Fiche technique consommateur Inspecteurs de logements

À propos des inspections de logements

Une inspection de logement standard est un examen visuel de la structure physique et des principaux systèmes intérieurs d'un bâtiment résidentiel composé d'une à quatre unités d'habitation. Il faut comprendre qu'il existe certains risques inhérents à l'achat d'un bien et qu'une inspection de logement est intrinsèquement limitée en termes de portée et de profondeur. Les informations issues d'une inspection de logement conforme à la norme 266 CMR 6.00 sont susceptibles de réduire certains de ces risques, mais l'inspection de logement n'a pas pour objet d'assurer au client une protection contre tous les risques courus.

Cette inspection peut s'apparenter à un examen physique réalisé par un médecin. Cependant, il doit être clairement établi qu'une inspection de logement ne doit pas être confondue avec une estimation, une inspection de conformité avec le code du bâtiment, une quelconque garantie et/ou une police d'assurance applicable à l'état du bien.

Lors de l'inspection, l'inspecteur examinera les parties exposées et facilement accessibles de la structure du logement, y compris la toiture, le grenier, les murs, les plafonds, les fenêtres, les portes, le sous-sol et les fondations ainsi que les systèmes de chauffage/climatisation, les systèmes de plomberie et d'électricité intérieurs, à la recherche d'éventuels problèmes.

Les inspections de logements ne sont pas destinées à identifier tous les petits problèmes ou défauts invisibles ou latents d'un logement. La plupart des défauts mineurs ou esthétiques, par exemple, doivent être décelables par l'acquéreur sans l'aide d'un professionnel.

Date de l'inspection de logement

Un inspecteur de logement est généralement engagé par un acquéreur immobilier potentiel immédiatement après la signature du compromis, avant la signature de l'accord d'achat et de vente définitif. Cependant, avant la signature du compromis par l'acquéreur potentiel, celui-ci doit s'assurer que le contrat comporte une clause d'inspection qui rend l'obligation d'achat subordonnée aux conclusions d'une inspection de logement professionnelle. Cette clause doit préciser les termes d'engagement de l'acquéreur et du vendeur.

Sélection d’un inspecteur de logement

Parmi les bonnes sources de recommandation de services d’inspection de logement, on compte les proches, les voisins ou les connaissances professionnelles satisfaits de la prestation de leur inspecteur de logement. En outre, les avocats et courtiers hypothécaires peuvent également recommander un inspecteur de logement. Les noms des inspecteurs locaux sont accessibles en saisissant les termes **inspection de logement** et le **code postal** de la localité dans laquelle vous achetez l’habitation et/ou en effectuant une recherche sur le site Internet de la Division of Occupational Licensure à l’adresse **www.mass.gov/dpl/boards/hi,** ou dans les Pages jaunes, où se trouvent de nombreuses annonces dans la rubrique « Service d’inspection de bâtiment’ ou « Service d'inspection de logement ».

Les courtiers et immobiliers ne sont pas à même de recommander directement une société d’inspection de logement ou un inspecteur de logement spécifique, sauf s’ils représentent l’acquéreur en qualité de courtier. Cependant, les courtiers peuvent aider les acquéreurs à obtenir des informations sur les inspecteurs de logement agréés.

Il est également possible pour un propriétaire de faire réaliser une inspection de logement afin d’identifier les éventuels problèmes, en particulier s’il prévoit de vendre le logement dans un avenir proche.

Voici quelques conseils supplémentaires pour rechercher un inspecteur de logement :

- Depuis mai 2001, les inspecteurs de logement doivent être agréés dans le Commonwealth du Massachusetts. La licence d’un inspecteur de logement doit être vérifiée avant son recrutement. Les consommateurs ne doivent pas se méprendre et accepter les « certifications » d’inspection de logement proposées ou vendues par des sociétés commerciales d'inspection de logement et obtenues par l’intermédiaire de formations d’étude de logement, ou fournies par des sociétés d’inspection de logement qui certifient leurs propres inspecteurs de logement. Dans la mesure où l’activité d'inspection de logement n’est pas réglementée dans la plupart des états, les certifications sont accessibles à tous. La licence d'un inspecteur de logement peut être vérifiée auprès du Board of Registration of Home Inspectors, sur son **site Internet** ou en composant le (617)
  701-8600.
- La société d'inspection de logement sélectionnée doit accepter la présence de l’acquéreur potentiel lors de l’inspection du logement. L’inspecteur de logement doit se montrer disposé à répondre à toutes les questions de l’acquéreur et lui communiquer un compte-rendu oral et écrit complet.

Les personnes qui engagent un inspecteur doivent pouvoir s’attendre à une approche d’ouverture de la part de la société d’inspection de logement qui leur permette de poser des questions concernant le contenu du compte-rendu de l’inspection du logement à venir.

Pendant l'inspection du logement

Si la présence de l'acquéreur lors de l'inspection n'est pas nécessaire, elle reste toutefois recommandée. Il peut ainsi observer l'inspecteur, poser directement des questions et mieux comprendre l'état du logement, le fonctionnement des systèmes ainsi que leurs modalités d'entretien. Le compte-rendu écrit sera plus facile à comprendre si l'acquéreur est présent lors de l'inspection.

Il est important de fournir un accès sécurisé et un éclairage suffisant pour permettre à l'inspecteur de réaliser l'inspection du bien.

Les inspecteurs doivent communiquer un compte-rendu d'évaluation écrit reposant sur les règles de conformité en application de la norme 266 CMR 2.00-11.00.

À l'issue de l'inspection du logement, l'acquéreur doit être correctement informé de l'état du logement. Doivent lui être indiqués les éventuels problèmes visibles et apparents, les réparations nécessaires ou la présence éventuelle de risques de détériorations masquées ainsi que le caractère souhaitable/nécessaire de réaliser une enquête complémentaire.

Autres inspections et tests à prendre en compte

Il est fortement recommandé aux acquéreurs d'envisager la réalisation des inspections et/ou tests suivants avant de signer l'accord d'achat définitif :

- Peinture au plomb, http://www.mass.gov/eohhs/gov/departments/dph/programs/environmental-health/exposuretopics/lead/delead/
- Qualité de l'eau (potabilité)
- Insectes destructeurs de bois, notamment les termites.
- Qualité de l'air, y compris le gaz radon
- Champignons, moisissures et allergènes.

Si certains inspecteurs de logement sont qualifiés pour proposer ces services, ces inspections et tests ne font pas partie de l'inspection de logement basique et doivent être réalisés par des professionnels agréés et qualifiés (sélectionnés et engagés par vos soins) dans ces domaines.

Dépôt de plainte

Si la majorité des inspecteurs agréés se comportent de manière professionnelle, la Division of Occupational Licensure prendra des mesures contre les inspecteurs agréés qui manquent à leur devoir d'assurer un niveau de compétence et d'intégrité acceptable. Dans certains cas, les consommateurs insatisfaits déposent plainte. Cependant, le seul motif d'insatisfaction ne constitue pas une preuve d'incompétence ni un motif suffisant pour engager une action disciplinaire.

Si vous souhaitez déposer une plainte sérieuse contre un inspecteur de logement, appelez ou écrivez à l'Office of Investigations de la division et demandez un formulaire de plainte. L'Office of Investigations de la division est situé au 1 Federal Street, Suite 0600, Boston, MA 02110. Numéro de téléphone : 617-701-8756. Le formulaire de plainte peut également être téléchargé sur le site Internet de la Division (**www.mass.gov/dpl/**).