



MORRIS CHARNEY :

le casse-pied de l'immobilier

Depuis 40 ans, cet architecte est aussi un inspecteur en bâtiment très rigoureux qui milite pour des maisons plus saines.

Tous les architectes ne conçoivent pas nécessairement de nouvelles constructions. Certains s'intéressent aux bâtiments existants. L'un d'eux, Morris Charney, s'applique à inspecter ceux qui seraient susceptibles de causer des problèmes à leurs occupants. Un architecte inspecteur en bâtiment? Oui, c'est possible, et si M. Charney avait son mot à dire, cet important travail ne pourrait être légalement accompli que par des architectes ou des ingénieurs.

« Depuis le nouveau Code civil de 1994 et la dérèglementation dans ce secteur, rappelle-t-il, l'inspection des bâtiments n'est plus un métier réglementé. N'importe qui peut en faire, pourvu que ce soit "avec prudence et diligence", selon les termes de la loi. Or, actuellement, la plupart des inspecteurs au Québec n'ont pas l'expérience nécessaire pour

vous assurer que le bâtiment ne présente aucune défaillance ni aucun risque pour la santé. Vous les voyez aller : ils ont une checklist et, pour chaque élément — toit, fenêtres, électricité, cheminée, etc. —, ils cochent dans la colonne "en bon état" ou "devrait être entretenu". Ces observations touchent ce que tout le monde peut voir. Elles ne veulent rien dire. »

Architecte et urbaniste, spécialiste en qualité de l'air et en salubrité des bâtiments, Morris Charney est souvent mandaté comme expert dans des causes litigieuses concernant l'état d'un immeuble. La semaine où nous nous sommes vus, il était allé à la cour à trois reprises. « Dans les cours du Québec, environ le tiers des causes ont rapport à des problèmes d'immeubles, surtout pour des questions de "vices" plus ou moins cachés. Pourquoi y en a-t-il autant? Parce que la majorité des inspections sont beaucoup trop superficielles. »

Sait-on que, s'il y a des vices apparents sur une propriété et que l'inspecteur ne les a pas notés dans son rapport, l'acheteur n'a plus aucun recours une fois la vente conclue? Morris Charney nous donne cet exemple : « Il y a quelques années, un couple me demande d'inspecter une propriété qu'il souhaitait acquérir. Ce que j'y trouve — drain français bouché, problème d'égout, toit mal isolé, moisissures au sous-sol, etc. — représente des travaux dont la facture pouvait s'élever au tiers du prix demandé pour la maison. Le couple décide de ne pas l'acheter. »

« Deux ans plus tard, par hasard et sans savoir que je connaissais cette maison, ceux qui l'avaient acquise entretemps m'ont appelé pour une inspection parce que plusieurs problèmes s'étaient manifestés depuis l'achat. J'ai bien vu que rien de ce que j'avais identifié n'avait été réparé. Ils voulaient poursuivre le vendeur pour vices cachés, puisque leur inspecteur, référé par l'agent d'immeuble, n'avait rien trouvé au moment de la visite effectuée avant l'achat. Mais le vendeur a refusé de reconnaître qu'il s'agissait de "vices cachés". Et la cour risque de lui donner raison, parce que ces problèmes n'étaient pas "cachés" : je les avais vus, moi! Évidemment, un problème "apparent" ne l'est pas nécessairement pour tout le monde. Finalement, j'ai dit aux nouveaux propriétaires que les seules personnes qui risquaient de bien s'en tirer dans cette affaire, c'étaient les avocats. »

On le traîne en cour

Les inspecteurs recommandés par les agents d'immeuble n'ont pas intérêt à ce que la vente échoue, parce que l'agent, furieux d'avoir perdu sa commission, ne leur réfèrera plus jamais de client. C'est le cas classique du conflit d'intérêts. Pour joindre l'association professionnelle dont il fait partie, l'Independent Home Inspectors of North America, M. Charney a dû



Un inspecteur pré-achat qui se respecte ne devrait pas accepter de référence d'un agent d'immeuble, pour éviter le conflit d'intérêts, souligne Morris Charney.

s'engager à ne jamais accepter un contrat d'inspection de la part d'un agent d'immeuble. « Quand je fais mon travail, dit-il, ça ne change rien, pour moi, que les gens achètent ou non. »

Évidemment, Morris Charney n'est pas particulièrement apprécié dans le monde de l'immobilier, où ses rapports sévères ont fait annuler plus d'une vente. Loin de s'en faire, il continue de cogner sur son clou. Sur sa page Web, il écrit : « Tant le vendeur que l'acheteur bénéficient d'une bonne inspection de bâtiment. Pour l'acheteur, elle révèle les problèmes apparents, ce qui est important pour déterminer la valeur réelle de la propriété, que l'on obtient en soustrayant le coût des travaux à exécuter du prix demandé. Pour le vendeur, elle réduit le risque de réclamations après-vente pour cause de vices cachés. De telles réclamations sont de plus en plus fréquentes. »

Alors, M. Charney, pourquoi continuez-vous à faire ce difficile métier ? « Bien sûr, on me déteste, on me traîne en cour... Mais j'aime ce travail. J'ai 70 ans et ça me garde en forme. Au Québec, on n'a pas une forte tradition de critique. Même les journalistes spécialisés en habitat hésitent à critiquer ; pire, plusieurs ne font que la promotion des nouveaux complexes. Moi, j'ai décidé d'assumer cet indispensable rôle. »

La science et l'art

Morris Charney a été formé à l'Université McGill, à Montréal, où l'école d'architecture fait partie de la faculté de génie. Durant les quatre premières années d'une formation qui en comptait six à l'époque, l'étudiant suivait les mêmes cours que les ingénieurs ; c'est dire la base technique

« Bien sûr, on me déteste, on me traîne en cour... Mais j'aime ce travail. J'ai 70 ans et ça me garde en forme. »

que possède notre interlocuteur. Puis il a fait sa maîtrise à Harvard. « J'ai toujours été intéressé par la façon dont les choses sont faites et fonctionnent, beaucoup plus que par leur esthétique. Quand j'étais aux études, les grands architectes de l'école moderne affirmaient que "*form follows function*", c'est-à-dire qu'il faut d'abord

qu'une chose soit parfaitement fonctionnelle, après quoi la forme adéquate en découlera. »

Cela dit, l'homme est un artiste, comme en témoigne l'intérieur de sa maison où sont accrochés de nombreux croquis de paysages urbanisés qu'il a signés. Son père, Hymie, entrepreneur peintre de son métier (la prison Parthenais et le Château Champlain figuraient sur son carnet de commandes), ↘



Morris Charney mesure toujours les champs électromagnétiques auxquels ses clients peuvent être exposés.

Feuvert
Foyers de masse

La maîtrise du feu

FIABILITÉ EXPÉRIENCE QUALITÉ

UNE TECHNOLOGIE MILLÉNAIRE
PERFECTIONNÉE PAR LES SPÉCIALISTES
DU BÉTON RÉFRACTAIRE AU QUÉBEC

DES MAÎTRES MAÇONS
DEPUIS 1955

UNE ÉQUIPE D'ARTISANS PASSIONNÉS
DÉVOUÉS À L'INNOVATION ET
LA QUALITÉ

SERVICE COMPLET OU CŒUR
DE FOYER À MONTER SOI-MÊME

418.615.0154
info@foyersfeuvert.com

www.foyersfeuvert.com
www.foyersfeuvert.info

CONÇU ET FABRIQUÉ AU QUÉBEC

était aussi un artiste peintre. L'un de ses frères, Melvin, ancien professeur à l'Université de Montréal, est également architecte ainsi qu'artiste et théoricien de l'art. Les généreuses installations sculpturales de Melvin Charney sont exposées dans plusieurs capitales du monde; à Montréal, il y en a deux : une à la Place Émilie-Gamelin et l'autre au Centre Canadien d'Architecture. (« Nos amis disent de Melvin et de moi que l'un avait la tête dans les nuages et l'autre, les deux pieds sur Terre », Morris s'amuse-t-il à répéter.) Son autre frère, Israël, est affichiste et designer graphique. (« C'est merveilleux, il a beaucoup de créativité et d'humour. »)

Parmi les influences de Morris Charney, il faut aussi mentionner Moshe Safdie, le créateur d'Habitat 67, qui a été un compagnon d'études, son ami et son beau-frère dans les années 60.

Son fils Dov, lui, a choisi un autre domaine : il est le controversé fondateur et président de la compagnie de vêtements American Apparel. Morris participe avec beaucoup de plaisir aux affaires de son aîné, pour qui il a conçu plusieurs magasins. D'ailleurs, il parle plus



Faites toujours mesurer le taux d'humidité des murs et planchers.

Les conseils de Morris Charney

- Toujours faire inspecter une propriété — maison ou appartement — que vous pensez acquérir, qu'elle soit neuve ou vieille, et même si elle appartient à l'un de vos proches.
- Dans le cas d'une propriété neuve, maison ou condo, demandez l'avis d'un inspecteur indépendant. L'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), qui représente les constructeurs, n'est pas un organisme indépendant. Sa garantie n'est donc pas suffisante.
- N'engagez jamais un inspecteur référé par votre agent immobilier.
- Avant d'acheter une propriété, renseignez-vous sur vos droits et sur les obligations des vendeurs en consultant le site de la Régie du bâtiment du Québec, onglet « Grand public ». www.rbq.gouv.qc.ca
- Vérifiez les prétentions de l'entrepreneur : y a-t-il des plaintes contre lui à l'Office de la protection du consommateur ? On pense que la loi nous protège, mais elle a de sérieuses limites. Les consommateurs doivent faire leurs devoirs, exactement comme dans le monde des placements financiers.
- Demandez que soient détectés les champs électromagnétiques, une mesure qui se prend avec un gaussmètre, ou détecteur de basses fréquences. Dans les vieux quartiers, il arrive que des fils et même des transformateurs se trouvent à quelques pieds seulement d'une habitation appartement. Morris Charney a réussi, après deux ans d'acharnement, à faire dévier le trajet de fils électriques qui traversaient sa cour arrière en diagonale pour desservir un voisin, et qui créaient ainsi un fort champ dans une chambre à coucher. « La tête immobile pendant 8 ou 9 heures dans un espace chargé en électromagnétisme, c'est comme si on faisait griller le cerveau », lance-t-il. La mesure de champ magnétique peut atteindre 9 ou 10 milligauss (mG) à certains endroits dans la maison en hiver, quand tous les électroménagers fonctionnent. Elle ne devrait cependant jamais dépasser 2 mG, ou idéalement 1 mG, dans un lit ou sur une chaise de travail. »
- Demandez que soit vérifié le taux d'humidité des murs et des planchers de la propriété ; si la teneur en eau est normale, il n'y aura pas de spores de moisissure dans l'air.
- Optez pour une maison dont le système central de chauffage fonctionne avec prise d'air frais. C'est la seule façon de s'assurer de la salubrité de l'air. Une loi de 1995 du code de construction exige que cela soit installé dans toutes les nouvelles maisons, mais son application a été retardée et certaines maisons neuves n'en sont toujours pas pourvues. Quant à l'échangeur d'air, Morris Charney ne le recommande pas aux gens qui ne sont pas prêts à le faire installer par un spécialiste en ventilation formé par le programme Novoclimat (cmmtq.org) et à en assumer l'entretien, c'est-à-dire un simple nettoyage quatre fois par année. « Sinon, l'appareil risque de causer plus de problèmes qu'il n'apportera de bienfaits. »
- Ne jamais, jamais emménager dans un appartement ou une maison tant que les travaux ne sont pas terminés. D'une part parce que l'air est alors particulièrement malsain (comme dans tous les chantiers de construction). D'autre part, et surtout, parce qu'il ne faut pas prendre possession d'une propriété sans avoir en main le « certificat de fin des travaux », signé par les concepteurs (architectes et ingénieurs). Ce document assure que les travaux ont été exécutés selon les plans et devis qui ont donné droit à l'obtention du permis de construction. Les constructeurs ne respectent pas toujours les plans et devis. Ce certificat garantit que les professionnels restent responsables à long terme de la construction. « C'est le meilleur moyen de ne pas se retrouver en cour... »



Un humidimètre.

volontiers du travail qu'il fait avec son fils que des personnes très connues dont il a inspecté les maisons, comme Pierre-Elliott Trudeau ou Brian Mulroney. Car après avoir travaillé comme architecte designer dans le cadre de gros projets (places Ville-Marie, Bonaventure, Desjardins) et s'être adonné à l'architecture de rénovation, il s'est tourné vers l'inspection préachat. C'était il y a 40 ans et on peut dire qu'il a « inventé » ce métier, puisque la chose ne se faisait pratiquement pas à l'époque.

Depuis ce temps, il a fouillé les entrailles de milliers de bâtiments — résidentiels, commerciaux et industriels. Il a également enseigné sa spécialité à l'École d'architecture de l'Université McGill, à l'Ordre des architectes et à l'Ordre des ingénieurs pendant une dizaine d'années.

Négligence privée et publique

Morris Charney reconnaît être terre-à-terre, critique, perfectionniste et... casse-pied. Et il n'abandonne pas facilement, déplorant encore et encore que, dans notre société de consommation, on ne sache plus prendre soin de ses possessions. « On jette des vêtements en parfait état, on change de voiture... J'entends des gens dire qu'ils ne sont pas allés voir l'état de leur toit depuis 15 ans. Or, les assureurs exigent qu'un toit plat soit inspecté deux fois par année pour s'assurer que le drain n'est pas bouché. Quant aux toits en pente, leurs gouttières devraient être nettoyées religieusement à l'automne ET au printemps. Pour bien prendre

soin d'un bâtiment, il faut investir en moyenne, annuellement, 3 % de sa valeur en travaux d'entretien. C'est ça le prix, et si on attend, les coûts risquent d'être plus élevés encore, par exemple si la structure pourrit. » Il insiste sur le fait qu'il faut appliquer aux bâtiments l'équivalent d'une médecine préventive et ne pas attendre une urgence pour intervenir.

Malheureusement, les pouvoirs publics ne sont pas meilleurs que plusieurs d'entre nous en ce qui concerne l'entretien des bâtiments publics. « Des ponts aux viaducs, confie-t-il, des hôpitaux aux maisons d'enseignement — autant les écoles primaires que les universités —, les exemples d'entretien déficient ne manquent pas, ils sont « écrasants », remarque-t-il. » Et l'on sait que notre homme a l'œil bien aiguisé.

Morris dit qu'il en discute souvent avec un de ses collègues, Claude Mainville (natureir-kiwatin.com). Ce dernier a été le premier ingénieur au Québec à déterminer la source exacte des problèmes de santé dans des dizaines de bâtiments contaminés par la moisissure toxigénique *Stachybotrys chartarum*. Tous deux croient qu'il faudra dépenser des centaines de millions des fonds publics pour remettre ces infrastructures en état. En outre, à leur avis, la mauvaise qualité de l'air dans plusieurs de ces bâtiments les rend carrément insalubres.

« Aujourd'hui, le mot « durable » est partout, poursuit-il, mais les choses le sont de moins en moins : pas plus les jouets que les électroménagers ou les habitations. Dans les projets domiciliaires des banlieues, les maisons sont de plus en plus grandes, mais elles sont terriblement mal construites, avec des systèmes mécaniques de mauvaise qualité. Pour la ventilation, par exemple, je vois des gaines flexibles (impossibles à nettoyer) du côté de l'alimentation, alors que le retour d'air se fait entre les murs, où il est également impossible de nettoyer. Ça ne peut que causer des problèmes de moisissures. Et je vois encore de l'isolant de fibre de verre posé directement sur les murs de fondations en béton ; on sait pourtant que cette combinaison favorise aussi les moisissures. » ↘

Un système écologique de traitement des eaux... POUR L'AVENIR DE NOS ENFANTS

LE ROSEAU ÉPURATEUR est un système passif qui reproduit de façon optimale l'épuration naturelle afin d'offrir les meilleures performances épuratoires. Il s'agit de la seule technologie de phytofiltration certifiée au Québec.

Le Roseau

Installation septique résidentielle

www.hgenviro.com
450.434.3384

Système testé et certifié B1Q
Norme NQ 3680-910
système certifié secondaire années
Certificat 923

Écologique, esthétique et permanent, LE ROSEAU ÉPURATEUR vous offre LA solution performante pour un assainissement responsable !

Système à énergie solaire

Pour chauffer votre eau domestique et votre maison, faites un choix économique et écologique! Les panneaux solaires sous vide à double paroi!



Pour aussi peu que 70\$ le tube.

Excellente efficacité même par temps très froid grâce à la technologie du vide!

Aussi disponible, système complet à l'épreuve du gel!

Fournaise (chaudière)

extérieure à eau chaude fonctionnant à la granule de bois, aux maïs, ou autres types de granules.

Compacte, discrète et esthétique, mais très puissante au besoin.

Peut chauffer convenablement aussi bien un petit bâtiment de 1 000 pi² que plusieurs bâtiments d'une superficie totale de 12 000 pi².

Allumage/Ré allumage automatique.

Maintien de la température de l'eau à l'aide d'un contrôleur PID sophistiqué.

Modulation parfaite et continue de la puissance de 30 à 250 MBH.

Certifiée EPA.
(nouvelle norme gouv.)



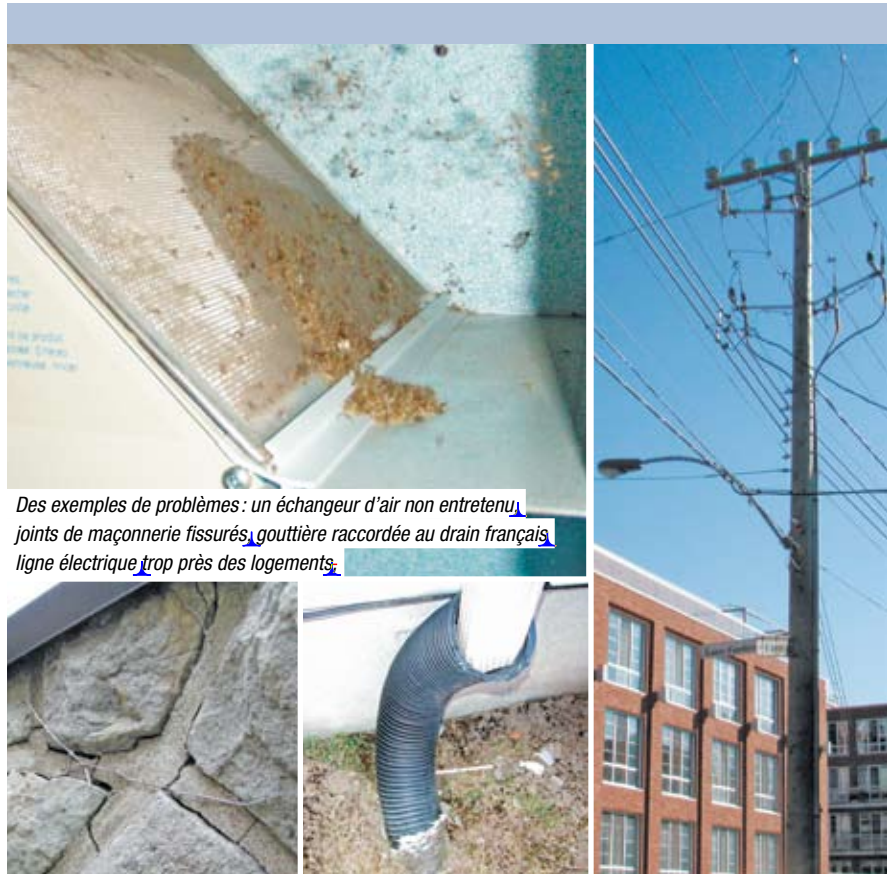
Chauffage radiant à eau chaude



Gamme complète des produits pour la mise en œuvre et le contrôle de votre système de chauffage radiant à eau chaude incluant la tubulure Pex Barrière (32¢ /p.l.).

Nous vous accompagnons de nos conseils à chaque étape de votre projet.

Sur rendez-vous seulement au 400, Jacques-Cartier sud, Farnham, Québec



Des exemples de problèmes: un échangeur d'air non entretenu, joints de maçonnerie fissurés, gouttière raccordée au drain français, ligne électrique trop près des logements.

«Quand j'interroge un promoteur sur la piètre qualité des matériaux utilisés, il me dit que tous ses concurrents font la même chose et qu'il lui faut absolument "rester dans les prix". Je vois ça partout, même dans les condos de luxe.»

La qualité, c'est sur la durée

«Un jour, alors que j'inspectais un condo pour une dame qui était malheureuse de son achat, elle me dit: "Mais l'architecte qui a conçu cet ensemble a reçu un prix pour son design!" Je lui ai répondu: "Si l'appartement n'est pas confortable, si l'air est malsain, ce n'est pas une réussite, quoi qu'en dise un jury." Pour savoir si un bâtiment, petit ou grand, est une réussite, il faut le visiter quelques années après sa construction et demander aux résidents comment ils l'apprécient.»

Son opinion, Morris Charney l'a répétée sur toutes les tribunes: la loi devrait exiger que l'inspection des bâtiments — neufs ou vieux — soit sous la responsabilité de vrais experts, comme ce l'était avant 1994. «Les ingénieurs et les architectes sont comme les médecins de famille: ils peuvent faire un diagnostic parce qu'ils connaissent bien tous les aspects du "corps".»

Morris se permet aussi de faire pression sur ses collègues architectes afin qu'ils assument une responsabilité plus grande dans la réalisation de leurs conceptions, notamment pour qu'ils s'engagent à effectuer une surveillance de chantier afin de s'assurer que leurs plans et devis sont respectés.

«Je ne veux pas nier l'importance de la dimension esthétique de l'architecture, mais ça fait aussi partie du rôle d'un architecte de s'assurer que les gens peuvent vivre et travailler dans des lieux sains et confortables. L'influence des architectes n'est pas bien grande dans notre société, malheureusement. Mais elle pourrait l'être davantage s'ils se faisaient les défenseurs du bien-être et de la santé des gens.»



Pour en savoir davantage

morrisharney.com 514.937.5100

caa-habitation.com

consommateur.qc.ca

opc.gouv.qc.ca

option-consommateurs.org

monentrepreneur.ca

protegez-vous.ca