

Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments résidentiels

UNE PUBLICATION DE
L'ORDRE DES ARCHITECTES DU QUÉBEC
L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC
L'ORDRE DES TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS DU QUÉBEC

En guise de remerciements…

Fruit de la réflexion concertée de plusieurs experts issus des ordres professionnels associés au bâtiment, cette publication a pour but d'informer le public sur la nature et la portée d'un mandat d'inspection en bâtiment de même que sur les règles qui régissent les professionnels qui rendent des services au public en cette matière.

Que soient remerciés pour la générosité et l'ouverture avec lesquelles ils ont partagé leur vaste expérience :

M. **Richard Gervais**, T.P.
Ordre des technologues professionnels du Québec

M. **Bernard Marois**, É.A.
Ordre des évaluateurs agréés du Québec

M. **Claude Tanguay**, architecte
Ordre des architectes du Québec

Cette publication a été rendue possible grâce à l'accord des Bureaux de ces trois ordres professionnels, représentés par **Denis Beauchamp** (OTPQ), **Jean-Pierre Dumont** (OAQ) et **Céline Viau** (OEAQ).

Nous avons également apprécié la contribution de
M. **René Vincent**, ing., M[e] **Mario Dussault** et
M. **André Rainville**, ing. de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Finalement, c'est avec beaucoup de gratitude que nous tenons à souligner le travail de rédaction et de coordination réalisé par M[me] **Patricia Landry**, agr. grâce à qui ce projet a été mené à terme.

Section I
Préambule

1. Les présentes normes résultent d'un consensus des trois ordres professionnels impliqués en inspection en bâtiment, soit l'Ordre des architectes du Québec, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, et l'Ordre des technologues professionnels du Québec.

2. Les ordres professionnels sont des organismes constitués en vertu du *Code des professions*. Ils ont comme mandat d'assurer la protection du public, en contrôlant l'exercice de la profession par leurs membres.

3. Dans ce cadre, ces normes constituent un minimum requis par ces trois ordres aux fins du contrôle de l'acte professionnel en inspection en bâtiment. Notamment, l'inspecteur membre d'un de ces ordres est tenu de respecter ces normes et de souscrire une assurance de la responsabilité professionnelle pour cet acte, en plus d'être soumis au mécanisme d'inspection professionnelle de son ordre. Il doit respecter son code de déontologie et collaborer à l'enquête du syndic lorsqu'un client se plaint de ses services professionnels.

4. Les normes de pratique professionnelle visent notamment à :
   1° fournir aux membres des ordres agissant comme inspecteurs en bâtiment un document de référence pour encadrer leur pratique professionnelle, en établissant les normes obligatoires à respecter tant lors de l'inspection que lors de la rédaction du rapport;
   2° définir certains termes relatifs à l'inspection en bâtiment afin d'assurer une compréhension et une interprétation aussi uniformes que possible;
   3° informer le public quant aux obligations relatives à la teneur et à la portée des services rendus par les inspecteurs en bâtiment.

5. Les normes de pratique sont établies en considérant que l'inspection d'un bâtiment résidentiel ne correspond ni à une expertise, ni à une vérification de conformité aux codes et normes régissant le secteur de la construction.



Section II
Champ d'application

6. Les présentes normes de pratique s'appliquent aux inspections préachat d'immeubles résidentiels d'au plus 6 logements.

Section III
Nécessité d'une convention

7. L'inspecteur doit, pour chaque inspection, conclure une entente de service écrite qui confirme l'application des présentes normes de pratique. Avant de débuter l'inspection, l'inspecteur doit remettre au client une copie de l'entente ainsi que des présentes normes de pratique.

Section IV
Interprétation

8. À moins que le contexte ne s'y oppose, les définitions prévues à l'annexe I des présentes normes en font partie intégrante.



Section I
Définition de l'inspection en bâtiment

9. 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 de l'inspection, et à en faire rapport. Tout service additionnel doit faire l'objet d'un mandat particulier.

10. Cette inspection n'est pas techniquement exhaustive. Elle vise les systèmes et leurs composantes installés, facilement accessibles sans risques pour la sécurité des personnes présentes ou des biens inspectés.



Section I
Exécution de l'inspection

11. 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 II
Composantes structurales

12. L'inspecteur doit examiner les systèmes et les composantes structurales, y compris :
    1° les fondations;
    2° les planchers;
    3° les murs;
    4° les colonnes;
    5° les plafonds;
    6° les toits.

13. L'inspecteur doit sonder les composantes structurales qui semblent détériorées, sauf lorsque cette opération aurait pour effet d'endommager une surface finie.

14. 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 III
Extérieur

15. L'inspecteur doit examiner :
    1° les revêtements extérieurs des murs, les solins;
    2° les fenêtres et portes en place;
    3° les dispositifs de commande électrique des portes de garage;
    4° les saillies (terrasses, balcons, perrons, etc.);
    5° les avant-toits, y compris les fascias et les sous-faces;
    6° 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.

16. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner :
    1° les contre-fenêtres amovibles, les contre-portes, les moustiquaires, les volets, les auvents et autres accessoires saisonniers similaires non installés;
    2° les clôtures;
    3° les vitrages de sécurité;
    4° les appareils de commande à distance des portes de garage;
    5° les conditions géologiques et les conditions géotechniques.

17. L'inspecteur doit informer son client des risques inhérents au dispositif de commande électrique de la porte de garage.

Section IV
Toiture

Toit

18. L'inspecteur doit examiner :
    1° les revêtements du toit;
    2° les systèmes d'évacuation des eaux;
    3° les solins;
    4° 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.).

Entretoit

20. L'inspecteur doit examiner :
    1° les éléments structuraux;
    2° le revêtement de support de la toiture (platelage);
    3° l'isolation des combles non finis;
    4° la présence de pare-vapeur;
    5° les éléments de ventilation de l'entretoit;
    6° le type d'isolation;
    7° le dégagement des matériaux combustibles autour de la cheminée.



Section V
Plomberie

21. L'inspecteur doit faire fonctionner les robinets des appareils de plomberie fixes. Il n'est pas tenu de faire fonctionner tout autre type de robinet ou de valve.

22. L'inspecteur doit examiner le système intérieur visible de distribution d'eau, y compris :
    1° les matériaux des tuyauteries d'amenée et de distribution d'eau;
    2° les appareils et les robinets;
    3° le débit fonctionnel;
    4° les fuites;
    5° les raccordements nuisibles.

23. L'inspecteur doit examiner le système intérieur visible d'évacuation des eaux, y compris :
    1° les siphons; les tuyauteries d'évacuation et les évents; les supports de tuyauterie;
    2° les regards et les clapets antiretour;
    3° les fuites;
    4° l'efficacité de l'évacuation.

24. L'inspecteur doit examiner le système de production d'eau chaude, y compris :
    1° l'équipement de chauffage de l'eau;
    2° les dispositifs automatiques de sécurité.

25. L'inspecteur doit examiner les systèmes et les composantes de l'évacuation des fosses de retenue.

26. 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.

27. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner :
    1° les systèmes de traitement de l'eau;
    2° les systèmes d'extincteurs automatiques à eau;
    3° les systèmes d'arrosage de pelouse;
    4° la qualité de l'eau;
    5° les systèmes d'élimination des ordures;
    6° les systèmes de drainage des fondations;
    7° les spas, piscines, saunas, baignoires à remous ou autres appareils similaires.

Section VI
Électricité

28. L'inspecteur doit examiner :
    1° l'entrée de service;
    2° l'équipement de mise à la terre, le dispositif de protection générale, le panneau principal et les panneaux de distribution et leur emplacement;
    3° l'intensité et la tension nominales de l'installation;
    4° 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;
    5° la polarité et la mise à la terre de toutes les prises de courant situées :
        - à proximité des appareils de plomberie intérieurs;
        - dans le garage ou l'abri d'auto;
        - sur les murs extérieurs des bâtiments inspectés;
    6° le fonctionnement des disjoncteurs différentiels.

29. L'inspecteur doit signaler la présence de tout câble en aluminium dans les circuits de dérivation.

30. L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux électriques.

31. L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier ou de faire fonctionner les dispositifs de protection contre les surintensités, sauf les disjoncteurs différentiels.

32. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner :
    1° les systèmes à basse tension;
    2° les détecteurs de sécurité;
    3° 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 VII
Chauffage

33. L'inspecteur doit examiner les systèmes de chauffage installés en permanence, y compris :
    1° le générateur de chaleur principal et sa source d'énergie;
    2° le système de distribution de chaleur;
    3° les mécanismes usuels de mise en marche;
    4° les dispositifs automatiques de sécurité;
    5° la présence de sources de chaleur dans chaque pièce habitable.

34. L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes en utilisant les mécanismes usuels de mise en marche.

35. 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 automatiques de sécurité.

36. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner :
    1° l'intérieur du générateur de chaleur, notamment la chambre de combustion;
    2° la conformité aux normes applicables des systèmes de chauffage à combustible solide, des cheminées et de leurs accessoires;
    3° les humidificateurs;
    4° les filtres à air électroniques;
    5° l'uniformité ou le caractère suffisant de la fourniture de chaleur dans chaque pièce.

37. L'inspecteur n'est pas tenu d'ouvrir les panneaux d'accès de quelque appareil que ce soit.

Section VIII
Ventilation et climatisation

38. L'inspecteur doit examiner le système central de climatisation, y compris sa source d'énergie et le type d'installation de refroidissement.

39. L'inspecteur doit examiner les systèmes de ventilation et d'évacuation de l'air.

40. L'inspecteur doit faire fonctionner les systèmes au moyen des mécanismes usuels de mise en marche.

41. 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.

42. L'inspecteur n'est pas tenu d'examiner les appareils de climatisation n'appartenant pas à un système central.

43. L'inspecteur n'est pas tenu de vérifier si l'alimentation en air froid dans les pièces est uniforme ou appropriée.

Section IX
Intérieur

44. L'inspecteur doit examiner :
    1° les murs, les planchers et les plafonds;
    2° les marches, les escaliers, les balcons et les garde-corps;
    3° les armoires et les comptoirs;
    4° les fenêtres et les portes, incluant celles séparant les espaces habitables et un garage;
    5° les murs, les portes et les plafonds séparant les espaces habitables et un garage, en fonction de leur étanchéité au gaz;
    6° les fosses de retenue.

45. L'inspecteur doit faire fonctionner un nombre représentatif de fenêtres permanentes et de portes intérieures.

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

1° la peinture, le papier peint et autres revêtements de finition des murs, plafonds et planchers intérieurs;

2° les moquettes;

3° les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtres;

4° les appareils ménagers;

5° les installations récréatives.



Section I
Rapport d'inspection en bâtiment

47. 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. Il doit de plus être conforme aux exigences de l'ordre professionnel dont l'inspecteur est membre.

48. Le rapport d'inspection :

1° rend compte de tout ce qui a été observé et examiné par l'inspecteur;

2° indique la date, l'heure, les conditions climatiques ainsi que les noms des personnes présentes lors de l'inspection;

3° indique le nom du requérant et l'objet pour lequel l'inspection a été effectuée;

4° décrit les systèmes et les composantes du bâtiment listés dans les présentes normes ainsi que leur état respectif, si observable;

5° indique les moyens utilisés pour procéder à l'examen visuel de certains d'entre eux, si applicable (jumelles, échelle, etc.);

6° 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;

7° mentionne l'impossibilité de mettre certains appareils en marche, si applicable;

8° 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;

9° contient un résumé des constats de l'inspecteur quant aux éléments qui exigent une réparation immédiate ou majeure ou qui représentent une situation dangereuse;

10° contient un nombre de photographies permettant d'illustrer les principaux constats de l'inspecteur;

11° 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.

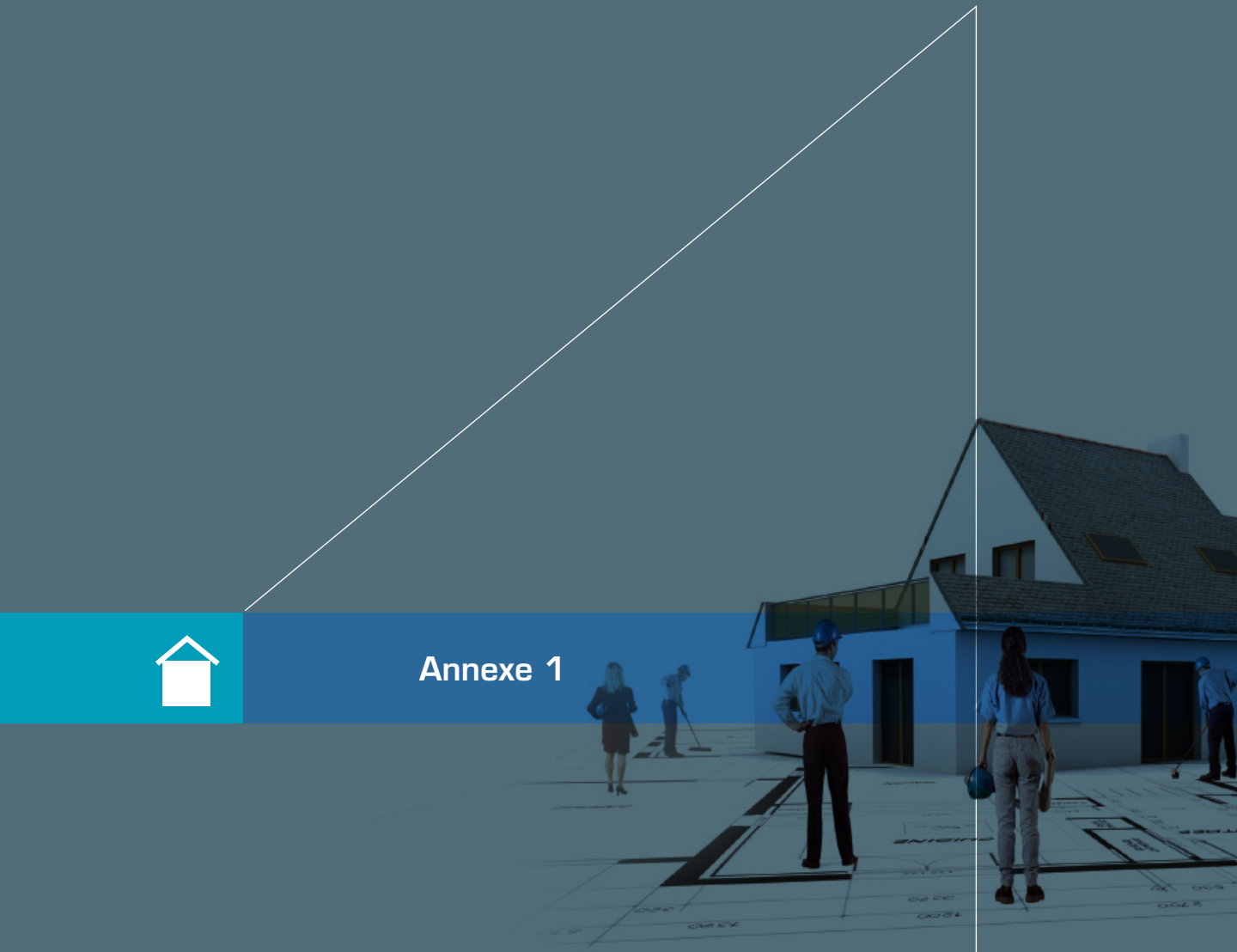
49. Le rapport d'inspection peut contenir toute autre information, observation ou description supplémentaire que celles exigées à l'article 48.

Section I
Limites et exclusions générales

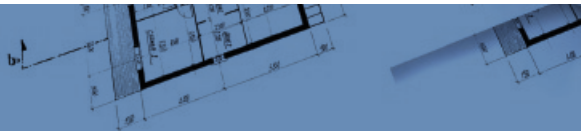
50. Lors de l'inspection du bâtiment, l'inspecteur n'est pas tenu :
    1° d'actionner toute composante ou système apparemment non fonctionnel ou n'ayant pas de mécanisme usuel de mise en marche;
    2° d'actionner les appareils ou systèmes alimentés par un combustible fossile ou d'autres systèmes pouvant présenter un danger;
    3° 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;
    4° 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;
    5° d'ouvrir les panneaux d'accès des systèmes de plomberie, chauffage, ventilation et climatisation.

51. L'inspection visuelle ne comprend pas :
    1° la mise en marche de tout système d'alarme d'incendie ou de sécurité;
    2° la mise en marche de tout système électronique ou domotique;
    3° la vérification des appareils électroménagers;
    4° l'inspection des aménagements récréatifs;
    5° la vérification de tout élément souterrain, notamment les réservoirs enfouis, les fosses septiques, les champs d'épuration, les puits, les canalisations souterraines et les drains de fondation;
    6° 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;
    7° l'évaluation des méthodes, des matériaux et des coûts relatifs aux corrections à apporter aux systèmes et à leurs composantes;
    8° l'évaluation de la valeur marchande du bâtiment;
    9° l'évaluation de la compatibilité du bâtiment pour un usage spécifique autre que celui auquel il est utilisé en date de l'inspection;
    10° l'offre d'une ou de garanties quelconques sur les équipements et les systèmes;
    11° la recommandation ou non d'acheter la propriété.

Annexe 1



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.

Table des matières

page

1 **En guise de remerciements…**

2 **Chapitre 1**
Des normes de pratique

2 Section I Préambule
3 Section II Champ d'application
3 Section III Nécessité d'une convention
3 Section IV Interprétation

4 **Chapitre 2**
Définition de l'inspection en bâtiment

4 Section I Définition de l'inspection en bâtiment

5 **Chapitre 3**
Particularités de l'inspection en bâtiment

5 Section I Exécution de l'inspection
5 Section II Composantes structurales
5 Section III Extérieur
6 Section IV Toiture
7 Section V Plomberie
8 Section VI Électricité
9 Section VII Chauffage
10 Section VIII Ventilation et climatisation
10 Section IX Intérieur

12 **Chapitre 4**
Rapport d'inspection en bâtiment

12 Section I Rapport d'inspection en bâtiment

13 **Chapitre 5**
Limites et exclusions générales

13 Section I Limites et exclusions générales

15 **Annexe 1**
Définitions



ORDRE DES ARCHITECTES DU QUÉBEC

ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

ORDRE DES TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS DU QUÉBEC