, un air conditionné bruyant, un filtre souillé, etc. Malgré que ces lacunes passent souvent inaperçues pour les propriétaires-vendeurs qui vivent avec depuis des années, elles sautent aux yeux des acheteurs. Lorsqu'elles ne sabotent pas une vente, les mauvaises impressions entraînent des négociations sur le prix.

Non seulement une inspection vous permet de régler certains problèmes avant de mettre la maison sur le marché, mais elle répond aux questions que vous ou les acheteurs pourriez avoir sur l'état de votre maison. Les acheteurs apprécient un rapport d'inspection préparé par un professionnel, ce qui peut influencer les acheteurs, accélérer la vente et améliorer le prix.

Certains propriétaires-vendeurs choisissent de ne pas corriger toutes les lacunes repérées par l'inspecteur, préférant les reconnaître et ajuster le prix en conséquence des coûts estimés de réparations. Une telle candeur tend à raccourcir le temps de négociation parce que les acheteurs ont moins d'objections qui pourraient empêcher la vente. De plus, une inspection permet au propriétaire de se conformer aux lois en matière d'immobilier puisqu'il



se conforme au principe de la pleine communication. En vous concentrant sur l'état de votre propriété, vous êtes moins susceptible d'oublier une déféctuosité ou un détail quelconque pour lequel vous pourriez être tenu responsable plus tard. Au cours des dernières années, les acheteurs ont poursuivi les propriétaires-vendeurs alléguant des cas de mauvaise représentation, de négligence ou de fraude. Certains jugements contre des propriétaires-vendeurs furent sévères, même lorsque l'omission de faits n'était pas intentionnelle.

Comment préparer sa maison en vue d'une inspection?



Si vous êtes le propriétaire-vendeur, planifiez d'accompagner l'inspecteur pendant toute la durée de la visite. Si par contre, l'inspection a été demandée par l'acheteur, vous devriez en être informé à l'avance et vous assurer de ne pas être présent lors de la visite. En général, l'agent immobilier organise une inspection à un moment opportun pour vous et l'acheteur afin de vous laisser assez de temps pour préparer la visite.

Que l'inspection ait été organisée par vous, le propriétaire-vendeur ou l'acheteur, vous pouvez prendre un certain nombre de mesures qui non seulement faciliteront l'inspection, mais qui seront avantageuses pour vous.

Voyez à ce que l'inspecteur ait accès à toutes les parties de votre maison

Dégagez les aires autour de l'appareil de chauffage, du chauffe-eau, du panneau d'électricité ou des sous-toits de tout ce qui pourrait encombrer le travail de l'inspecteur : meubles, boîtes, vêtements, jouets, etc. Les inspecteurs évitent les endroits inaccessibles.

Si l'accès à votre sous-toit se situe dans une armoire, retirez vêtements, souliers, etc.

Non seulement ces objets sont-ils dans le chemin, mais lorsque la trappe est retirée, des débris de poussières, d'isolant et de plâtre peuvent salir le contenu de l'armoire.

Si vous attendez l'inspecteur et l'acheteur potentiel :

- Nettoyez les filtres des climatiseurs, appareils de chauffage, trous d'aération, drains, etc.
- Rangez les dessous d'éviers afin qu'ils puissent être inspectés.
- Assurez-vous que la maison soit très propre.

Moins l'inspecteur trouve de problèmes, plus votre propriété sera intéressante aux yeux de l'acheteur potentiel. Évidemment, c'est tout à votre avantage si ce dernier entend l'inspecteur lui dire que « la propriété est en très bon état sauf pour quelques petites choses ici et là » au lieu de l'écouter énoncer une longue liste de défauts.

Quelques notes supplémentaires à l'intention des propriétaires

L'inspecteur résidentiel peut dérégler vos minuteries pour arrosoirs, luminaires extérieurs, etc. Pensez à les vérifier après l'inspection.

N'oubliez pas d'accorder entre deux et trois heures pour l'inspection résidentielle.

Choisir un inspecteur résidentiel

Malgré qu'il n'existe pas d'accréditation formelle des inspecteurs résidentiels, les bonnes entreprises se conforment aux normes sévères de l'Association canadienne des inspecteurs en biens immobiliers. Plusieurs autres associations imposent également des normes.

Les entreprises qualifiées fourniront un rapport type pour prouver qu'elles se conforment aux normes industrielles. Une des normes clés suivies par les inspecteurs éthiques consiste à refuser d'effectuer des réparations ou de référer leurs clients à des entrepreneurs en construction, obviant ainsi tout conflit d'intérêts. L'inspecteur qui porte aussi le chapeau d'un entrepreneur en construction est évidemment plus susceptible de « trouver » des problèmes.

Une fois que vous avez organisé une inspection résidentielle, planifiez d'accompagner l'inspecteur du début à la fin. Vous avez le droit de le faire, et les grandes entreprises en inspection résidentielle vous encourageront à le faire. Étant là, vous développerez une meilleure compréhension des résultats de l'évaluation, ce qui évitera bien des problèmes après la signature de l'Acte de vente. N'oubliez pas de dresser une liste de vos questions et inquiétudes. Une inspection minutieuse comprend plus de 1000 points de référence – de la fondation à la toiture – et prend de deux à trois heures, selon la grandeur de la propriété. Le rapport couvre environ 400 composantes de la maison.

Pour vous aider à choisir une entreprise qualifiée qui pourra faire une inspection détaillée de votre propriété et vous donner un rapport objectif sur l'état de votre maison, posez les questions suivantes aux sociétés que vous contacterez :

- Est-ce que vous vous conformez aux normes de l'industrie?
- Pourriez-vous me donner un échantillon d'un rapport?
- Est-ce que votre entreprise fait autre chose que des inspections?
- Quels autres services résidentiels offrez-vous?
- Est-ce que je peux être présent lors de l'inspection?
- Combien de temps une inspection dure-t-elle?
- Quand le rapport me sera-t-il remis?
- Réparez-vous les défauts que vous trouvez?
- Qu'est-ce que je recevrai avec le rapport d'inspection?
- Quels éléments inspectez-vous?
- Combien coûtent vos services?
- Avez-vous une assurance qui couvre votre responsabilité, de même que les erreurs et omissions?
- Fournissez-vous une entente qui définit la portée de l'inspection?

Demandez également si l'entreprise offre d'autres avantages, tels que des manuels d'entretien, l'accès aux experts si vous avez d'autres questions, etc. Informez-vous des politiques de remboursement si vous n'êtes pas satisfait de leur travail. Lorsque vous examinez les échantillons de rapports, assurez-vous qu'ils sont complets et faciles à comprendre. Comment se comparent-ils aux rapports envoyés par d'autres compagnies? Comment se comparent leurs coûts à ceux des entreprises concurrentes?

Règle d'or : Ne lésinez pas sur la valeur du service; il en va de votre investissement.



Au-delà des inspections résidentielles

Même si elle est rigoureuse, une inspection résidentielle n'est pas complète. Selon la province dans laquelle vous habitez ou vos préoccupations personnelles, vous pourriez faire appel à des services facultatifs dont certains peuvent être entrepris conjointement avec l'inspection résidentielle.

La détection de monoxyde de carbone



Certaines maisons, qui utilisent des combustibles fossiles tels que le mazout ou le propane, peuvent présenter un grave danger à ses habitants. Le monoxyde de carbone ne peut être détecté qu'avec un analyseur. Demandez à l'inspecteur de vérifier la présence des gaz même si un bon appareil de ventilation en minimise les effets. Pour une protection additionnelle, installez un détecteur de monoxyde de carbone.

L'évaluation de l'efficacité énergétique

Les bonnes entreprises en inspection immobilière proposent un service d'analyse énergétique qui peut mener à des économies importantes. L'inspecteur évalue les demandes et les pertes d'énergie, puis propose des moyens d'économiser des centaines de dollars en électricité tout en protégeant l'environnement.

L'analyse de l'eau

Près de 70 % des répondants à un sondage récent ont déclaré être inquiets de la qualité de leur eau potable. Certaines sociétés d'inspection résidentielle offrent maintenant une analyse d'eau, mais elles doivent n'utiliser que des laboratoires certifiés. Il est recommandé de tester l'eau pour la présence de plomb, de bactéries telles que le cryptosporidium et dans certaines régions rurales, les nitrates et les bactéries coliformes. La plupart des organismes prêteurs demandent des analyses d'eau de puits résidentiels avant d'avancer les fonds. Dans certaines juridictions administratives, ces analyses sont offertes gratuitement par les autorités publiques qui ne font des tests que pour certains contaminants.

L'inspection WETT

Une inspection WETT (Wood Energy Technology Transfer) est un examen visuel des appareils au chauffage à bois (foyer, foyer encastrable, poêle à bois, etc.) et tous leurs éléments visibles. L'inspecteur doit vérifier si l'appareil est bien installé et si les zones d'accès à l'appareil et aux événements connexes sont bien dégagées.

L'inspection antérieure à l'achat

Il est essentiel de faire inspecter une maison neuve avant l'achat afin de s'assurer que le travail a été effectué selon les normes prévues. La plupart des contrats de constructeurs contiennent une clause de responsabilité de vice de construction, ce qui signifie que le constructeur doit corriger autant les vices majeurs et que mineurs dans un délai raisonnable, une fois la maison terminée. Une inspection antérieure à l'achat est la meilleure façon de s'assurer que tous les problèmes sont soulignés et résolus.

L'inspection d'une piscine et d'une installation thermale (SPA)

Une inspection visuelle d'une installation thermale et d'une piscine comprend l'examen de l'équipement de la piscine, de l'alimentation électrique et de la toile. L'inspecteur fait fonctionner l'équipement, à l'exception du chauffe-eau si la flamme pilote n'est pas allumée.

À l'intention des courtiers en valeurs immobilières

Les inspections résidentielles offrent un avantage concurrentiel certain. Des milliers d'agents qui conseillent aux acheteurs et propriétaires-vendeurs de retenir les services d'un inspecteur avancent les avantages suivants :



- Diminution de la responsabilité
- Moins d'incertitudes pour l'acheteur
- Moins de regrets pour l'acheteur
- Une meilleure image et une plus grande crédibilité
- Moins de litiges
- Accroissement des ventes
- Moins de négociations
- Moins de temps perdu à la vente

Avec un rapport d'inspection détaillé en main, l'agent immobilier n'est plus obligé de continuellement défendre l'état de la résidence. Par ailleurs, si les résultats de l'inspection sont pris en considération au moment de déterminer le prix de demande, l'acheteur ne sera pas tenté de négocier.

De plus, les connaissances obtenues suite à une inspection permettent au propriétaire-vendeur de rehausser l'apparence ou l'état de sa propriété avant de la mettre sur le marché.

L'inspecteur résidentiel professionnel apporte crédibilité et prestige à l'agent immobilier et rehausse l'image d'intégrité de l'entreprise. Et le client sent qu'il est entre bonnes mains. De telles impressions favorisent les recommandations et tendent à limiter les regrets des acheteurs, les litiges, et même les actions en réclamation pour erreurs ou omissions. Tout compte fait, les inspections peuvent influencer les taux de primes d'assurance et les obligations des agences immobilières.

En terminant...

Chacune des parties impliquées dans une transaction immobilière profite d'une inspection résidentielle.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, ou pour planifier une inspection avec une entreprise qualifiée, vous pouvez communiquer avec nous soit par Internet

www.amerispec.ca

soit par téléphone

1-800-263-5928