

Placoplâtre, clous et vices de construction

Publié le 16 juin 2010 à 07h19 | Mis à jour le 16 juin 2010 à 07h21



Photo: La Presse

(Montréal) «On construit maintenant plus de condos que de maisons individuelles à Montréal, souligne Bertrand Recher, analyste pour Montréal à la SCHL. C'est un gros marché.»

En effet. Les 7657 appartements en copropriété construits en 2009 dans la région de Montréal ont représenté 40% des mises en chantier d'unités résidentielles. Par comparaison, les condos ont occupé 4% des mises en chantier à Saguenay, et 1% à Trois-Rivières.

«Ça monte comme des champignons, par n'importe qui et n'importe comment», commente Céline Corriveau, présidente du Groupe Immobilier Celico. «Les architectes et les inspecteurs en bâtiment avec qui je travaille me disent que les vices de construction sont mieux cachés qu'auparavant.»

On lui a signalé des murs de couloirs couverts d'une seule paroi de placoplâtre. «Comment on fait pour voir ça?» interroge-t-elle.

C'est pour résoudre - a posteriori - ce genre de problème que le plan de garantie des maisons neuves a été institué.

Mais à quoi sert cette garantie, si elle ne couvre pas toutes les réparations nécessaires à son «Condo Idéal»? demande Brigitte. La garantie des maisons neuves n'est pas obligatoire pour les bâtiments de plus de quatre parties privatives superposées - en résumé, les condos de plus de quatre étages, comme celui de Brigitte.

En outre, un immeuble transformé en copropriété, même si ses appartements sont vendus comme neufs (c'était encore le cas de Brigitte!), n'est pas assujéti au plan de garantie des maisons neuves.

Pour ces immeubles non couverts, les administrateurs des plans de garantie proposent des plans optionnels. «Les entrepreneurs, de plus en plus, ne s'affilient pas au plan de garantie privé de l'APCHQ ou de l'ACQ», observe cependant Michel G. Charlebois, président-directeur général de l'Association des syndicats de copropriété du Québec. «Les copropriétaires doivent payer pour cette assurance. Tu peux vendre ton condo moins cher si tu n'y adhères pas.»

On ne s'étonne pas que Brigitte y perde son latin.

Plutôt que guérir dans l'inconstance et la confusion, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec recommande de prévenir. Dans son mémoire, il demande «une surveillance de la qualité du bâti en cours de construction, effectuée par des professionnels du bâtiment».

Cette surveillance serait idéalement assortie d'une assurance dommages décennale. Cette garantie est obligatoire en France, où un promoteur doit produire une garantie de 10 ans sur la qualité de sa construction. Pour limiter les réclamations, les assureurs imposent au promoteur une surveillance du chantier.

Chez nous, cette surveillance a disparu, déplore Céline Corriveau. «Il n'y a plus personne qui engage des architectes ou des ingénieurs pour superviser les travaux: ça coûte trop cher», dit-elle. Cette saine pratique, imposée à l'époque par la SCHL pour assurer les prêts hypothécaires, a été remplacée par... la garantie des maisons neuves.

«J'insiste, on a au Québec des promoteurs qui sont responsables et on en a des irresponsables, conclut Me Joli-Coeur. Le problème, c'est qu'on n'a pas un système qui fait briller ceux qui sont responsables.»

Les condos sur le marché de la revente

Au cours des quatre derniers trimestres, les copropriétés ont fait l'objet de 45% des transactions résidentielles dans l'île de Montréal, soit 8073 ventes sur 17 703.

QUELLES PRÉCAUTIONS PRENDRE?

On conseille de faire inspecter toute nouvelle propriété avant l'achat. «Cette notion d'inspection en condo est pratiquement impossible», fait toutefois valoir Céline Corriveau, à propos notamment des édifices importants. «Pourquoi? Parce que l'inspecteur en bâtiment ne connaît pas nécessairement ces mécaniques, qui sont plus impressionnantes que celles d'un bungalow.»

Ascenseurs, château d'eau, piscines... «Est-ce qu'ils ont les connaissances pour faire ça? Pas sûr», exprime-t-elle. Encore un exemple? Dans le Condo Idéal de Brigitte, «la moitié des moteurs des systèmes de ventilation étaient assemblés à l'envers!»

Les recommandations d'usage sont néanmoins incontournables. «Il faut évidemment s'enquérir de l'état du fonds de prévoyance», insiste Charles Tanguay, de l'Union des consommateurs.

Une petite enquête sur le constructeur ou le promoteur évitera (peut-être) quelques déconvenues. «A-t-il fait l'objet de plaintes ou de réclamations dans le passé? demande Charles Tanguay. Où en sont les édifices qu'il a construits il y a quatre ou cinq ans?»

Il recommande de vérifier sa licence à la Régie du bâtiment. «Le site de la Régie du bâtiment donne toutes les sentences arbitrales», précise-t-il.

L'acheteur sera bien avisé de vérifier si le promoteur fréquente trop fréquemment les tribunaux, sur www.jugements.qc.ca.

Pour en savoir plus sur les précautions à prendre avant l'achat, consultez www.condolegal.com