



# Inspection préreception d'une maison neuve : une étape cruciale!

Devenir l'heureux propriétaire d'une maison neuve est une expérience fort excitante. Mais avant de prendre possession des clés et d'emménager, il ne faut pas négliger une étape cruciale : l'inspection préreception.

## Tout vérifier pour ne rien regretter

Même neuve, une maison doit être inspectée! En effet, lorsqu'une résidence neuve, que ce soit un condo ou une maison unifamiliale, est couverte par un plan de garantie, le constructeur et l'acheteur sont tenus de mener ensemble une inspection du produit fini. Ils peuvent ainsi relever les défauts apparents de la maison et consigner les travaux à corriger ou à parachever.

L'inspection préreception est effectuée en suivant une liste préétablie d'éléments à vérifier. Le contenu de cette liste varie selon le type de construction en cause (maison unifamiliale, condo, etc.). Elle est normalement fournie par l'entrepreneur et doit être approuvée par la Régie du bâtiment du Québec\*.

Cette inspection est d'une grande importance. Si des imperfections ne sont pas notées à ce moment, l'acheteur n'a que trois jours pour les ajouter à la liste des travaux à corriger ou à parachever, et seulement s'il n'a pas encore emménagé dans la maison ou le condo. Après ce délai, des défauts apparents qui n'auraient pas été relevés seront exclus d'un recours en garantie. La maison sera alors considérée comme ayant été vue et acceptée telle quelle.

## Faire appel à un professionnel

Lorsqu'il entre dans sa nouvelle maison pour l'inspection, l'acheteur doit bien sûr contenir son excitation pour évaluer froidement si tout a été construit comme convenu. Mais il doit en outre (et surtout) posséder une compétence certaine en construction pour juger si la qualité des travaux est satisfaisante.

Pour ne pas rater son coup, l'acheteur peut être assisté pour cette étape capitale. C'est même fortement recommandé. En effet, il ne suffit pas de tout regarder; il faut tout voir! L'ampleur et la complexité de la tâche justifient le recours au savoir-faire des professionnels en inspection de bâtiments, comme les technologues professionnels, les architectes ou les ingénieurs.

## Ouvrir l'œil

Tout doit être passé au peigne fin. Par exemple :

- L'échangeur d'air est-il installé convenablement?
  - L'isolation de la solive de contour s'appuyant sur la fondation est-elle adéquate?
  - Les portes et les fenêtres fonctionnent-elles bien?
  - Les armoires de cuisine et les revêtements de sol ont-ils été bien installés?
  - Les rampes et garde-corps sont-ils conformes aux normes de construction?
  - A-t-on oublié d'installer les conduits de l'éventuel aspirateur central?
  - Le parement extérieur et la toiture sont-ils impeccables?
  - Les équipements de plomberie, d'électricité et de chauffage sont-ils en règle?
- La liste des vérifications à effectuer est longue!

Le formulaire officialisant la réception du bâtiment doit être annoté pour chaque élément problématique ou non satisfaisant pour quelque raison que ce soit. Toute divergence d'opinions ou contestation entre les parties doit être signifiée sur le document. L'administrateur du plan de garantie aura ultérieurement à statuer sur ces divergences.

## Demander une inspection préliminaire

On comprendra que cet exercice ne doit surtout pas se dérouler à la hâte ou sous pression. Certains entrepreneurs acceptent même que l'acheteur procède à une inspection préliminaire en compagnie d'un professionnel de son choix,

une journée ou deux avant l'inspection préreception.

Profiter d'une inspection préliminaire est idéal, car il faut pouvoir disposer de tout le temps voulu pour examiner minutieusement la maison. L'inspecteur obtient du même coup toute la liberté requise pour expliquer à l'acheteur la nature des défauts observés et des correctifs à apporter. Ainsi, l'inspection « critique », soit celle qui doit ensuite être effectuée en compagnie du constructeur, se déroulera plus rondement.

Il ne faut donc pas hésiter à discuter de cette inspection préliminaire avec le constructeur au moment des pourparlers d'achat. Il serait même judicieux de demander qu'il en soit fait mention sur le contrat. Un acheteur a beaucoup à gagner à créer des conditions... gagnantes!

---

Merci à François Dussault, membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec, de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec et du réseau des fournisseurs recommandés en habitation de CAA-Québec.

\* Listes d'inspection préreception approuvées par la Régie du bâtiment du Québec :

- pour un bâtiment non détenu en copropriété et pour la partie privative d'un bâtiment détenu en copropriété ([https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Formulaires/fr\\_ancais/inspection-prereception-batiment-non-detenu.pdf](https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Formulaires/fr_ancais/inspection-prereception-batiment-non-detenu.pdf))
- pour les parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divisée ([https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Formulaires/fr\\_ancais/inspection-prereception-parties-communes.pdf](https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Formulaires/fr_ancais/inspection-prereception-parties-communes.pdf))

### **Des questions? Des travaux en vue?**

Servez-vous de notre banque de fournisseurs recommandés en habitation, qui regroupe plus de 700 établissements de confiance. Et si vous êtes membres de CAA-Québec, appelez gratuitement, et aussi souvent que vous le désirez, nos conseillers professionnels en habitation. Ils sont à votre disposition pour vous aider à faire des choix éclairés et objectifs, quel que soit le projet que vous souhaitez réaliser.