

## Les acheteurs veulent connaître votre maison de fond en comble

Bien que les acheteurs soient tous différents les uns des autres, ils partagent au moins une particularité : ils veulent tous que la maison qu'ils vont acheter soit aussi saine qu'elle ne le paraît.

Le toit va-t-il couler ? Est-ce que le filage électrique est sécuritaire ? Qu'en est-il de la plomberie ? Toutes ces questions, et bien d'autres, trottent dans la tête de l'acheteur et font qu'il requiert généralement l'aide de professionnels. Selon les experts de l'industrie, il y a 33 problèmes spécifiques qu'un inspecteur pourrait découvrir durant l'inspection de votre maison. Nous avons identifié les 12 problèmes les plus fréquents qui pourraient vous coûter une fortune en réparations s'ils sont ignorés ou sous-estimés. Dans la plupart des cas, on peut faire une bonne inspection avant la mise en vente si l'on sait où et quoi regarder. Cela permet d'empêcher que de petits problèmes ne deviennent incontrôlables et ruineux.

## Les 12 pièges coûteux sont:

### 1. Plomberie défectueuse

Une plomberie en mauvaise état se détecte de deux façons : les fuites et les obturations. Une inspection visuelle peut détecter les fuites et un inspecteur évaluera la pression d'eau en ouvrant tous les robinets dans la salle de bain du dernier étage et en tirant la chasse d'eau.

### 2. Sous-sol humide

L'inspecteur examinera si vos murs de sous-sol sont recouverts de dépôts blancs poudreux et pourra vérifier à l'oeil si vous êtes assez confiants pour entreposer des choses directement sur le plancher. Une odeur de moisi est presque impossible à éliminer. Cela pourrait vous coûter de 200 \$ à 1000 \$ pour sceller une fissure de fondation selon sa gravité et son emplacement. Vous pourriez déboursier de 750 \$ à 1000 \$ pour installer une pompe à colonne. Quant à l'isolation complète par une membrane, les coûts pourraient varier de 5 000 \$ à 15 000 \$. Vous devez tenir compte de ces dépenses futures pour l'acheteur dans la fixation de votre prix.

### 3. Filage inadéquat

Votre maison devrait avoir un minimum de 100 ampères et cela devrait être clairement identifié sur votre panneau. Le filage peut être en aluminium ou en cuivre, ce dernier étant fortement recommandé.

### 4. Mauvais systèmes de chauffage et de climatisation

Les problèmes de chauffage sont causés soit par une isolation insuffisante soit par un système de chauffage inadéquat. Une fournaise propre et exempte de rouille sur l'échangeur, c'est bon signe ; néanmoins, un inspecteur pourrait recommander un examen plus approfondi de la fournaise.

### 5. Problèmes de toit

Les fuites dans la toiture peuvent avoir toutes sortes d'origines : détérioration des bardeaux d'asphalte ou dommages causés par un entretien hivernal inadéquat, par exemple. Lorsque les gouttières ne sont pas fonctionnelles, cela se traduit par des problèmes quelquefois majeurs, la plupart du temps au sous-sol.

### 6. Greniers mal ventilés

De l'humidité et de la moisissure peuvent apparaître dans le grenier dû à des lacunes dans l'isolation ou la ventilation du toit. Cela crée une usure prématurée du toit, de la structure et des matériaux. Les frais de réparation peuvent facilement dépasser les 2 500 \$.

### 7. La pourriture du bois

Elle peut apparaître à de nombreux endroits (cadres de portes ou de fenêtres, frises, galerie, clôtures, etc.) L'inspecteur va généralement sonder les pièces de bois, particulièrement si celles-ci sont fraîchement peintes.

## 12 PIÈGES COÛTEUX LORS DE L'INSPECTION DE VOTRE MAISON

### 8. Travail de maçonnerie

Il est coûteux de faire de tels travaux. Mais ignorer ce genre de problème, c'est s'exposer à des complications : infiltration d'eau, cheminée bouchée par des briques, ou même effondrement de la cheminée sur le toit. Il peut être coûteux de rebâtir une cheminée ou même d'en refaire les joints.

### 9. Circuits électriques surchargés

Il y a risque de feu quand il y a plus d'ampérage tiré que prévu sur un circuit. Les circuits 15 ampères sont les plus communs, avec un circuit double pour les poêles, sècheuse et les plinthes électriques. Cela peut coûter plusieurs centaines de dollars pour remplacer votre vieux panneau à fusibles.

### 10. Les systèmes de protection

L'inspecteur prendra note des systèmes de sécurité comme le système d'alarme, le détecteur de fumée ou de monoxyde, mais aussi de la qualité des serrures sur les portes, les fenêtres et les portes patio. Les prix peuvent varier substantiellement d'un produit à l'autre. Avant d'acheter ou d'installer, consultez des experts dans le domaine.

### 11. Problèmes structurels ou de fondation

L'inspecteur examine toujours avec soin les fondations et l'état de la semelle de la maison puisqu'il s'agit de l'assise même de la construction.

### 12. Isolation à la vermiculite

La vermiculite est un minéral autrefois utilisé pour l'isolation. La vermiculite en soi n'est pas un danger pour la santé, ce sont plutôt les isolants de vermiculite composés de fibres d'amiante qui peuvent entraîner des problèmes de santé. En effet, l'inhalation de fibres d'amiante aéroportées peut causer des maladies telles que l'amiantose, le mésothéliome et le cancer du poumon. Notez que ces isolants ne sont plus vendus au Canada depuis 1990 et que ce ne sont pas tous les isolants datant des années antérieures qui contiennent de l'amiante. Santé Canada estime qu'environ 200 000 maisons au Canada contiennent cet isolant. Si vous doutez que votre maison soit isolée avec de la vermiculite, vous devez savoir que le meilleur moyen de réduire l'exposition à l'amiante contenue dans la vermiculite est de ne pas enlever ni déplacer l'isolant. Si vous prévoyez faire des travaux de rénovations, engagez un professionnel qualifié et accrédité dans la manipulation de l'amiante.

**Quand vous mettez votre propriété sur le marché, vous ne voulez pas qu'une mauvaise surprise lors de l'inspection en compromette la vente. En ayant une bonne connaissance générale de ces 12 points, vous vous éviterez d'importantes déconvenues.**