



Norme

**Norme de pratique
professionnelle pour
l'inspection visuelle de bâtiments
principalement résidentiels**



**ASSOCIATION DES
INSPECTEURS EN BÂTIMENTS
DU QUÉBEC**

Une publication de l'Association des inspecteurs en bâtiments
du Québec en collaboration avec l'Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec

table des matières

Remerciements	3	
Introduction	4	
Chapitre I	Norme de pratique professionnelle	5
Section I	Champs d'application	5
Section II	Obligation d'une convention de service d'inspection	5
Section III	Interprétation	5
Chapitre II	Particularités de l'inspection en bâtiment	6
Section I	Objet de l'inspection visuelle en bâtiment	6
Section II	Exécution de l'inspection visuelle en bâtiment	6
Section III	Absence d'examens techniquement exhaustifs	6
Chapitre III	Limites et exclusions générales	7
Section I	Limites de l'inspection	7
Section II	Exclusions de l'inspection	7
Chapitre IV	Le rapport d'inspection visuelle en bâtiment	9
Section I	Obligation d'un rapport	9
Section II	Contenu minimum du rapport écrit	9
Section III	Informations supplémentaires du rapport écrit	9
Section IV	Déclarations du vendeur	9
Chapitre V	L'inspection des systèmes du bâtiment	10
Section I	Structure	10
Section II	Extérieur	11
Section III	Toiture	12
Section IV	Plomberie	12
Section V	Électricité	14
Section VI	Chauffage	16
Section VII	Climatisation et pompe à chaleur	17
Section VIII	Intérieur	18
Section IX	Isolation	19
Section X	Ventilation	19
Section XI	Sécurité des personnes	20
Annexe I	Complément à la Norme de pratique	21
Annexe II	Norme de pratique - lexique	24

Date d'entrée en vigueur, janvier 2010
Révision avril 2011

remerciements

Le présent travail est le résultat du partage de l'expérience professionnelle de plusieurs experts du domaine de l'inspection de bâtiments.

Doivent être remerciés pour le généreux partage de leur vaste expérience :

M. Albert Arduini, T.P., inspecteur agréé,
Détenteur d'un certificat national en inspection de bâtiments
Président, Association des inspecteurs en bâtiments du Québec

M. Denys Aubert, E.A., inspecteur agréé,
Trésorier, Association des inspecteurs en bâtiments du Québec

M. Yvon Boulais, inspecteur agréé,
Détenteur d'un certificat national en inspection de bâtiments

M. Brian Crewe, inspecteur agréé,
Détenteur d'un certificat national en inspection de bâtiments

M. Rhéal Galarneau, inspecteur agréé,
Détenteur d'un certificat national en inspection de bâtiments

M. Angelo Laforte, inspecteur agréé,
Détenteur d'un certificat national en inspection de bâtiments

M. Normand René, inspecteur agréé,
Détenteur d'un certificat national en inspection de bâtiments

M. Daniel Saindon, inspecteur agréé,
Détenteur d'un certificat national en inspection de bâtiments
Vice-président, Association des inspecteurs en bâtiments du Québec

M. Jean-Jacques Verreault, inspecteur agréé,
Détenteur d'un certificat national en inspection de bâtiments

Doivent également être remerciés pour le partage de leur expertise du domaine de l'immobilier :

Me Robert Nadeau, avocat
Président et chef de la direction
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Me Claude Barsalou, avocat
Vice-président, Direction générale
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Me Jean-François Savoie, avocat
Vice-président, Affaires juridiques et Greffés
Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Me Martin Janson, avocat
Janson, Larente, Roy, avocats

Cette publication a été rendue possible grâce à une collaboration entre l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) et l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)

introduction

En vertu de la Loi sur le courtage immobilier, les courtiers immobiliers doivent recommander à une personne qui se propose d'acquérir un immeuble de le faire inspecter par un professionnel ou un *inspecteur* en bâtiment qui :

- détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
- utilise une convention de service d'inspection reconnue;
- effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;
- remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services.

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier (OACIQ) a conclu une entente avec l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec pour reconnaître que les membres de cette dernière respectent ces exigences et, plus spécifiquement, que la présente Norme constitue une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue.

La publication de la présente Norme de pratique et ses annexes a pour but d'informer le public sur la nature et la portée de l'inspection visuelle de bâtiments faite par un membre de l'AIBQ.

Elle doit notamment fournir les lignes directrices à respecter en matière d'inspection de bâtiments tant lors de l'inspection que lors de la rédaction du rapport et définir certains termes relatifs à l'inspection de bâtiments qui permettent d'assurer la compréhension la plus uniforme possible.

Cette Norme constitue une exigence minimale pour l'exécution de toute inspection de bâtiments, principalement résidentiels, effectuée par un membre de l'Association des *inspecteurs* en bâtiments du Québec (ci-après nommé AIBQ).

L'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) créée en 1990 est une association sans but lucratif, à adhésion volontaire, qui regroupe le plus grand nombre d'*inspecteurs* en bâtiments au Québec.

Les buts de l'Association sont de fournir à ses membres :

- un encadrement rigoureux;
- une Norme de pratique encadrant la pratique de la profession d'*inspecteur* en bâtiments;
- un code de déontologie;
- une réglementation pour le contrôle de l'acte professionnel pratiqué.

Pour une meilleure protection du public, les *inspecteurs* membres sont tenus de se conformer à la présente Norme et de respecter le code de déontologie, en plus d'être tenus de détenir et de maintenir une couverture d'assurance de la responsabilité professionnelle erreurs et omissions.

La présente Norme tient compte du fait que l'inspection visuelle de bâtiments n'est pas une expertise. Elle n'est pas une vérification de conformité aux codes du bâtiment, ni aux normes et règlements régissant le secteur de la construction et le secteur de la santé et sécurité, ni aux normes et règlements régissant l'assurabilité du bâtiment pour tout risque d'assurance.

Nota : Pour une meilleure compréhension de certains des termes de la présente Norme de pratique professionnelle, une définition est fournie au lexique à l'annexe II. Les termes définis sont représentés en italique dans le texte de la Norme.

norme de pratique professionnelle

Section I – Champs d’application

Art. 1 La présente Norme de pratique s’applique aux inspections portant sur une partie ou sur l’ensemble d’un bâtiment d’au plus trois (3) étages et d’une aire de bâtiments d’au plus 600 mètres carrés (excluant le sous-sol), et qui abritent les usages suivants :

- 1.1 maison d’habitation unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- 1.2 bâtiment d’habitation en multi-logements;
- 1.3 bâtiment d’habitation détenu en copropriété divise ou indivise;
- 1.4 bâtiment d’habitation occupé en partie à titre résidentiel et en partie à titre commercial, lorsque cette dernière affectation ne dépasse pas 40% de la superficie totale du bâtiment, excluant le *sous-sol*.

Section II – Obligation d’une convention de service d’inspection

Art. 2 Une inspection effectuée selon la présente Norme doit faire l’objet d’une convention de service d’inspection type, publiée par l’Association des *inspecteurs* en bâtiments du Québec.

Section III – Interprétation

Art. 3 Les termes qui ne sont pas définis dans la présente Norme ont la signification qui leur est communément assignée par les divers métiers et professions compte tenu du contexte.

Art. 4 Les définitions prévues dans le lexique de la présente Norme en font partie intégrante.

Art. 5 À moins que le contexte ne s’y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin et vice-versa et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa.

particularités de l'inspection visuelle en bâtiment

Section I – Objet de l'inspection visuelle en bâtiment

Art. 6 Une inspection visuelle en bâtiment exécutée conformément à la présente Norme a pour but de donner à un *client* les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état du bâtiment principal décrit à la convention de service d'inspection, tel que constaté au moment de l'inspection.

Section II – Exécution de l'inspection visuelle de bâtiment

Art. 7 L'inspection de bâtiments effectuée selon la présente Norme est une inspection visuelle et attentive, qui n'est cependant pas *techniquement exhaustive*.

Art. 8 L'inspection de bâtiments consiste à faire un examen visuel de l'état physique des *systèmes* et des *composantes installés, facilement accessibles* et prévus à la présente Norme de pratique, et à en faire rapport.

Art. 9 L'inspection de bâtiments peut comporter la fourniture de services additionnels d'inspection suite à une convention écrite à cet effet.

Section III – Absence d'examens techniquement exhaustifs

Art. 10 Du fait que l'inspection faisant l'objet de la présente Norme de pratique n'inclut pas d'examens *techniquement exhaustifs*, l'*inspecteur* doit recommander un examen *techniquement exhaustif* effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un *système* ou d'une *composante* du bâtiment.



limites et exclusions générales

Section I – Limites de l'inspection

Art. 11 Une inspection effectuée en conformité de la présente Norme de pratique comporte certaines limitations. Notamment, l'*inspecteur* n'a pas à :

- 11.1 *pénétrer* dans une partie du bâtiment ou effectuer une opération quelconque qui pourrait causer des dommages au bâtiment ou à une *composante*, ou qui pourrait faire encourir des risques pour la sécurité de l'*inspecteur* ou d'autres personnes notamment, marcher sur le toit, *pénétrer* dans un *vide sanitaire* ou un *comble*;
- 11.2 faire fonctionner un *système* ou une *composante* qui est *fermé* ou qui ne peut pas être actionné sans risque par une *commande normale*;
- 11.3 déplacer des articles personnels, des meubles, des matériaux, des carreaux ou des tuiles pour plafonds suspendus, des plantes, de la terre, de la neige, de la glace ou des débris qui empêchent l'accès ou qui nuisent à la visibilité;
- 11.4 analyser ou émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances dangereuses, notamment des moisissures, micro-organismes ou autres matières cancérigènes ou toxiques, de risques environnementaux ou de contaminants véhiculés par l'air, le sol, le son ou l'eau;
- 11.5 déterminer la présence ou l'absence d'organismes qui endommagent le bois, de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles.

Section II – Exclusions de l'inspection

Art. 12 L'inspection visuelle ainsi que le rapport écrit n'ont pas à traiter des éléments suivants :

- 12.1 de l'évaluation de la durée de vie résiduelle d'une *composante* ou d'un *système*, ni le calcul ou l'évaluation de leur efficacité et/ou leur pertinence, ni l'évaluation du coût de leur fonctionnement;
- 12.2 de l'évaluation des méthodes, des matériaux et des coûts relatifs aux corrections à apporter aux *systèmes* et à leurs *composantes*, ni de la cause à l'origine des correctifs à apporter;
- 12.3 de l'évaluation de la valeur marchande de la propriété;
- 12.4 de la recommandation de l'achat ou non de la propriété;
- 12.5 des appareils de *chauffage d'appoint* et tout *appareil de chauffage à combustible solide*;



limites et exclusions générales

- 12.6 tous les éléments *enfouis*, notamment les fosses septiques, les champs d'épuration, les réservoirs, les puits, les canalisations et les drains de fondations;
- 12.7 des garages, abris d'auto et autres dépendances qui ne sont pas rattachés au bâtiment principal;
- 12.8 des piscines, spas, saunas, baignoires à remous et autres appareils similaires;
- 12.9 l'inspection et la mise à l'essai ou *faire fonctionner* toute installation d'alarme incendie, *système* d'alarme vol, installation d'extincteurs automatiques, ou autres équipements de protection incendie, installation électronique ou domotique, et tous les appareils élévateurs, ascenseurs, monte-charge, appareils de levage pour fauteuils roulants et chaises montantes, escaliers mécaniques et autres;
- 12.10 de la conformité aux codes du bâtiment et aux normes et règlements régissant le secteur de la construction et le secteur de la santé et sécurité, ni aux normes et règlements régissant l'assurabilité du bâtiment pour tout risque d'assurance.

le rapport d'inspection visuelle en bâtiment

Section I – Obligation d'un rapport

Art. 13 Après l'analyse des observations visuelles faites en conformité avec la présente Norme, l'*inspecteur* doit remettre au *client* un rapport écrit.

Section II – Contenu minimum du rapport écrit

Art. 14 Le rapport d'inspection doit :

- 14.1 indiquer le nom du requérant de l'inspection et l'objet pour lequel l'inspection est effectuée;
- 14.2 indiquer la date, l'heure, les conditions climatiques ainsi que le nom des personnes présentes lors de l'inspection;
- 14.3 inclure une brève description du bâtiment;
- 14.4 inclure une table des matières et une pagination;
- 14.5 traiter des *systèmes* et *composantes* tel que prévu à la présente Norme;
- 14.6 *mentionner* les *systèmes* et les *composantes installés* qui :
 - 14.6.1 ont effectivement été inspectés et dans les cas prescrits, *décrire* la méthode utilisée pour l'inspection;
 - 14.6.2 n'ont pas été inspectés et donner les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été inspectés;
 - 14.6.3 exigent une réparation, une correction ou un remplacement, incluant les éléments observables qui présentent une *condition dangereuse*;
- 14.7 contenir une mention sur les infiltrations, les taches d'eau ou de condensation et toutes traces d'apparence de moisissure observées sur les *systèmes* et *composantes* du bâtiment;
- 14.8 inclure des photos visant à appuyer les principaux constats de l'*inspecteur*;
- 14.9 indiquer le nom de l'*inspecteur*, la place d'affaires et le nom de la personne morale ou physique ou de la société d'inspection;
- 14.10 être signé et authentifié par l'*inspecteur* qui a effectué l'inspection.

Section III – Informations supplémentaires du rapport écrit

Art. 15 Le rapport peut, en outre, contenir d'autres renseignements, observations ou descriptions que ceux et celles exigés à l'article 14.

Section IV – Déclarations du vendeur

Art. 16 L'*inspecteur* doit prendre connaissance de toutes les déclarations faites par le vendeur ou demander au vendeur de compléter un formulaire préétabli à cette fin. En cas de refus du vendeur ou d'impossibilité d'obtenir de ce dernier un tel formulaire, l'*inspecteur* doit en faire mention à son rapport et en fournir les raisons.

L'inspection des systèmes du bâtiment

Section I – Structure

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 17 *L'inspecteur doit observer et décrire les composantes structurales suivantes et mentionner leur condition au rapport:*

- 17.1 les fondations;
- 17.2 les planchers;
- 17.3 les murs;
- 17.4 les colonnes;
- 17.5 les poutres;
- 17.6 les plafonds;
- 17.7 les toits.

Art. 18 *L'inspecteur doit piquer les composantes structurales qui semblent détériorées. Cette opération n'est toutefois pas requise si elle avait pour conséquence d'endommager le bâtiment ou de faire courir un risque à l'inspecteur ou à d'autres personnes.*

Art. 19 *L'inspecteur doit pénétrer dans les vides sanitaires ou les combles ayant un passage libre de dimension suffisante, salubre et sécuritaire et ne nécessitant pas l'utilisation d'outils, sauf si l'accès en est bloqué, si le fait d'y pénétrer peut endommager le bâtiment ou si l'on craint la présence de conditions dangereuses ou difficiles.*

Art. 20 *L'inspecteur doit indiquer dans son rapport les méthodes utilisées pour la visite des vides sanitaires et des combles.*

Exclusions spécifiques

Art. 21 *L'inspecteur n'a pas à piquer toutes les composantes identiques multiples qui semblent détériorées, mais uniquement un nombre représentatif suffisant pour lui permettre de développer une opinion raisonnable concernant la condition.*

Art. 22 *L'inspecteur n'est pas tenu de :*

- 22.1 fournir tout service d'ingénierie ou d'architecture ou toute autre analyse spécialisée;
- 22.2 fournir un avis quant à la capacité ou au niveau de performance prévue du système structural.

L'inspection des systèmes du bâtiment

Section II – Extérieur

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 23 L'inspecteur doit observer et décrire les composantes extérieures suivantes et mentionner leur condition au rapport :

- 23.1 les revêtements extérieurs des murs, les boiseries et les solins;
- 23.2 les fenêtres et portes permanentes;
- 23.3 les trottoirs d'entrées, les entrées de garage, les entrées de stationnement, les terrasses, les balcons, les perrons, les marches, les porches, les balustrades;
- 23.4 les avant-toits, y compris les fascias et les sous-faces;

L'inspecteur doit mentionner au rapport :

- 23.5 la présence des dispositifs de commande électrique et de sécurité des portes de garage;
- 23.6 si la commande électrique de la porte de garage *installée* se met en marche arrière ou s'arrête lorsqu'elle rencontre une résistance au moment où la porte se ferme;
- 23.7 la présence de la végétation, des pentes du sol, des installations d'évacuation des eaux et des murs de soutènement, lorsque l'un ou l'autre de ces éléments est susceptible de nuire au bâtiment.

Art. 24 L'inspecteur doit :

- 24.1 *faire fonctionner* les portes permanentes extérieures, y compris les portes de garage à ouverture manuelle ou munies d'une commande électrique.

Exclusions spécifiques

Art. 25 L'inspecteur n'est pas tenu d'observer les composantes suivantes :

- 25.1 les contre-fenêtres, les contre-portes, les moustiquaires, les volets, les auvents et les autres accessoires saisonniers similaires;
- 25.2 les clôtures;
- 25.3 les *vitrages* et grillages de sécurité;
- 25.4 les appareils de commande à distance des portes de garage;
- 25.5 la *géologie*, la composition et/ou autres conditions du sol incluant tout *élément souterrain*;
- 25.6 les *digues*, les murs de retenue et les quais en bordure d'un plan d'eau;
- 25.7 les installations récréatives.

L'inspection des systèmes du bâtiment

Section III – Toiture

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 26 *L'inspecteur doit observer, décrire et mentionner* la condition au rapport :

- 26.1 des revêtements de la toiture;
- 26.2 des systèmes d'évacuation des eaux de toit;
- 26.3 des solins;
- 26.4 des lanterneaux, l'extérieur des cheminées, les *émergences de toit*.

Art. 27 *L'inspecteur doit mentionner* au rapport les méthodes utilisées pour l'observation de la toiture.

Exclusions spécifiques

Art. 28 *L'inspecteur n'est pas tenu* :

- 28.1 d'*observer* les accessoires fixés au bâtiment tels que les capteurs solaires, les antennes, les paratonnerres et autres accessoires similaires;
- 28.2 d'*observer* l'intérieur des cheminées.

Section IV – Plomberie

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 29 *L'inspecteur doit faire fonctionner* les manettes de chasse d'eau, les robinets des appareils de plomberie et les robinets d'arrosage.

Art. 30 *L'inspecteur doit observer et décrire* les éléments du système de distribution d'eau suivants et *mentionner* leur condition au rapport:

- 30.1 les matériaux des tuyauteries d'amenée d'eau dans le bâtiment;
- 30.2 le robinet d'arrêt d'entrée d'eau principale et sa *localisation*;
- 30.3 les matériaux de la tuyauterie de distribution d'eau;

L'inspecteur doit mentionner au rapport:

- 30.4 la condition des appareils et des robinets intérieurs;
- 30.5 si l'*écoulement efficace* à partir des robinets de plomberie est efficace;
- 30.6 la présence des *jonctions fautives (raccordements nuisibles ou croisés)*;

L'inspection des systèmes du bâtiment

- 30.7 la présence de fuite d'eau;
- 30.8 la présence ou de l'absence des robinets extérieurs et des brises vides;
- 30.9 la présence d'eau jaunâtre ou rougeâtre dans les puisards et fosses de retenue.

Art. 31 *L'inspecteur doit observer et décrire* les éléments du système d'évacuation des eaux suivants et *mentionner* leur condition au rapport:

- 31.1 les matériaux de la tuyauterie d'évacuation et de ventilation;

L'inspecteur doit mentionner au rapport, la présence ou l'absence des éléments du système d'évacuation des eaux y compris :

- 31.2 les fuites d'eau;
- 31.3 les drains de planchers à l'intérieur et à l'extérieur;
- 31.4 les clapets antiretour;
- 31.5 les regards de nettoyage;
- 31.6 les fosses de retenue et les puisards.

L'inspecteur doit mentionner au rapport :

- 31.7 *l'écoulement efficace* du système d'évacuation des eaux.

Art. 32 *L'inspecteur doit mentionner* les éléments suivants des chauffe-eaux pour la production d'eau chaude domestique, y compris :

- 32.1 l'équipement de chauffage de l'eau et sa capacité;
- 32.2 la *localisation* et l'année de fabrication;
- 32.3 la source d'énergie;
- 32.4 la présence ou l'absence d'un robinet de contrôle d'arrêt;
- 32.5 la présence ou l'absence de la soupape de sûreté et l'installation d'évacuation;
- 32.6 le réservoir de stockage de combustible, y compris :
 - 32.6.1 la *localisation*;
 - 32.6.2 l'année de fabrication;
 - 32.6.3 les fuites;
 - 32.6.4 les supports;
 - 32.6.5 la tuyauterie d'amenée;
 - 32.6.6 la tuyauterie de remplissage et de ventilation;
- 32.7 l'extérieur des cheminées, des installations d'évacuation, des conduits de fumée et des événements;
- 32.8 la présence ou l'absence de la soupape brise-vide (contre-siphon), lorsque celle-ci est requise.

l'inspection des systèmes du bâtiment

Art. 33 *L'inspecteur doit mentionner la présence des installations suivantes et les mettre en marche en utilisant les commandes normales de mise en marche :*

- 33.1 des pompes à déchets solides;
- 33.2 des pompes de cuves à lessive;
- 33.3 des pompes de puisards.

Exclusions spécifiques

Art. 34 *L'inspecteur n'est pas tenu de déterminer si un réseau d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées est public ou privé.*

Art. 35 *L'inspecteur ne doit pas faire fonctionner les dispositifs de sûreté et les robinets de contrôle d'arrêt.*

Art. 36 *L'inspecteur n'est pas tenu d'observer ou faire fonctionner :*

- 36.1 les systèmes de traitement de l'eau;
- 36.2 les systèmes d'extincteurs automatiques;
- 36.3 les systèmes d'arrosage de pelouse;
- 36.4 la qualité de l'eau et la quantité d'eau d'amenée;
- 36.5 les broyeurs et compacteurs des ordures.

Section V – Électricité

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 37 *L'inspecteur doit observer et décrire les composantes électriques suivantes et mentionner leur condition au rapport :*

- 37.1 l'installation de branchement d'entrée de service (aérien et souterrain);
- 37.2 l'installation de mise à la terre;
- 37.3 le coffret de branchement principal, (dispositifs de protection et la localisation);
- 37.4 le panneau de distribution principal et les panneaux secondaires (dispositif de protection, capacité affichée, localisation);
- 37.5 les câbles du circuit de dérivation et la compatibilité des câbles de circuits de dérivation à leur dispositif de protection (fusible ou disjoncteur) respectif;

L'inspection des systèmes du bâtiment

L'inspecteur doit mentionner au rapport :

- 37.6 l'intensité nominale telle qu'indiquée sur les fusibles ou le disjoncteur principal du *coffret de branchement principal*;
- 37.7 le fonctionnement d'un *nombre représentatif* d'appareils d'éclairage *installés* et d'interrupteurs *installés* à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment;
- 37.8 la vérification de la polarité et la mise à la terre d'un *nombre représentatif* de prises de courant;
- 37.9 le fonctionnement des disjoncteurs différentiels de fuites à la terre (DDFT) *installés* et l'absence des DDFT aux endroits où ils sont requis;
- 37.10 la présence ou l'absence des disjoncteurs anti-arcs.

Art. 38 L'inspecteur doit ouvrir les *coffrets de branchements principaux* à fusibles et les *panneaux de distribution* lorsqu'il est sécuritaire de le faire. S'il n'est pas en mesure d'ouvrir ces équipements, il doit en *mentionner* la raison au rapport d'inspection.

Exclusions spécifiques

Art. 39 L'inspecteur ne doit pas :

- 39.1 introduire d'outils, sondes ou appareils d'essai dans les coffrets de branchements et tous les *panneaux de distribution*;
- 39.2 vérifier ou *faire fonctionner* les dispositifs de protection contre les surintensités et les disjoncteurs anti-arcs, sauf les disjoncteurs différentiels de fuite à la terre (DDFT);
- 39.3 *démonter* les dispositifs ou les commandes électriques.

Art. 40 L'inspecteur n'est pas tenu d'*observer* ou de *faire fonctionner* :

- 40.1 les *systèmes* à basse tension;
- 40.2 les câblages de téléphone, de sécurité, de télévision par câble ou autres réseaux auxiliaires ne faisant pas partie du *système principal* de distribution d'électricité.

L'inspection des systèmes du bâtiment

Section VI – Chauffage

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 41 *L'inspecteur doit observer et décrire les systèmes de chauffage installés en permanence, qu'il s'agisse d'une installation primaire, secondaire ou autre, y compris :*

- 41.1 la source d'énergie;
- 41.2 le type d'équipement de production de chaleur;
- 41.3 les *commandes normales* de mise en marche;
- 41.4 les dispositifs automatiques de sécurité;
- 41.5 les matériaux et la condition extérieure des cheminées, des conduits de fumée et des stabilisateurs de tirage;
- 41.6 les *systèmes* de distribution de chaleur, y compris :
 - 41.6.1 les conduits;
 - 41.6.2 la tuyauterie;
 - 41.6.3 les radiateurs;
 - 41.6.4 la condition des registres et les filtres à air.

L'inspecteur doit mentionner au rapport :

- 41.7 de la présence ou de l'absence d'une source de chaleur *installée* en permanence dans chaque pièce habitable, *sous-sol* non aménagé et *vide sanitaire*.
- 41.8 le réservoir de stockage de combustible, y compris :
 - 41.8.1 la *localisation*;
 - 41.8.2 l'année de fabrication;
 - 41.8.3 les fuites;
 - 41.8.4 les supports;
 - 41.8.5 la *localisation* et la condition de la tuyauterie d'amenée;
 - 41.8.6 la tuyauterie de remplissage et de ventilation.

Art. 42 *L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes de chauffage installés en permanence en utilisant les commandes normales de mise en marche.*

Art. 43 *L'inspecteur doit ouvrir les panneaux d'accès ouvrants, installés par le fabricant ou l'installateur pour permettre au propriétaire d'effectuer un entretien de routine, lorsque cette opération ne nécessite pas l'utilisation d'outils.*

Exclusions spécifiques

Art. 44 *L'inspecteur n'est pas tenu d'observer ou de vérifier :*

- 44.1 l'intérieur des éléments suivants :
 - 44.1.1 cheminées;
 - 44.1.2 conduits de fumée;
 - 44.1.3 stabilisateurs de tirage;
 - 44.1.4 appareils de chauffage;
- 44.2 les humidificateurs;
- 44.3 les filtres à air électroniques;
- 44.4 si l'alimentation de chaleur dans les pièces est uniforme, suffisante ou appropriée.

Section VII – Climatisation et pompe à chaleur

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 45 *L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes au moyen des commandes normales de mise en marche.*

Art. 46 *L'inspecteur doit observer et décrire les systèmes permanents de refroidissement, y compris :*

- 46.1 la source d'énergie;
- 46.2 le type d'équipement de refroidissement et sa *localisation*;
- 46.3 l'installation de drainage.

Art. 47 *L'inspecteur doit observer et décrire les conduits du système de distribution.*

Exclusions spécifiques

- Art. 48 *L'inspecteur n'est pas tenu d'observer les appareils de climatisation amovibles ou portatifs.*
- Art.49 *L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier si l'alimentation en air froid dans les pièces est uniforme, suffisante ou appropriée.*

L'inspection des systèmes du bâtiment

Section VIII – Intérieur

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 50 *L'inspecteur doit observer et décrire les matériaux de finition suivants et mentionner leur condition :*

- 50.1 les murs, planchers et plafonds;
- 50.2 les marches, escaliers, balcons et balustrades;
- 50.3 les armoires et les comptoirs;
- 50.4 les fenêtres et les portes intérieures y compris la condition de la quincaillerie;
- 50.5 les murs, les portes et les plafonds séparant les espaces habitables et un garage.

Art. 51 *L'inspecteur est tenu de faire fonctionner un nombre représentatif de fenêtres permanentes et de portes intérieures.*

Art. 52 *L'inspecteur doit mentionner les infiltrations et les taches d'eau ou de condensation observables et de plus, il doit mentionner toutes traces d'apparence de moisissures observées à l'intérieur du bâtiment. Le cas échéant, l'inspecteur doit utiliser un détecteur d'humidité dans le but de confirmer ou d'infirmer la présence d'humidité aux endroits suspects et nulle part ailleurs.*

Exclusions spécifiques

Art. 53 *L'inspecteur n'est pas tenu d'observer :*

- 53.1 la peinture, les papiers peints et autres revêtements de finition des murs et plafonds intérieurs;
- 53.2 les moquettes;
- 53.3 les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtres;
- 53.4 les *appareils ménagers*;
- 53.5 les installations récréatives.

Art. 54 *L'inspecteur n'est pas tenu d'évaluer le rendement acoustique d'un système ou d'une composante.*

L'inspection des systèmes du bâtiment

Section IX – Isolation

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 55 *L'inspecteur doit observer et décrire les matériaux d'isolation et de pare-vapeur vus dans les espaces non finis (combles, murs, plafonds et planchers).*

Exclusions spécifiques

Art. 56 Concernant l'isolation du bâtiment, *l'inspecteur n'a pas à se prononcer sur la conformité du bâtiment aux normes, non plus que sur l'uniformité, la suffisance ou la nécessité.*

Section X – Ventilation

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 57 *L'inspecteur doit observer et décrire au rapport :*

- 57.1 la ventilation des *combles*, du sous-sol et du *vide sanitaire*;
- 57.2 les ventilateurs d'extraction de la cuisine et des salles de bains;
- 57.3 l'évacuation de la sècheuse;

L'inspecteur doit:

- 57.4 *mentionner la présence d'un échangeur d'air et sa localisation;*
- 57.5 *ouvrir les panneaux d'accès de l'échangeur d'air.*

Exclusions spécifiques

Art. 58 Concernant la ventilation et la qualité de l'air du bâtiment, *l'inspecteur n'a pas à se prononcer sur la conformité aux normes, non plus que sur l'uniformité, la suffisance ou la nécessité de la ventilation, ni de tout élément de la qualité de l'air intérieur du bâtiment.*

L'inspection des systèmes du bâtiment

Section XI – Sécurité des personnes

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 59 *L'inspecteur doit observer et décrire* au rapport les installations observables non sécuritaires. Le cas échéant, les éléments suivants doivent être traités s'ils n'ont pas déjà été mentionnés dans les autres sections du rapport:

- 59.1 les rampes, balustrades et mains courantes;
- 59.2 les éléments sous tension situés à une distance dangereuse d'une source d'eau;
- 59.3 les moyens et issues d'évacuation;
- 59.4 les accès aux piscines, bains-tourbillons, spas ou autres types de bassins d'eau;
- 59.5 les paliers;
- 59.6 les fenêtres ouvrantes dont l'appui se trouve à une distance non sécuritaire du côté intérieur de la pièce;
- 59.7 les escaliers;
- 59.8 les murs de séparation incendie dans les *combles*;
- 59.9 la présence ou absence d'un espace libre de matériaux isolants ou autres matériaux combustibles autour des cheminées qui sont visibles et accessibles.

Art. 60 *L'inspecteur doit observer et mentionner* la présence ou l'absence des éléments de sécurité suivants:

- 60.1 les détecteurs d'incendie (fumée);
- 60.2 les détecteurs de monoxyde de carbone.

complément à la norme de pratique

Introduction

Cette annexe fait partie intégrante de la Norme de pratique professionnelle pour l'inspection visuelle de bâtiments principalement résidentiels et doit être utilisée comme supplément ou complément aux sections précédentes de cette Norme.

A1 - Bâtiment d'habitation multi-logements

A1.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, toutes les unités d'habitation et autres espaces visibles et accessibles du bâtiment doivent être inspectés.

A1.2 Observations représentatives

À défaut d'inspecter toutes les unités d'habitation du bâtiment, le nombre d'unités inspectées devrait être suffisant pour permettre à l'*inspecteur* de développer une opinion raisonnable concernant les conditions apparentes des *systèmes* et *composantes* inspectés. Afin de permettre des observations représentatives du bâtiment, l'inspection devra inclure, au minimum, un échantillonnage d'unités situées au *sous-sol*, au rez-de-chaussée, au dernier *étage* et aux autres *étages*.

A2 - Bâtiment d'habitation détenu en copropriété indivise

A2.1 Exécution de l'inspection

L'inspection d'un bâtiment d'habitation détenu en copropriété indivise consiste à faire l'inspection des *systèmes* et *composantes installés* à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment tel que défini à la convention de service d'inspection.

A3 - Bâtiment d'habitation détenu en copropriété divise

A3.1 Obligation d'une annexe préétablie à la convention de service d'inspection

A3.1.1 L'inspection d'une unité d'habitation en copropriété divise doit obligatoirement inclure une annexe préétablie à cette fin, qui doit être jointe à la convention de service d'inspection type tel que spécifié à l'article 2 de la présente Norme.

A3.2 Exécution de l'inspection

A3.2.1 L'inspection d'un bâtiment d'habitation détenu en copropriété divise consiste à faire l'inspection des *systèmes* et *composantes installés* horizontalement, à la surface du fini des murs intérieurs de l'unité et verticalement, à la surface du fini du plafond et à la surface du recouvrement du sol.

complément à la norme de pratique

A3.2.2 L'inspection d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise peut inclure l'inspection des *systèmes* et *composantes* appartenant aux parties communes du bâtiment sous le soin, la garde et le contrôle du Syndicat de la copropriété.

Le cas échéant, une autorisation écrite doit être fournie par le Syndicat de la copropriété.

A4 - Bâtiment d'habitation contenant une partie en affectation commerciale

A4.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tous les espaces doivent être inspectés.

A4.2 Observations représentatives

À défaut d'inspecter tous les espaces du bâtiment, le nombre d'unités inspectées devrait être suffisant pour permettre à l'*inspecteur* de développer une opinion raisonnable concernant les conditions apparentes des *systèmes* et *composantes inspectés*. Afin de permettre des observations représentatives du bâtiment, l'inspection devra inclure, au minimum, un échantillonnage d'espaces situés au *sous-sol*, au rez-de-chaussée, au dernier *étage* et aux autres *étages*.

A5 - Protection incendie et sécurité des personnes

A5.1 Lorsque les installations de sécurité ci-dessous sont présentes dans un bâtiment identifié aux articles A1 à A4, l'*inspecteur* doit les *mentionner* au rapport ainsi que la présence ou l'absence d'un service d'entretien effectué par une firme spécialisée pour ces installations de sécurité :

A5.1.1 extincteurs automatiques;

A5.1.2 réseau avertisseur incendie;

A5.1.3 alimentation électrique de secours (génératrice et autres);

A5.1.4 extincteurs portatifs;

A5.1.5 appareils élévateurs, y compris :

A5.1.5.1 ascenseurs;

A5.1.5.2 escaliers mécaniques;

A5.1.5.3 trottoirs roulants;

A5.1.5.4 appareil de levage pour fauteuil roulant et chaises montantes;

A5.1.5.5 monte-charge;

A5.1.5.6 treuils mécaniques;

A5.1.6 éclairage de sécurité;

A5.1.7 chambres électriques.

Exclusions spécifiques

A5.2 Au chapitre de la protection incendie et de la sécurité des personnes dans les bâtiments, l'*inspecteur* n'a pas à traiter :

- A5.2.1 d'examen des plans, devis et rapports de mise en service et d'entretien;
- A5.2.2 d'examen du plan de sécurité incendie pour le bâtiment;
- A5.2.3 d'inspection du site et de vérification à vue des étiquettes, épaisseurs, distances, dispositifs et état des éléments;
- A5.2.4 de vérification du fonctionnement des dispositifs mécaniques et électriques pour tout :
 - A5.2.4.1 élément passif de protection incendie et sécurité des personnes;
 - A5.2.4.2 élément actif de protection incendie et sécurité des personnes;
 - A5.2.4.3 élément organisationnel de protection incendie et sécurité des personnes.

norme de pratique - lexique

Appareil de chauffage à combustible solide

Appareil de chauffage consommant un combustible solide comme le charbon, le bois ou une autre matière organique similaire tel que, notamment, un foyer (en maçonnerie ou préfabriqué), un poêle encastrable, un poêle ordinaire, un générateur central de chaleur, etc.

Appareil ménager

Tout appareil de cuisine ou de lavage, climatiseur autonome ou autre électroménager semblable.

Chauffage d'appoint

Appareils et leurs accessoires qui ont été ajoutés en complément du *système* de chauffage principal pour aider le *système* principal ou y remédier en cas de panne ou de défektivité. Le *chauffage d'appoint* inclut tous les poêles et foyers quel qu'en soit le combustible ou la source d'énergie, sans s'y limiter.

Client

Personne ou organisation à qui le rapport est destiné, selon la convention.

Climatisation centrale

Système qui distribue, au moyen de conduits, de l'air refroidi ou déshumidifié, ou les deux, dans plus d'une pièce en même temps et qui n'est pas simplement branché à une prise de courant.

Coffret de branchement principal

Ensemble constitué d'un coffret ou d'une boîte de métal contenant les fusibles et l'interrupteur de branchement ou un disjoncteur, pouvant être mis sous clé ou scellé, permettant la manipulation de l'interrupteur ou disjoncteur lorsque le coffret de branchement est *fermé*.

Comble (vide sous toit)

Partie limitée par le plafond du dernier *étage* et le toit ou par un mur nain.

Commande normale

Tout dispositif que le propriétaire fait fonctionner, tel qu'un thermostat, un interrupteur mural ou un commutateur de sûreté.

Composante

Partie *facilement accessible* et visible d'un *système*, tel qu'un plancher ou un mur (le terme ne s'applique pas à des éléments individuels tels que des planches ou des clous, éléments qui, réunis en groupes nombreux d'éléments semblables, constituent une *composante*).

Composante structurale

Composante du bâtiment qui sert de support aux matériaux de revêtement intérieur ou extérieur ou d'appui à d'autres *composantes* du bâtiment.

Conditions dangereuses ou difficiles

Conditions dans lesquelles l'*inspecteur* risque d'être blessé ou qui exigent le port de vêtements protecteurs spéciaux ou l'utilisation d'équipements de sécurité.

Décrire

Représenter par écrit un *système* ou une *composante*, en indiquant le type ou le matériau ou d'autres caractéristiques observables avec suffisamment de détails pour que l'on puisse le distinguer des autres *composantes* utilisées aux mêmes fins.

Exemple: "fournaise à air chaud alimentée au mazout"; "armoire de cuisine en bois".

Démonter

Enlever une *composante*, une pièce d'équipement ou un dispositif boulonné, vissé ou fixé de quelque autre façon, et qu'un propriétaire ne démonte pas dans le cours de son entretien normal.

norme de pratique - lexique

Digue

Longue construction destinée à contenir, retenir ou arrêter les eaux ou le mouvement des eaux.

Écoulement efficace

L'écoulement de l'eau est efficace quand la pression à l'appareil de plomberie le plus élevé du bâtiment produit l'effet attendu et un résultat utile lorsqu'un autre appareil de plomberie fonctionne en même temps.

Élément décoratif ou élément non permanent

Élément individuel ou accessoire ne faisant pas partie ou n'étant pas essentiel à un système ou une *composante* du bâtiment ou à son fonctionnement, notamment les *systèmes* d'alarme, les *systèmes* d'éclairage avec détecteur de mouvement ou décoratif, les antennes, les paratonnerres, les drapeaux ou autres.

Éléments organisationnels de protection incendie et sécurité des personnes

L'organisation préalable des interventions en cas d'urgence, les procédures d'évacuation, les calendriers d'entretien à respecter et les vérifications périodiques des installations mécaniques et électriques, ainsi que les précautions d'usage pour l'entreposage des matières dangereuses.

Éléments passifs de protection incendie et sécurité des personnes

Sont inclus, entre autres, la division de l'espace, la résistance au feu de la construction, les séparations coupe-feu, les dispositifs d'obturation, les revêtements de finition intérieurs et les moyens d'évacuation.

Éléments actifs de protection incendie et sécurité des personnes

Comprennent les extincteurs automatiques à eau, les canalisations d'incendie, les avertisseurs, les détecteurs de fumée et de chaleur, la communication téléphonique, les ascenseurs spéciaux ainsi que l'installation de contrôle et de ventilation des fumées.

Élément souterrain

Système ou *composante enfoui* dans le sol à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment dont, notamment, égout, drain de fondation, réservoir de mazout *enfoui* et qui ne peut être accessible sans excaver ou utiliser un outil spécialisé.

Enfoui

Objet mis en terre, sous terre, après avoir creusé le sol.

Émergence de toit

Le point où tout objet sort du toit ou est fixé au toit.

Étage

Partie d'un bâtiment délimitée par la face supérieure d'un plancher et celle du plancher situé immédiatement au-dessus ou, en son absence, par le plafond au-dessus.

Évacuation efficace

Un système d'évacuation est efficace lorsqu'il remplit sa fonction avec une rapidité raisonnable et qu'il ne déborde pas lorsqu'un autre appareil se vide en même temps.

Facilement accessible

Accéder facilement sans exiger de déplacement, ni de démontage de biens personnels, ni de mesures destructives, ni d'actions qui pourraient comporter des risques pour les personnes ou pour la propriété.

Faire fonctionner

Faire les gestes nécessaires pour qu'un système ou un appareil fonctionne.

norme de pratique - lexique

Fermé

Une pièce d'équipement ou un *système* est dit *fermé* lorsqu'on ne peut pas le *faire fonctionner* de la manière qu'un propriétaire le ferait normalement. Si le commutateur de sûreté, le fusible de sûreté ou le disjoncteur de sécurité est en position de rupture de circuit, l'*inspecteur* n'est pas obligé de *faire fonctionner* l'appareil ou le *système*.

Géologie

Science qui a pour objet la connaissance et la description des différentes matières composant la terre.

Inspecteur

Personne qui examine les *systèmes* et les *composantes* d'un bâtiment conformément à la présente Norme de pratique professionnelle.

Installation récréative

Spa, sauna, bain de vapeur, piscine, court de tennis, matériel de terrain de jeux ou autres installations d'activité physique ou de divertissement.

Installé

Fixé ou relié au bâtiment même, au *système* de plomberie, au *système* mécanique ou au *système* d'électricité du bâtiment de façon à ne pouvoir être enlevé qu'au moyen d'outils.

Jonction fautive (raccordement nuisible ou croisé)

Raccordement à une conduite mettant en contact de l'eau potable avec une source de contamination.

Localisation

Fournir suffisamment de détails pour permettre de situer l'élément ou la *composante*.

Mentionner

Signaler seulement, sans s'étendre et sans en faire la description.

Nombre représentatif

Une *composante* par pièce, dans le cas de *composantes* identiques multiples telles que des fenêtres ou des prises de courant. Une *composante* par face du bâtiment, dans le cas de *composantes* extérieures identiques multiples. Une *composante* dans le cas de *composantes structurales* identiques multiples telles que les solives, fermes de toit ou autres.

Observer

Examiner attentivement, remarquer, constater.

Panneau d'accès ouvrant

Panneau servant à l'inspection ou à l'entretien par le propriétaire, muni de fixations ou de verrous amovibles, qu'une personne peut, sans aide, enlever en soulevant ou ouvrir par rotation ou de quelque autre façon, dont les bords et les fixations ne sont pas noyés dans la peinture, qui est accessible normalement ou à l'aide d'un escabeau de 1,2 mètre et dont l'accès n'est pas bloqué par des objets entreposés, des meubles ou des *composantes* du bâtiment.

Panneau de distribution

Coffret métallique pour divers circuits comportant des fusibles ou des disjoncteurs.

Pénétrer

Entrer dans un espace pour *observer* toutes les *composantes* visibles.

Pièces habitables

Pièces aménagées où l'on peut y vivre.

norme de pratique - lexique

Piquer

Entamer légèrement ou percer avec un outil pointu.

Portes et fenêtres permanentes

Portes extérieures et fenêtres conçues pour demeurer en place toute l'année.

Premier étage

Étage le plus élevé dont le plancher se trouve à au plus 2 mètres au-dessus du niveau moyen du sol.

Qualité de l'eau

Qualité de l'eau amenée sur les lieux. Elle dépend de la teneur de l'eau en bactéries, en composés chimiques, en sels minéraux ou en matières solides.

Quantité d'eau amenée

Quantité d'eau amenée sur les lieux. Elle est en fonction du débit.

Regarder

Soumettre à un examen visuel.

Réparation immédiate

Réparation qui, si elle n'est pas effectuée dans l'immédiat, pourrait amener une dégradation de cette *composante*, d'une autre *composante* ou d'un *système*, ou mettre en danger la sécurité des occupants du bâtiment ou des personnes y ayant accès.

Réparation majeure

Une réparation importante par sa nature, ses coûts et les conséquences qu'elle peut entraîner si elle n'est pas effectuée.

Services d'ingénierie

Travail d'analyse ou de conception exigeant une préparation prolongée et de l'expérience dans l'utilisation des mathématiques, de la chimie, de la physique et des sciences du génie.

Sous-sol

Un ou plusieurs *étages* d'un bâtiment situés au-dessous du *premier étage*.

Système

Toute combinaison de *composantes* interdépendantes agissant les unes sur les autres et assemblées pour exercer une ou plusieurs fonctions.

Système d'évacuation des eaux de toit

Gouttières, descentes, blocs pare-pluie et autres *composantes* servant à évacuer l'eau du toit et à l'éloigner du bâtiment.

Techniquement exhaustif

Une inspection est techniquement exhaustive lorsqu'elle est effectuée par un spécialiste qui peut faire appel de façon importante à des mesures, à l'utilisation d'instruments, à des essais, à des calculs et à tout genre de moyens pour arriver à des conclusions ou recommandations de nature scientifique ou découlant de l'ingénierie.

Vide sanitaire

Espace vide de faible hauteur prévu dans un bâtiment, entre le plancher du rez-de-chaussée et le sol, pour dissimuler les installations techniques.

Vitrage de sécurité (Safety Glazing)

Verre trempé, verre feuilleté ou matière plastique.



ASSOCIATION DES INSPECTEURS EN BÂTIMENTS DU QUÉBEC

Une publication de l'Association des inspecteurs en bâtiments
du Québec en collaboration avec l'Organisme d'autoréglementation
du courtage immobilier du Québec