



Questions d'immobilier :
La question des inspecteurs

Description

La certification n'est pas une exigence au Québec mais elle devrait l'être

Par **Joseph Marovitch**

Une inspection est toujours recommandée, même pour les nouvelles constructions. Une fois, j'ai vendu une copropriété de construction neuve. Le bâtiment venait d'être achevé et l'unité comprenait un stationnement intérieur. Lors de l'inspection, on a constaté que le garage présentait des fissures dans le plafond et des infiltrations d'eau. Le constructeur avait utilisé du béton de qualité inférieure et les bulles laissées dans la structure permettaient à l'air de s'infiltrer. L'air s'est dilaté et les fissures se sont agrandies, ce qui a permis à l'eau d'entrer. Heureusement, les condos de nouvelle construction ont une garantie de cinq à sept ans et le constructeur a réparé le problème une fois qu'il a été mis au courant.

Un autre client a fait une offre sur une maison individuelle et a fourni son propre inspecteur qui était un parent. Le parent s'est présenté avec un papier, un crayon et un petit appareil photo. Le parent-inspecteur a trouvé ce qu'il pensait être de l'amiante dans le grenier, bien que cela ressemblait beaucoup à de petites boules de papier journal. Des tests supplémentaires ont révélé que l'amiante était en fait de la litière pour chat.

Il ne faudrait pas que quiconque avec du papier, un crayon et une certaine expérience dans la réparation des cloisons sèches soit autorisé à inspecter l'un des investissements les plus importants et les plus substantiels d'une vie.



Le problème est que la certification n'est pas une exigence au Québec et qu'elle devrait l'être. Il faut un permis pour se marier, conduire une voiture, être courtier immobilier ou pratiquer la médecine, pour ne nommer que quelques professions qui ont une incidence sur la santé et sur le portefeuille. Une maison peut coûter des milliers de dollars après l'achat s'il y a des problèmes de fondation, de toit, d'électricité ou de plomberie. Une maison peut également affecter la santé de votre famille s'il y a des problèmes de ventilation, d'amiante, de vermiculite ou de moisissure.

Il ne faudrait pas que quiconque avec du papier, un crayon et une certaine expérience dans la réparation des cloisons sèches, soit autorisé à inspecter l'un des achats les plus importants et les plus substantiels d'une vie.

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), un organisme gouvernemental chargé d'encadrer et de réglementer le courtage immobilier au Québec et de protéger le public selon les règles de la loi sur le courtage immobilier, recommande aux courtiers et aux acheteurs des critères pour mieux choisir leur inspecteur, qui sont les suivants :

1. Les inspecteurs doivent disposer d'une assurance responsabilité civile au cas où ils négligeraient un point pendant l'inspection qui serait la cause de dommages par la suite. L'acheteur doit exiger de voir une preuve écrite de l'assurance responsabilité civile.
2. Les inspecteurs doivent utiliser des normes de pratique reconnues avec des lignes directrices, définir des termes spécifiques et fournir un rapport standardisé.
3. Les inspecteurs doivent fournir un contrat de service clair qui précise la nature, la portée, le coût et les limites de l'inspection.
4. Les inspecteurs doivent fournir un rapport écrit clair et concis dans les jours suivant l'inspection afin que l'acheteur connaisse et comprenne parfaitement l'état de la propriété, ainsi que tout risque ou coût pouvant dévaluer la propriété.

Pour tenter d'aider le public à choisir un inspecteur, l'OACIQ a conclu une entente avec les associations d'inspecteurs en bâtiment suivantes qui répondent aux critères de l'OACIQ. Ce sont les associations que l'OACIQ peut recommander :

1. AIBQ – L'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec
2. ATIB – L'Association des thermographes en inspection de bâtiment
3. AIICQ InterNACHI-Québec – L'Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec

Les inspecteurs possédant l'une ou l'ensemble de ces certifications sont reconnus par l'OACIQ.

'... le gouvernement du Québec devrait exiger que les inspecteurs en bâtiment suivent des cours, passent des tests et possèdent des permis de certification normalisés et obligatoires pour être reconnus comme inspecteurs en bâtiment afin d'assurer la sécurité et le bien-être du public.'

Encore une remarque, la plupart des inspecteurs n'examinent que ce qu'ils peuvent voir de leurs propres yeux. Je recommande que votre inspecteur soit formé en thermographie et dispose d'un appareil d'imagerie thermique permettant de détecter les fils lâches ou non mis à la terre, l'humidité dans les murs et les zones où l'isolation fait



défaut et par où la chaleur s'échappe.

C'est très bien que l'OACIQ fournisse des critères et puisse approuver certaines certifications, cependant, le gouvernement du Québec devrait exiger que les inspecteurs en bâtiment suivent des cours, passent des tests et possèdent des permis de certification normalisés et obligatoires pour être reconnus comme inspecteurs en bâtiment afin d'assurer la sécurité et le bien-être du public.

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section des commentaires au bas de la page. De plus, pour voir mes articles précédents, entrez **Joseph Marovitch** dans le champ de recherche, au haut de la page à droite.

Prochain article : **Le commerce de détail à Westmount et sa destination**

L'ÉTAT DU MARCHÉ

Une fois de plus, les gros titres de l'actualité concernent la hausse des prix de l'immobilier à Montréal. Ce qui était à portée de main sur Centris il y a un an ne l'est plus désormais. Il y a moins de maisons à vendre et ce qui reste est maintenant plus cher et les prix à la hausse.

Il existe quelques possibilités d'achat de propriétés qui nécessitent des rénovations. L'achat d'une propriété qui nécessite des travaux de rénovation est une opération qui prend du temps et de l'énergie, mais qui est beaucoup moins coûteuse que l'achat d'un bâtiment parachevé. Lorsqu'un propriétaire rénove une propriété vétuste, il multiplie le coût de la rénovation par trois pour compenser l'investissement en effort, en temps et en matériel. Les investisseurs ne dépensent pas un dollar pour récupérer un dollar. Ils dépensent un dollar pour récupérer trois dollars ou plus.

'L'achat d'une propriété qui nécessite des travaux de rénovation est une opération qui prend du temps et de l'énergie, mais qui est beaucoup moins coûteuse que l'achat d'un bâtiment parachevé. '

Si le vendeur peut le faire, l'acheteur le peut aussi. L'acheteur n'a qu'à acheter la propriété non-rénovée à un prix juste et bon pour rentabiliser son investissement en temps, en énergie et en argent.

Le calcul est simple. Déterminez la valeur d'une propriété en fonction de son emplacement (par exemple : Westmount ou LaSalle) comme si elle avait déjà été rénovée, déterminez ce qu'il vous en coûtera pour la rénover, soustrayez le coût des matériaux, de la main-d'œuvre ainsi qu'un pourcentage pour votre temps et votre énergie (de 20 à 50 %) et faites une offre.

Le vendeur déterminera si cela vaut la peine de faire les rénovations lui-même ou de vendre à la valeur d'avant les rénovations. Ces possibilités sont rares de nos jours, mais si on en trouve une et que l'acheteur a envie de faire les travaux, pourquoi ne pas en profiter ?

Image : Burst



Abonnez-vous à notre
infolettre pour être informé
de nos plus récents articles

S'inscrire

À lire aussi : [Autres articles par Joseph Marovitch](#)



Joseph Marovitch œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à josephmarovitch@gmail.com



LIVRAISON GRATUITE
achats de 99\$ et plus*

LINEN CHEST

MAGASINEZ

Categorie

1. Article | Immobilier

Tags

1. certification
2. état du marché immobilier
3. home inspectors
4. inspecteurs en bâtiment
5. Joseph Marovitch
6. state of the real estate market

date créée

janvier 2020