

QU'EST-CE QU'UNE INSPECTION DE BÂTIMENTS ?

*** Extrait du site internet de l'AIBQ (www.aibq.qc.ca) – 15 octobre 2006**

Une inspection pré-achat est une inspection des composantes visibles et facilement accessibles des différents systèmes d'un immeuble.

Elle vise à identifier les défauts apparents majeurs qui diminuent l'usage, la jouissance ou la valeur d'un immeuble ou qui représentent un risque à la sécurité des occupants. Par exemple, et sans s'y limiter, la présence de pourriture dans les points d'appuis de la poutre principale au sous-sol peut résulter dans des dommages importants à l'immeuble. La présence de suie aux différentes sorties de chauffage à l'intérieur de la maison peut être le résultat de fissures dans l'échangeur de chaleur de la fournaise et peut signifier la nécessité de remplacer la fournaise.

Cette inspection se fait en observant l'état de ces composantes sans faire de prélèvement, d'échantillonnage ou de mesure. L'inspecteur ne prélève pas un échantillon des bardeaux du toit pour en évaluer l'état. Il ne fait pas de trou dans un mur pour en vérifier l'épaisseur et la présence ou non de pare-vapeur, d'isolant, de moisissure, d'humidité, ni l'état des colombages. Les éléments qui sont cachés ou qui sont enfouis ne peuvent pas être inspectés et ne le sont pas.

L'inspection est visuelle et vise l'état des éléments au moment de l'inspection. L'inspecteur cherche à découvrir des indices qui lui permettent de tirer des conclusions sur l'état de l'immeuble, et d'en informer son client. Un cerne au plafond d'une chambre peut résulter d'une infiltration du toit, de condensation dans l'entretoit, d'une fuite de la plomberie ou du déversement d'un appareil sanitaire. L'emplacement du cerne, son étendu, les commentaires du propriétaire de l'immeuble et l'expérience de l'inspecteur, sont tous des facteurs qui le guideront dans ses commentaires et recommandations.

L'inspection pré-achat n'est pas une inspection de conformité aux codes ou aux normes. Une inspection au cours de laquelle tous les éléments seraient vérifiés selon les différents codes et normes serait très coûteuse et durerait plus d'une semaine, et la grande majorité des immeubles ne passeraient pas une telle inspection.

En effet, dans un immeuble résidentiel, une vérification selon les codes exigerait que tous les éléments et tous les systèmes (Structure et Charpente, Fondation et Maçonnerie, Électricité et Plomberie, Chauffage, Climatisation et Ventilation, Toiture et Isolation, Aménagement Général et Extérieurs) soient vérifiés en fonction des normes et codes suivants :

- Code national du bâtiment du Canada
- Codes provinciaux de Construction
- Codes municipaux et Règlements de Zonage

Il est donc clair qu'une inspection pré-achat ne peut pas être une inspection de conformité aux codes (Article 3.2 A.5), ni une vérification de l'efficacité des systèmes installés (Article 3.2 B.4).

Lors d'une inspection pré-achat, l'inspecteur ne cherche donc pas à définir si telle ou telle composante est conforme aux codes ou aux normes de construction. L'inspecteur doit plutôt examiner les systèmes et leurs composantes installées et facilement

accessibles (Article 2.2 A) et doit fournir à son client un rapport qui indique lesquels exigent une réparation majeure ou immédiate (Article 2.2 B.3).

Le but de l'inspection pré-achat est d'identifier les éléments qui ne fonctionnent pas ou ne fonctionnent pas correctement, de découvrir les indices de bris, défauts ou vices, et d'en informer son client. L'inspecteur n'est pas tenu d'identifier la cause de ces bris, défauts ou vices, et n'a pas à suggérer de méthode pour effectuer une réparation, ni à recommander les matériaux requis. Il n'a pas non plus à évaluer le coût des réparations (Articles 3.2 A.2 et A.3).

L'inspecteur devra référer son client à un expert dans le domaine ou dans la spécialité où la réparation est requise. Cependant, quand l'inspecteur est un professionnel ou un expert dans un domaine particulier, tel qu'un architecte, un ingénieur, un technologue, un électricien, un plombier, un entrepreneur ou autre spécialiste, il peut ajouter dans ses rapports d'inspection des commentaires pertinents à son domaine d'expertise, tel qu'il est mentionné aux articles 2.3 A et 2.3 B de la Norme de Pratique. Ainsi, un architecte pourrait ajouter des commentaires et des recommandations concernant les aménagements intérieurs, des détails relatifs aux modifications ou rénovations envisagées par son client, l'isolation ou la ventilation du vide sous toit ou les devis de finition, l'ingénieur pourrait discuter de structure, de fondation ou de charpente alors que l'électricien pourrait suggérer des améliorations du système électrique, chacun selon ses connaissances et ses compétences.

*** Extrait du site internet de l'AIBQ (www.aibq.qc.ca) – 15 octobre 2006**