

Nos opérations

Wd-opération 110411

Notre entreprise a évolué avec les changements que nous constatons au domaine immobilier. Il y a 25 à 30 ans et plus, vous achetiez une propriété dans l'état qu'elle était et la banque qui vous finançait par un prêt hypothécaire l'a faisait évaluer par un évaluateur agréé. Et le tout était bâclé et tous étaient heureux.

Mais avec l'évolution et les constatations apportées, maintenant on peut facilement poursuivre l'ancien propriétaire d'une maison que vous avez achetée, pour toutes sortes de raisons en autant qu'elles soient réelles et justifiées. Malfaçon, vice de construction, humidité, moisissure, vice caché, etc. car il a été prouvé que ces éléments ont un effet sur la valeur d'une propriété tel que stipulé au Code Civil du Québec, art. 1726 "Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus". "Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert."

Je suis d'opinion et d'autres experts vont dans le même sens, qu'il est très difficile de dissocier inspection de bâtiment et évaluation de la même propriété maintenant. Pourtant la grande majorité si non la totalité des évaluateurs agréés n'exigent pas d'avoir le rapport d'inspection qui pourrait exister sur une propriété avant de l'évaluer ou ne recommande pas qu'il en soit fait une avant de procéder à leur travail d'évaluation. Exigeant dans nos opérations d'avoir une inspection de bâtiment ou de faire une inspection de bâtiment avant de procéder à une évaluation proprement dite de la propriété, nous offrons à nos clients de faire un travail combiné qui consiste d'abord à faire une inspection avant de faire une évaluation.

Il y a tout un monde de différence entre une inspection de bâtiment (de la propriété) et une évaluation de la propriété. Un authentique inspecteur en bâtiment d'expérience doit non seulement inspecter le bâtiment mais tenir compte du terrain qui peut avoir d'importantes influences sur le bâtiment. Les influences peuvent être nombreuses telles que montagne, égouttement du terrain, zone sujette à problèmes lors de la fonte des neiges ou de pluie abondante, ocre ferreuse avoisinante ou sur le terrain, fosse septique et champs d'épuration, puits de surface ou puits artésien, mur de soutènement, terrain à plateau ayant été créé à partir d'une pente de terrain. Les dimensions mêmes d'un terrain peuvent avoir des influences sur un bâtiment et aussi sur la valeur marchande d'une propriété. Un puits ou une fosse septique avec champs d'épuration trop près d'un puits devra être changée de place si vous faite une demande d'agrandissement d'un bâtiment. Les dimensions du terrain ne pourront permettre d'obtenir un permis de réparation d'un bâtiment ayant subi un incendie partiel. Les situations dans une ville et en pleine campagne diffèrent énormément et l'inspecteur doit les connaître à fond pour réellement répondre à sa fonction d'inspecteur en bâtiments.

Un évaluateur agréé ou son technicien inspecteur pour évaluation seulement ont beau prétendre connaître l'inspection de bâtiment mais leurs actions et fonctions n'ont rien de similaires avec celles d'un authentique inspecteur en bâtiment. L'inspecteur en bâtiments doit suivre des cours approuvés auprès d'un collège approuvé pour ce type d'enseignement, réussir les examens pour obtenir une accréditation de formation du collège. S'inscrire auprès d'une association d'inspecteurs pour une période de formation, passer plusieurs types différents d'examens, inspecter un minimum de 250 propriétés à titre de candidat inspecteur et autres exigences avant de se prévaloir d'un titre officiel d'inspecteur agréé. En plus il doit suivre tous les ans des cours de formation afin de lui permettre un renouvellement de sa licence. Un inspecteur en bâtiment doit aussi être détenteur d'une police d'assurance erreur et omission comme j'en une personnellement.

Ayant été un évaluateur agréé pendant plusieurs années et maintenant gestionnaire de travaux faits par des évaluateurs agréés, d'inspection et d'expertise, j'ai beaucoup de difficulté à constater qu'il n'y a pas plus de rapprochement entre ces deux fonctions pour la protection des acheteurs et des compagnies prêteuses. Un évaluateur agréé n'a pas malheureusement la formation pour détecter des problèmes inhérents à la qualité d'un bâtiment. Un évaluateur agréé n'a pas à faire l'inspection des greniers, l'inspection des toits, des vides sanitaires, de faire des tests d'hygrométrie, de moisissures ou autres, de détecter des potentiels de problèmes avec le bâtiment. Ce n'est pas du tout de son domaine, mais il devrait exiger et je suis d'opinion que l'Ordre des Évaluateurs Agréés devra se pencher sur cet aspect de la qualité d'un bâtiment. Il est impensable maintenant qu'un éventuel acheteur devienne propriétaire sans avoir au préalable fait faire une inspection par un professionnel expert en bâtiments. L'évaluateur agréé qui est mandaté pour faire ce travail devrait exiger qu'on lui remette une copie du dit rapport d'inspection ou qu'il recommande à son client de faire faire une inspection de bâtiment et qu'une copie lui soit remise avant de procéder à une telle évaluation. Les constatations faites lors d'une inspection en bâtiment par l'expert inspecteur peuvent avoir une influence importante sur la dépréciation physique du bâtiment et conséquemment sur la valeur marchande.

Au sein de notre firme nous tentons de voir à ce que l'inspection et l'évaluation soient en relation pour établir la valeur marchande réelle de la propriété pour nos clients.

Voir les autres références en marge : particulièrement Fiche - Inspection - Rapport