

QUESTIONNEZ L'INSPECTEUR

RÉALISÉ PAR AMERISPEC DU CANADA

Quelles sont les exigences de qualification d'une personne qui veut devenir inspecteur de maison au Canada?



Comparaison la profession d'inspecteur de maison à plusieurs autres, elle en est à ses débuts. Il n'y a actuellement aucune réglementation professionnelle pour la profession d'inspecteur de maison au Canada. Pour cette raison, n'importe qui peut se déclarer inspecteur de maison. Toutefois, depuis plusieurs années, les intérêts des inspecteurs de maison canadiens ont été soutenus par un organisme national appelé l'Association Canadienne des Inspecteurs de Biens Immobiliers (ACIBI) et ses associations régionales ou provinciales affiliées. L'ACIBI est essentiellement un conseil de membres des sept associations canadiennes d'inspection résidentielle régionales et provinciales, allant de la Colombie-Britannique au Canada atlantique. Les inspecteurs de maison sont membres de leur association régionale ou provinciale respective. Chaque association a ses propres exigences et niveaux d'adhésion. Les

membres parfaitement compétents de chaque association portent des titres tels qu'« inspecteur de maison agréé », « membre » et « membre agréé ». De plus, chaque association a adopté des règlements qui lui permettent de régir et de discipliner ses membres. Les négociations récentes, regroupant toutes les associations régionales et provinciales pour développer un « modèle » national de règlements devant être adopté par chacune des associations régionales et provinciales de l'ACIBI, ont été un pas critique vers l'autorégulation et l'exigence que tous les inspecteurs de maison soient éventuellement agréés.

Il y a plusieurs exigences à satisfaire pour être admis comme membre pleinement compétent d'une association régionale ou provinciale. En général, les inspecteurs de maison parfaitement compétents ont passé une série d'examens techniques, réalisé un minimum de 250 inspections résidentielles payées, conformément aux normes de pratique de l'ACIBI, ont eu la qualité de leurs rapports d'inspection vérifiée, sont couverts par une assurance erreurs et omissions adéquate et sont obligés de poursuivre une formation continue pour maintenir leur adhésion en règle. En plus des compétences mentionnées plus haut, plusieurs inspecteurs de maison qualifiés peuvent également

être des ingénieurs, des architectes et des ingénieurs en technologie professionnels ou des individus ayant une expérience approfondie de la profession d'inspecteur de maison.

Quel type de formation AmeriSpec exige-t-elle de ses inspecteurs de maison?

Avant d'être acceptés par AmeriSpec, les futurs inspecteurs de maison doivent satisfaire à des normes élevées de compétence et d'expérience. En plus de consulter activement l'état des listes d'adhésions des associations d'inspection résidentielle provinciales et régionales, AmeriSpec exige que ses inspecteurs de maison soient initialement agréés par AmeriSpec après avoir suivi un programme complet de formation d'inspecteur qui comprend un examen écrit rigoureux. Avant de participer au programme de formation d'AmeriSpec à Mississauga (Ontario) et à Memphis (Tennessee), chaque futur inspecteur de maison doit passer un programme complet de formation à domicile. AmeriSpec a bâti un modèle de grandeur réelle à l'intérieur de son centre de formation à Memphis (Tennessee). Cette maison est munie de systèmes et de composants fonctionnels et a été conçue pour aider les individus à apprendre ce qu'ils doivent examiner lorsqu'ils



AMERISPEC^{MD}
SERVICE D'INSPECTION DE MAISON

Visitez notre site web
www.amerispec.ca

effectuent une inspection résidentielle. La maison comprend même un toit où les inspecteurs peuvent examiner l'apparence des bardeaux, voir la bonne installation de solins et de matériaux de couverture.

À la fin de la formation, chaque inspecteur est soumis à un programme de mentorat qui comprend plusieurs inspections « accompagnées » d'inspecteurs de maison expérimentés et qualifiés; il doit aussi effectuer une inspection intérieure avant de pouvoir inspecter indépendamment une maison. Le résultat de toute cette préparation est la formation d'un inspecteur de maison de qualité qui effectue une inspection résidentielle objectivement et professionnellement. Les inspecteurs d'AmeriSpec fournissent un rapport d'inspection descriptif complet qui comprend plus de 400 points et 1 000 contrôles à travers la maison. Tous les inspecteurs sont également obligés de mettre leurs connaissances et leurs capacités à jour de façon périodique en assistant à des cours de formation et de certification d'AmeriSpec trois ou quatre fois par année. Voici des exemples de cours de certification fournis par AmeriSpec : Technologie de transfert bois-énergie - Cours d'inspection de base, Certification des évaluateurs pour le rendement énergétique dans le cadre du programme ÉnerGuide pour les maisons, Programme de formation des inspecteurs de la qualité de l'air d'intérieur des résidences et Ventilation résidentielle.

Quelles sont la base et la portée d'une inspection résidentielle effectuée correctement?

Un des objectifs de l'ACIBI a été de concevoir et de continuer d'améliorer un ensemble de normes industrielles, appelées « normes de pratique », pour assurer que les futurs acheteurs de maisons et les agents immobiliers comprennent la portée et le but du service qu'un inspecteur de maison compétent peut leur fournir. AmeriSpec s'est toujours conformée à ces normes de pratique qu'elle supporte entièrement. Cela assure la tranquillité d'esprit des

acheteurs de maisons puisqu'ils savent qu'une inspection résidentielle a été effectuée conformément aux normes de pratique qui ont été conçues avec soin pour instruire un inspecteur sur la façon d'obtenir des renseignements fondamentaux sur la condition d'une habitation. ACIBI a également un code de déontologie définissant les responsabilités d'un inspecteur compétent qui doit agir de façon stricte, juste, impartiale et professionnelle. Une copie des normes de pratique et du code de déontologie de l'ACIBI est disponible sur le site Web d'AmeriSpec à www.amerispec.ca.

Y a-t-il des limitations aux inspections résidentielles?

Oui. Un article traitant de la compétence des inspecteurs de maison ne doit pas oublier de discuter des limitations relatives aux inspections résidentielles. Au fil des ans, certains acheteurs de maison qui embauchent des inspecteurs de maison tout à fait qualifiés pour effectuer une inspection résidentielle, puis achètent une maison qui révèle des problèmes, croient souvent que l'inspecteur aurait dû avoir découvert ces derniers. Dans la plupart de ces situations, la raison de « l'oubli apparent » n'a rien à voir avec la compétence de l'inspecteur, mais plutôt avec les limitations intrinsèques et malheureusement quelquefois importantes des inspections résidentielles. Les normes de pratique de l'ACIBI indiquent que les inspections résidentielles sont des examens visuels non invasifs des aires accessibles de la maison au moment de l'inspection et que les inspections ne sont pas techniquement exhaustives; cela crée des limitations intrinsèques au processus d'inspection. En voici quelques exemples :

- Les inspections ne sont pas intrusives; par conséquent, le déplacement du mobilier et des effets personnels et l'ouverture des murs finis ne sont pas requis (ou approprié) pour effectuer une inspection. Parfois, d'importantes lacunes ne sont pas identifiées parce qu'elles sont

dissimulées ou cachées derrière des effets personnels. Les inspecteurs ne peuvent pas apporter de commentaires sur ce qu'ils ne peuvent pas voir.

- Les inspections sont basées sur les observations des faits au moment de l'inspection. Par exemple, s'il n'y a aucun indice d'humidité présente ou passée au sous-sol d'une maison au moment de l'inspection, il est injuste de supposer qu'un inspecteur peut prévoir un problème d'inondation futur.
- Les inspections ne sont pas techniquement exhaustives. Une inspection techniquement exhaustive impliquerait plusieurs spécialistes (comme des ouvriers en chauffage, en toiture, en électricité, en plomberie et en fenestration, et un ingénieur de structures) pour examiner la maison. L'inspection prendrait vraisemblablement plusieurs journées, et le coût s'élèverait à plusieurs milliers de dollars, ce qui serait inacceptable pour la plupart des acheteurs de maison qui cherchent à évaluer l'état général d'une maison.

Ces exemples de limitations de l'inspection résidentielle sont indépendants de la compétence de l'inspecteur. Il est important que ceux qui sont impliqués dans une inspection résidentielle comprennent qu'au fur et à mesure que la profession d'inspecteur de maison mûrit, ces limitations continueront vraisemblablement d'exister, peu importe si les inspecteurs de maison sont agréés ou non. Toutefois, malgré ces limitations, une inspection résidentielle effectuée par un inspecteur de maison qualifié demeure un excellent outil pour administrer et minimiser le risque associé à l'achat d'une propriété.

Contactez-nous :