



**Norme de pratique d'inspection
du
Regroupement Québécois
des
inspecteurs en bâtiment diplômés**

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 - Norme de pratique.....	3
Section	3
Mise en contexte	3
Section 2	3
Champs d'application	3
Section 3	4
Nécessité d'une convention	4
Section 4	4
Interprétation	4
Chapitre 2 - Définition de l'inspection en bâtiment	4
Section 1	4
Définition de l'inspection en bâtiment.....	4
Chapitre 3 - Particularités de l'inspection en bâtiment.....	4
Section 1	4
Exécution de l'inspection	4
Section 2	4
Composantes structurales.....	4
Section 3 - Extérieur.....	5
Section 4 - Toiture.....	5
Section 5 - Plomberie.....	6
Section 6 - Électricité.....	7
Section 7 - Chauffage.....	7
Section 8 - Ventilation et climatisation.....	8
Section 9 - Intérieur	8
Section 10 - Sécurité	9
Chapitre 4 - Rapport d'inspection en bâtiment.....	9
Section 1 - Rapport d'inspection en bâtiment	9
Chapitre 5 - Limites et exclusions générales	10
Section 1 - Limites et exclusions générales	10
Annexe 1.....	12

CHAPITRE 1 - NORME DE PRATIQUE

SECTION MISE EN CONTEXTE

- 1 La présente norme de pratique a été élaborée par les membres fondateurs du regroupement Québécois des inspecteurs en bâtiment diplômés, ci-dessous appelé «Le Regroupement». basée sur leur formation reconnue par le ministère de l'éducation.
- 2 Le regroupement s'est donné comme mandat par sa norme de pratique et son code de déontologie la protection du public.
- 3 Cette norme constitue une exigence minimale pour l'exécution de toute inspection de bâtiment, principalement résidentiel, effectuée par un membre en règle sous la supervision du regroupement.
- 4 La norme de pratique du regroupement vise notamment à :
 - a. Fournir aux membres du regroupement agissant comme inspecteurs en bâtiment un document de référence pour encadrer leur pratique professionnelle, en établissant un minimum obligatoire à respecter tant lors de l'inspection que lors de la rédaction du rapport;
 - b. Définir certains termes relatifs à l'inspection en bâtiment afin d'assurer une compréhension et une uniformité auprès de ses membres dans le but d'en faciliter l'accès au public;
 - c. Informer le public quant aux obligations relatives à la teneur et à la portée des services rendus par les inspecteurs en bâtiment et de s'assurer de la compréhension par le public.
- 5 La norme de pratique est établie en considérant que l'inspection d'un bâtiment résidentiel ne correspond pas à une vérification de conformité aux codes et normes régissant le secteur de la construction. Que l'inspection est de type visuel et n'est pas une expertise. Dans le cas où une expertise est offerte, la norme de pratique ne s'applique pas et le service doit faire l'objet d'un contrat distinct.
- 6 Pour une protection accrue du public, les membres du regroupement sont tenus de se conformer à la présente norme et de respecter le code de déontologie. Ils sont également tenus de détenir et de maintenir une couverture d'assurance de leur responsabilité professionnelle pour erreurs et omission.

SECTION 2 CHAMPS D'APPLICATION

- 7 La présente norme de pratique s'applique aux inspections portant sur un bâtiment ou parties de bâtiment d'au plus trois (3) étages et d'un aire de bâtiment d'au plus 600 m carré, et abritant les usages suivant :
 - Habitation (unifamiliale, isolée jumelée ou en rangée, multi logement)
 - Bâtiment détenu en copropriété (divise ou indivise)
 - Bâtiment d'habitation avec une affectation de type commerciale ne dépassant pas 40 % de l'aire du Bâtiment.

SECTION 3 NÉCESSITÉ D'UNE CONVENTION

- 8 L'inspecteur doit, pour chaque inspection, conclure une entente de service écrite qui confirme l'application de la présente norme de pratique. Avant de débiter l'inspection, l'inspecteur doit remettre au client, une copie de l'entente ainsi que de la présente norme de pratique ou de diriger celui-ci vers cette information.
- L'inspecteur doit s'assurer que le client comprend bien la norme de pratique et la portée de l'inspection.

SECTION 4 INTERPRÉTATION

- 9 La signification des termes dans ce document est celle définie dans le code de construction du Québec édition 2005. Dans le cas où le code ne définit pas les termes employés, ils auront la signification communément assignée par les divers métiers et professions auxquels ces termes s'appliqueront, compte tenu du contexte.

CHAPITRE 2 - DÉFINITION DE L'INSPECTION EN BÂTIMENT

SECTION 1 DÉFINITION DE L'INSPECTION EN BÂTIMENT

- 10 À moins de dispositions contraires, l'inspection en bâtiment consiste à faire un examen visuel attentif du bâtiment principal pour établir l'état physique de ses systèmes et de leurs composantes, tel que constaté à la date et l'heure de l'inspection, et à en faire rapport. Tout service additionnel doit faire l'objet d'un mandat particulier et faire l'objet d'une autre entente de service ou d'un amendement à la présente.
- 11 Cette inspection n'est pas techniquement exhaustive et/ou destructive. Elle vise les systèmes et leurs composantes installés, facilement accessibles sans risques pour la sécurité des personnes présentes y compris de l'inspecteur, des biens inspectés et de l'intégrité du bâtiment.

CHAPITRE 3 - PARTICULARITÉS DE L'INSPECTION EN BÂTIMENT

SECTION 1 EXÉCUTION DE L'INSPECTION

- 12 Au cours de l'inspection, l'inspecteur doit noter tout signe de pénétration de l'eau dans l'immeuble ou de condensation significative sur des composantes de l'immeuble.

SECTION 2 COMPOSANTES STRUCTURALES

- 13 L'inspecteur doit examiner les systèmes et les composantes structurales, y compris :
- Les fondations ;
 - Les planchers;
 - Les murs;
 - Les colonnes;

- e. Les plafonds;
 - f. Les toits.
- 14 L'inspecteur doit sonder les composantes structurales qui semblent détériorées, sauf lorsque cette opération aurait pour effet d'endommager une surface finie ou compromettre l'intégrité du bâtiment ou de ses composantes.
- 15 L'inspecteur doit pénétrer dans les vides sanitaires et les greniers ou entretoits ayant un passage libre de dimensions raisonnables, salubre et sécuritaire et ne nécessitant pas l'utilisation d'outils.

SECTION 3 - EXTÉRIEUR

- 16 L'inspecteur doit examiner :
- a. Les revêtements extérieurs des murs, les solins;
 - b. Les fenêtres et portes en places;
 - c. Les dispositifs de commande électrique des portes de garage;
 - d. Les saillies (terrasses, balcons, perrons, etc.);
 - e. Les avant-toits, y compris les fascias et les sous-faces ;
 - f. La végétation, les pentes du sol, le ruissellement des eaux, les entrées de garage, les trottoirs d'entrée et les murs de soutènement, pour ce qui est de leur effet sur l'état du bâtiment.
- 17 L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner :
- a. Les contre-fenêtres amovibles, les contre-portes, les moustiquaires, les volets, les auvents et autres accessoires saisonniers similaires non installés;
 - b. Les clôtures;
 - c. Les vitrages de sécurité;
 - d. Les appareils de commande à distance des portes de garage;
 - e. Les conditions géologiques et les conditions géotechniques.

SECTION 4 - TOITURE

TOIT

- 18 L'inspecteur doit examiner :
- a. Les revêtements du toit;
 - b. Les systèmes d'évacuation des eaux;
 - c. Les solins;
 - d. Les lanterneaux, l'extérieur des cheminées et des émergences.
- 19 L'inspecteur n'est pas tenu de se prononcer sur l'état des accessoires (capteurs solaires, antennes, etc.)
- 20 L'inspecteur n'est pas tenu d'observer l'intérieur des cheminées et/ou de se prononcer sur leur conformité.

ENTRETOIT

- 21 L'inspecteur doit examiner :
- a. Les éléments structuraux;
 - b. Le revêtement de support de la toiture (platelage);
 - c. L'isolation des combles non finis;
 - d. La présence de pare-vapeur;
 - e. Les éléments de ventilation de l'entretoit;

- f. Le type d'isolation;
- g. Le dégagement des matériaux combustibles autour de la cheminée.

SECTION 5 - PLOMBERIE

- 22 L'inspecteur doit faire fonctionner les robinets des appareils de plomberie fixes les chasses d'eau. Il n'est pas tenu de faire fonctionner tout autre type de robinet ou de valve.
- 23 L'inspecteur doit examiner système intérieur visible de distribution d'eau, y compris :
- a. Les matériaux des tuyauteries d'amenée et de distribution d'eau, et de leur état;
 - b. Les appareils et les robinets;
 - c. Le débit fonctionnel;
 - d. Les fuites;
 - e. Les raccordements nuisibles.
 - f. La présence ou l'absence de robinet extérieur.
- 24 L'inspecteur doit examiner le système intérieur visible d'évacuation des eaux, y compris :
- a. Les siphons, les tuyauteries d'évacuation et les événements; les supports de tuyauterie;
 - b. Les regards et les clapets anti retour;
 - c. Les fuites;
 - d. L'efficacité de l'évacuation.
 - e. Les fosses de retenue et/ou de captation
 - f. La présence d'indice d'ocre ferreux (dépôt rougeâtre)
 - g. Les pompes de surélévation
- 25 L'inspecteur doit examiner le système de production d'eau chaude, y compris :
- a. L'équipement de chauffage de l'eau;
 - b. Les dispositifs automatiques de sécurité.
 - c. L'année du dispositif
- 26 L'inspecteur doit examiner les systèmes et les composantes de l'évacuation des fosses de retenue.
- 27 L'inspecteur doit s'informer auprès du vendeur du raccordement des réseaux d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées à un système public ou privé.
- 28 L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner :
- a. Les systèmes de traitement de l'eau;
 - b. Les systèmes d'extincteurs automatiques à eau;
 - c. Les systèmes d'arrosage de pelouse;
 - d. La qualité de l'eau;
 - e. Les systèmes d'élimination des ordures;
 - f. Les systèmes de drainage des fondations (Ex : drain Français);
 - g. Les spas, piscines, saunas, baignoires à remous ou autres appareils similaires.

L'inspecteur n'est pas tenu de se prononcer sur les systèmes de puits non raccordés au système public sur la quantité et/ou la qualité de l'eau.

L'inspecteur n'est pas tenu de se prononcer sur l'état des fosses septique et champs d'épuration ou tout autre système non raccordé au service public.

SECTION 6 - ÉLECTRICITÉ

- 29 L'inspecteur doit examiner :
- a. L'entrée de service;
 - b. L'équipement de mise à la terre, le dispositif de protection générale, le panneau principal et les panneaux de distribution et leur emplacement;
 - c. L'intensité et la tension nominales de l'installation;
 - d. Le fonctionnement d'un nombre représentatif d'appareils d'éclairage installés, d'interrupteurs et de prises de courant placés dans l'immeuble ou à l'extérieur;
 - e. La polarité et la mise à la terre de toutes les prises de courant situées :
 - i. À proximité des appareils de plomberie intérieurs;
 - ii. Dans le garage ou l'abri d'auto;
 - iii. Sur les murs extérieurs des bâtiments inspectés;
 - f. Le fonctionnement des disjoncteurs différentiels.
- 30 L'inspecteur doit signaler la présence de tout câble en aluminium dans les circuits de dérivation.
- 31 L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux électriques.
- 32 L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier ou de faire fonctionner les dispositifs de protection contre les surintensités, sauf les disjoncteurs différentiels.
- 33 L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner :
- a. Les systèmes à basse tension;
 - b. Les détecteurs de sécurité;
 - c. 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.

SECTION 7 - CHAUFFAGE

- 34 L'inspecteur doit examiner les systèmes de chauffage installés en permanence, y compris:
- a. Le générateur de chaleur principal et sa source d'énergie;
 - b. Le système de distribution de chaleur;
 - c. Les mécanismes usuels de mise en marche;
 - d. Les dispositifs automatiques de sécurité;
 - e. La présence de sources de chaleur dans chaque pièce habitable
 - f. L'état des cheminées et conduits d'évacuation des stabilisateurs de tirage sans toutefois se prononcer sur leur conformité.
- 35 L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes en utilisant les mécanismes usuels de mise en marche.
- 36 L'inspecteur n'est pas tenu de faire fonctionner les systèmes de chauffage lorsque, compte tenu des conditions climatiques ou autres circonstances, il peut en résulter des dommages aux appareils. Il n'est pas tenu non plus de faire fonctionner les dispositifs de sécurité.

- 37 L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner :
- a. L'intérieur du générateur de chaleur, notamment la chambre de combustion;
 - b. La conformité aux normes applicables des systèmes de chauffage à combustible solide, des cheminées et de leurs accessoires. S'il a un doute raisonnable quant à la sécurité d'un appareil à combustion, l'inspecteur est tenu d'en faire par au client.
 - c. Les humidificateurs;
 - d. Les filtres à air électroniques;
 - e. L'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce.
- 38 L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux d'accès de quelque appareil que ce soit.

SECTION 8 - VENTILATION ET CLIMATISATION

- 39 L'inspecteur doit examiner le système central de climatisation, y compris sa source d'énergie et le type d'installation de refroidissement.
- 40 L'inspecteur doit examiner les systèmes de ventilation et d'évacuation de l'air.
- 41 L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes au moyen des mécanismes usuels de mise en marche.
- 42 L'inspecteur n'est pas tenu de faire fonctionner les systèmes de refroidissement lorsque, compte tenu des conditions climatiques ou autres circonstances, il peut en résulter des dommages aux appareils.
- 43 L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner les appareils de climatisation n'appartenant pas à un système central.
- 44 L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier si l'alimentation en air froid dans les pièces est uniforme ou approprié.

SECTION 9 - INTÉRIEUR

- 45 L'inspecteur doit examiner :
- a. Les murs, les planchers et les plafonds;
 - b. Les marches, les escaliers, les balcons et les garde-corps;
 - c. Les armoires et les comptoirs;
 - d. Les fenêtres et les portes, incluant celles séparant les espaces habitables et un garage;
 - e. Les murs, les portes et les plafonds séparant les espaces habitables et un garage, en fonction de leur étanchéité au gaz;
 - f. Les fosses de retenue.
- 46 L'inspecteur doit faire fonctionner un nombre représentatif de fenêtres permanentes et de portes intérieures.

47 L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner l'état de :

- a. La peinture, le papier peint et autres revêtements de finition des murs, plafonds et planchers intérieurs;
- b. Les moquettes;
- c. Les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtres;
- d. Les appareils ménagers;
- e. Les installations récréatives.

SECTION 10 - SÉCURITÉ

L'inspecteur doit examiner et mentionner au rapport les installations non sécuritaires

- Les escaliers, Rampes, balustrades, garde-corps
- Éléments électriques sous tension
- Les moyens d'évacuation, Les accès à la piscine et autres plans d'eau
- Les fenêtres ou toute ouverture dont l'appui se trouve à une distance non sécuritaire du plancher.
- Les murs coupe- feux
- Étanchéité des garages contigüe.
- Les risques inhérents au dispositif de commande électrique de la porte de garage.

L'inspecteur doit observer, tester et mentionner au rapport la présence et le fonctionnement des éléments de sécurité suivant :

- Les avertisseurs de fumée.
- Les détecteurs de monoxyde de Carbone.

CHAPITRE 4 - RAPPORT D'INSPECTION EN BÂTIMENT

SECTION 1 - RAPPORT D'INSPECTION EN BÂTIMENT

48 Après son analyse des résultats de l'examen visuel du bâtiment, l'inspecteur doit remettre au client un rapport écrit. Ce rapport, de type narratif, doit être conforme aux présentes normes de pratique et daté et signé par le professionnel qui a procédé à l'inspection.

49 Le rapport d'inspection :

- a. Rend compte de tout ce qui a été observé et examiné par l'inspecteur;
- b. Indique la date, l'heure, les conditions climatiques ainsi que les noms des personnes présentes lors de l'inspection;
- c. Indique le nom du requérant et l'objet pour l'inspection a été effectuée;
- d. Décrit les systèmes et les composantes du bâtiment listés dans les présentes normes ainsi que leur état respectif, si observable;
- e. Indique les moyens utilisés pour procéder à l'examen visuel de certains d'entre eux, si applicable (jumelles, échelles, etc.);
- f. Donne, en application des présentes normes, les raisons pour lesquelles certains de ces systèmes et leurs composantes n'ont pas été inspectés, le cas échéant;
- g. Mentionne l'impossibilité de mettre certains appareils en marche, si applicable;
- h. Fait état de l'observation de tout signe de pénétration de l'eau dans l'immeuble ou de condensation significative sur des composantes de l'immeuble;
- i. Contient un résumé des constats de l'inspecteur quant aux éléments qui exigent une réparation immédiate ou majeure ou qui représentent une situation dangereuse;
- j. Contient un nombre de photographies permettant d'illustrer les principaux constats de l'inspecteur;
- k. Mentionne les renseignements obtenus auprès du vendeur quant au raccordement des réseaux d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées à un système public ou privé.

50 Le rapport d'inspection peut contenir toute autre information, observation ou description supplémentaire que celles exigées à l'article 48.

CHAPITRE 5 - LIMITES ET EXCLUSIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 - LIMITES ET EXCLUSIONS GÉNÉRALES

51 Lors de l'inspection du bâtiment, l'inspecteur n'est pas tenu :

- a. D'actionner toute composante ou système apparemment non fonctionnel ou n'ayant pas de mécanisme usuel de mise en marche;
- b. D'actionner les appareils ou systèmes alimentés par un combustible fossile ou d'autres systèmes pouvant présenter un danger;
- c. De déplacer les objets, meubles ou équipements qui obstruent l'accès ou nuisent à la visibilité; il n'est pas tenu non plus de dégager la neige ou tout autre obstacle à l'extérieur qui obstrue l'accès ou nuit à la visibilité;
- d. De relever la présence ou non de substances dangereuses, notamment de toxines, de substances cancérigènes, de contaminants du sol, de l'eau ou de l'air, de composantes de sol problématiques, ni de statuer sur le bruit;
- e. D'ouvrir les panneaux d'accès des systèmes de plomberie, chauffage, ventilation et climatisation.

52 L'inspection visuelle ne comprend pas :

- a. La mise en marche de tout système d'alarme, d'incendie ou de sécurité;
- b. La mise en marche de tout système électronique ou domotique;
- c. La vérification des appareils électroménagers;
- d. L'inspection des aménagements récréatifs;
- e. La vérification de tout élément souterrain, notamment les réservoirs enfouis, les fosses septiques, les champs d'épurations, les puits, les canalisations souterraines et les drains de fondation;
- a. 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 de leur pertinence;
- b. L'évaluation des méthodes, des matériaux et des coûts relatifs aux corrections à apporter aux systèmes et à leurs composantes;
- c. L'évaluation de la valeur marchande du bâtiment;
- d. L'évaluation de la compatibilité du bâtiment pour un usage spécifique autre que celui auquel il est utilisé en date de l'inspection;
- e. L'offre d'une ou de garanties quelconques sur les équipements et les systèmes;
- f. La recommandation ou non d'acheter la propriété.

ANNEXE 1

Définitions**Composante**

Partie facilement observable d'un système, telle qu'un mur ou un plancher, mais non les pièces individuelles (clous, planches ou vis) qui, assemblées, forment la composante.

Débit fonctionnel

Quantité d'eau suffisante pour utiliser normalement les accessoires de plomberie.

Domotique

Relatif à la gestion automatisée appliquée à l'habitation.

Examiner

Observer attentivement.

Exhaustif, exhaustive

Qui traite à fond un sujet.

Mécanisme usuel de mise en marche

Ce qui permet habituellement de faire fonctionner une composante ou un système (commande sur l'appareil, au mur ou à distance).

Nombre représentatif

Une composante par pièce lorsqu'il s'agit de composantes identiques multiples. Une composante par face de l'immeuble dans le cas de composantes extérieures identiques multiples.

Rapport narratif

Compte rendu détaillé des observations de l'inspecteur (par opposition à la liste aide-mémoire).

Système

Ensemble de composantes assemblées dans le but d'effectuer une ou plusieurs fonctions.

Vide sanitaire

Espace de faible hauteur à l'intérieur du périmètre du bâtiment principal et situé directement sous le plancher le plus bas de la structure.