



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'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

table des matières

Remerciements	1	
Introduction	2	
Chapitre I	La Norme de pratique professionnelle	3
Section I	Champs d'application	3
Section II	Obligation d'une convention de service d'inspection	3
Section III	Interprétation	3
Chapitre II	Particularités de l'inspection en bâtiment	4
Section I	Objet de l'inspection en bâtiment	4
Section II	Exécution de l'inspection en bâtiment	4
Section III	Examens techniquement exhaustifs	4
Chapitre III	Limites et exclusions générales	5
Section I	Limites de l'inspection	5
Section II	Exclusions de l'inspection	5
Chapitre IV	Le rapport d'inspection en bâtiment	7
Section I	Obligation d'un rapport	7
Section II	Contenu général du rapport écrit	7
Section III	Informations supplémentaires du rapport écrit	7
Section IV	Déclarations du propriétaire vendeur	7
Chapitre V	L'inspection des systèmes du bâtiment	8
Section I	Composantes structurales	8
Section II	Extérieur	9
Section III	Toiture	10
Section IV	Plomberie	10
Section V	Électricité	12
Section VI	Chauffage	14
Section VII	Climatisation centrale et pompe à chaleur	15
Section VIII	Intérieur	16
Section IX	Isolation	17
Section X	Ventilation naturelle et mécanique	17
Section XI	Sécurité des personnes	18
Annexe I	Complément à la norme de pratique	19
Annexe II	Norme de pratique - lexique	22

Date d'entrée en vigueur, janvier 2010

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,

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, E.A., 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
Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Me Claude Barsalou, avocat
Vice-président exécutif et secrétaire
Association des courtiers et agents immobiliers du Québec

Me Jean-François Savoie, avocat
Vice-président, Affaires juridiques
Association des courtiers et agents immobiliers 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'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (ACAIQ).

introduction

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).

Les organismes de l'industrie du bâtiment reconnaissent la Norme de pratique de l'AIBQ comme étant la règle de l'art en matière d'inspection de bâtiments.

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.

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 pour partie à titre résidentiel et pour 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 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;
- 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, du matériel, 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 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 des garages, abris d'auto et autres dépendances qui ne sont pas rattachés au bâtiment principal;
- 12.7 des piscines, spas, saunas, baignoires à remous et autres appareils similaires;
- 12.8 l'inspection et la mise à l'essai ou faire fonctionner toute installation d'alarme incendie, système 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;
- 12.9 de la 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.

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 décrire les systèmes et composantes tel que prévu à la présente Norme ainsi que décrire leur état lorsque celui-ci est observable;
- 14.6 indiquer les systèmes et les composantes 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 immédiate ou une réparation majeure incluant les éléments observables qui présentes une situation dangereuse;
- 14.7 noter tout signe significatif de pénétration d'eau ou de condensation sur les systèmes et composantes du bâtiment principal;
- 14.8 inclure des photos visant à appuyer les principaux constats de l'inspecteur;
- 14.9 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 – Composantes structurales

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 17 L'inspecteur doit observer et décrire les composantes structurales suivantes 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 sonder les composantes structurales qui semblent détériorées. Cette opération n'est toutefois pas requise lorsqu'elle aurait pour effet 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.

Art. 21 L'inspecteur doit noter dans son rapport tout indice de pénétration d'eau ou de condensation anormale sur des composantes structurales du bâtiment principal.

Exclusions spécifiques

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 prévu 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 au rapport :

- 23.1 les matériaux de parements et de revêtements extérieurs des murs et des boiseries;
- 23.2 les fenêtres et portes permanentes, les solins et les moulures;
- 23.3 les dispositifs de commande électrique et de sécurité des portes de garage;
- 23.4 les terrasses, les balcons, les perrons, les marches, les porches, les balustrades ;
- 23.5 les avant-toits, y compris les fascias et les sous-faces;
- 23.6 la végétation, les pentes du sol, l'évacuation des eaux, les entrées de garage, les trottoirs d'entrée et les murs de soutènement, en ce qui a trait à l'effet que leur présence aura sur l'état du bâtiment principal.

Art. 24 L'inspecteur doit :

- 24.1 faire fonctionner toutes les portes permanentes extérieures, y compris les portes de garage à ouverture manuelle ou munies d'une commande électrique installée en permanence.
- 24.2 indiquer dans son rapport si la commande électrique de la porte de garage se met en marche arrière ou s'arrête lorsqu'elle rencontre une résistance raisonnable au moment où la porte se ferme.

Exclusions spécifiques

Art. 25 L'inspecteur n'est pas tenu d'observer les composantes amovibles 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 et décrire au rapport :

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

Art. 27 L'inspecteur doit indiquer dans son rapport les méthodes utilisées pour l'observation de la toiture.

Exclusions spécifiques

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

- 28.1 de marcher sur le toit;
- 28.2 d'observer les accessoires fixés au bâtiment tels que les capteurs solaires, les antennes, les paratonnerres et autres accessoires similaires;
- 28.3 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 le système intérieur de distribution d'eau, y compris :

- 30.1 les matériaux des tuyauteries d'amenée et de distribution d'eau;
- 30.2 le robinet d'arrêt d'entrée d'eau principale et sa localisation;
- 30.3 les appareils et les robinets (intérieurs et extérieurs);
- 30.4 l'efficacité de l'écoulement;
- 30.5 les jonctions fautives (raccordements nuisibles ou croisés);
- 30.6 les fuites.

L'inspection des systèmes du bâtiment

Art. 31 L'inspecteur doit observer et décrire le système intérieur d'évacuation des eaux, y compris :

- 31.1 les siphons, les matériaux de la tuyauterie d'évacuation et de ventilation, les supports de tuyauterie;
- 31.2 les fuites, l'évacuation efficace;
- 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.

Art. 32 L'inspecteur doit observer et décrire le chauffe-eau pour la production d'eau chaude domestique, y compris :

- 32.1 l'équipement de chauffage de l'eau et sa capacité;
- 32.2 l'année de fabrication;
- 32.3 la source d'énergie;
- 32.4 le robinet de contrôle d'arrêt;
- 32.5 la soupape de sûreté et l'installation d'évacuation;
- 32.6 le réservoir de stockage de combustible, y compris :
 - 32.6.1 l'emplacement;
 - 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 les soupapes brise-vide (contre-siphon).

l'inspection des systèmes du bâtiment

Art. 33 L'inspecteur doit observer et décrire les systèmes et les composantes des fosses de retenue et puisards installés à l'intérieur du bâtiment, y compris :

- 33.1 la pompe à déchets solides;
- 33.2 la pompe de cuve à lessive;
- 33.3 la pompe de puisard.

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 :

- 35.1 les dispositifs de sûreté et les robinets de contrôle d'arrêt;
- 35.2 les robinets autres que les manettes de chasse d'eau, les robinets des appareils de plomberie et les robinets d'arrosage.

Art. 36 L'inspecteur n'est pas tenu d'observer et/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 amenée;
- 36.5 les broyeurs et compacteurs des ordures;
- 36.6 tous les éléments souterrains, notamment les fosses septiques, les champs d'épuration, les réservoirs enfouis, les puits, les canalisations souterraines, les drains de fondations.

Section V – Électricité

Exécution de l'inspection et mention au rapport

Art. 37 L'inspecteur doit observer et décrire au rapport :

- 37.1 le type d'installation de branchement d'entrée de service (aérien et souterrain);
- 37.2 l'équipement de mise à la terre;
- 37.3 l'intensité et la tension nominale selon les fusibles ou les disjoncteurs principaux du coffret de branchement principal;

L'inspection des systèmes du bâtiment

- 37.4 le coffret de branchement principal (condition, dispositif de protection, capacité affichée, emplacement);
- 37.5 le panneau de distribution principal et secondaire (condition, dispositif de protection, capacité affichée, emplacement);
- 37.6 les câbles du circuit de dérivation, leurs dispositifs de protection et la compatibilité des intensités admissibles et des tensions;
- 37.7 le fonctionnement d'un nombre représentatif d'appareils d'éclairage installés et d'interrupteurs installés dans le bâtiment ou à l'extérieur;
- 37.8 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).

Art. 38 L'inspecteur doit ouvrir les coffrets de branchements 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 panneaux;
- 39.2 vérifier ou faire fonctionner les dispositifs de protection contre les surintensités, sauf les disjoncteurs différentiels;
- 39.3 démonter les dispositifs ou les commandes électriques.

Art. 40 L'inspecteur n'est pas tenu d'observer et/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;
- 41.4 les dispositifs automatiques de sécurité;
- 41.5 l'extérieur 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 ventilateurs soufflants;
 - 41.6.2 les pompes de circulation;
 - 41.6.3 les conduits;
 - 41.6.4 la tuyauterie;
 - 41.6.5 les radiateurs;
 - 41.6.6 les convecteurs;
 - 41.6.7 les registres et les filtres à air.
- 41.7 le nombre de sources de chaleur installées en permanence et vérifier s'il en existe une dans chaque pièce habitable;
- 41.8 le réservoir de stockage de combustible, y compris :
 - 41.8.1 l'emplacement;
 - 41.8.2 l'année de fabrication;
 - 41.8.3 les fuites;
 - 41.8.4 les supports;
 - 41.8.5 la tuyauterie d'amenée;
 - 41.8.6 la tuyauterie de remplissage et de ventilation.

Art. 42 L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes en utilisant les commandes normales.

Art. 43 L'inspecteur doit ouvrir les panneaux d'accès fournis 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 :

- 44.1 les appareils de chauffage à combustible solide;
- 44.2 l'intérieur des cheminées, des conduits de fumée, des stabilisateurs de tirage et des appareils de chauffage;
- 44.3 les humidificateurs;
- 44.4 les filtres à air électroniques;
- 44.5 l'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce habitable.

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.

Art. 46 L'inspecteur doit observer et décrire le système central de refroidissement, y compris :

- 46.1 la source d'énergie;
- 46.2 le type d'installation de refroidissement et son emplacement;
- 46.3 l'installation de drainage.

Art. 47 L'inspecteur doit observer et décrire les systèmes de distribution, y compris :

- 47.1 les conduits, les registres et les filtres à air;
- 47.2 le nombre de sources de refroidissement installées et vérifier s'il en existe une dans chaque pièce habitable.

Exclusions spécifiques

Art. 48 L'inspecteur n'est pas tenu d'observer les appareils de climatisation amovibles et/ou portatifs.

Art.49 L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier :

- 49.1 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 :

- 50.1 les murs, les planchers et les plafonds;
- 50.2 les marches, les escaliers, les balcons et les balustrades;
- 50.3 les armoires et les comptoirs;
- 50.4 les fenêtres et les portes, y compris 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 rapporter tout indice ou signe d'infiltration d'eau et de condensation observable à l'intérieur du bâtiment principal ou les indices anormaux ou dommageables de condensation sur les éléments 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 :

- 55.1 les matériaux d'isolation et de pare-vapeur vus dans les espaces non finis (combles, murs, plafonds et planchers);
- 55.2 les dégagements des matériaux isolants et autres matériaux combustibles autour des cheminées qui sont visibles et accessibles.

Exclusions spécifiques

Art. 56 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 de l'isolation du bâtiment.

Section X – Ventilation naturelle et mécanique

Exécution de l'inspection et mention au rapport

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

- 57.1 la ventilation des combles, des sous-sols et des vides sanitaires;
- 57.2 les systèmes de ventilation statique ou l'échangeur d'air;
- 57.3 les ventilateurs d'extraction de la cuisine, des salles de bains et de la salle de lavage;
- 57.4 l'évacuation de la sècheuse.

Exclusions spécifiques

Art. 58 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 de la ventilation du bâtiment et de la qualité de l'air intérieur.

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 toute installation observable non sécuritaire en ce qui a trait aux :

- 59.1 rampes, balustrades et mains courantes;
- 59.2 éléments sous tension situés à une distance dangereuse d'une source d'eau;
- 59.3 moyens et issues d'évacuation;
- 59.4 accès aux piscines, bains-tourbillons, spas ou autres types de bassins d'eau;
- 59.5 paliers;
- 59.6 fenêtres ouvrantes dont l'appui se trouve à une distance non sécuritaire du côté intérieur de la pièce;
- 59.7 escaliers;
- 59.8 murs de séparation incendie dans le comble de toit.

Art. 60 L'inspecteur doit observer et faire mention au rapport de la présence ou de l'absence des éléments de sécurité, y compris :

- 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 divisée

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 divisée 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 divisée consiste à faire l'inspection des systèmes et composantes installés à l'intérieur de l'unité exclusivement, tel que décrit à l'annexe C de la convention de service d'inspection.

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 défectuosité. 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

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 brièvement le type, le matériau ou d'autres caractéristiques observables avec suffisamment de détails pour que l'on puisse le distinguer des autres systèmes ou composantes utilisés aux mêmes fins. Exemple : "fournaise à air chaud alimentée au mazout"; "armoire de cuisine en bois".

norme de pratique - lexique

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.

Digue

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

Dispositif automatique de sécurité

Tout dispositif conçu et installé pour protéger les systèmes et les composantes des températures ou pressions excessivement hautes ou basses et des courants électriques excessifs, de la perte d'eau, de la perte d'allumage, des fuites de combustible, du feu, du gel ou autres conditions dangereuses.

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.

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.

norme de pratique - lexique

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.

Faire fonctionner

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

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 des composantes d'un bâtiment par examen visuel, en utilisant les commandes ordinaires et sans faire appel aux sciences mathématiques.

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.

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.

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 mètres et dont l'accès n'est pas bloqué par des objets entreposés, des meubles ou des composantes du bâtiment.

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

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'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec