

L'INSPECTION PRÉ-ACHAT : LIMITES ET RÉALITÉS

Lors de la rédaction de notre dernier bulletin, nous avons traité des nouvelles dispositions législatives encadrant l'exercice du courtage immobilier au Québec. Qu'en est-il de l'encadrement législatif ou réglementaire du travail des inspecteurs en bâtiment.

Au Canada, seules les provinces de l'Alberta et de la Colombie-Britannique encadrent le travail de ces derniers. Au Québec, les fonctionnaires du Ministère des Finances étudient la question depuis plus de trois ans et selon le cabinet du ministre, on reconnaît qu'un projet de loi n'est pas pour bientôt.

L'encadrement législatif souhaité par plusieurs de ce métier n'étant pas pour demain, quelles sont les balises de l'inspection pré-achat sur le plan juridique.

La Cour d'appel, dans l'affaire *St-Louis c. Morin*, affirme que lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne la fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que ce vice n'était pas caché s'imposera.

Premièrement, l'inspection pré-achat est une inspection des composantes visibles d'un immeuble visant à identifier les défauts apparents et majeurs qui affectent l'immeuble et qui en diminuent l'usage ou la valeur. Rappelons cependant que le législateur, depuis 1994, ne prévoit plus l'obligation pour un acheteur de recourir aux services d'un expert.

Il est reconnu que cette inspection en est une visuelle et n'est pas techniquement exhaustive. L'inspection en bâtiment comporte notamment un examen visuel des composantes et des systèmes installés facilement accessibles et prévu aux normes de pratique mises en place par l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ). Une inspection en bâtiment exécutée conformément à ces normes, a pour but de donner à un client les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état d'un immeuble tel que constaté au moment de l'inspection. Elle vise essentiellement à identifier les défauts majeurs qui diminuent l'usage, la jouissance ou la valeur d'un bâtiment ou qui présente un risque à la sécurité des occupants. Elle vise également à constater l'état des éléments au moment de l'inspection.

En résumé, l'acheteur doit comprendre qu'une inspection pré-achat en est une de moyen et non de résultat et ne constitue aucunement une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit contre des vices qui pourraient être cachés. Il est en effet reconnu que l'inspection pré-achat ne garantit pas l'absence de vices cachés ou de déceler certaines conditions latentes. Soyons prudents !

Bonne année.



Michel Rocheleau
Avocat



LÀ OÙ VOUS ÊTES.™

clcw.ca

630, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 2780 ■ Montréal ■ 514 393-4580

Montréal ■ Québec ■ Saguenay ■ Sherbrooke ■ Drummondville ■ Rimouski ■ Sept-Îles ■ Val-d'Or
Alma ■ Saint-Georges ■ Rivière-du-Loup ■ Amos ■ Roberval ■ Saint-Félicien ■ Plessisville ■ Amqui