

# NORME DE PRATIQUE



**ASSOCIATION INTERNATIONALE  
DES INSPECTEURS  
IMMOBILIERS CERTIFIÉS  
DU QUÉBEC**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE</b> .....	1
1. CHAMPS D'APPLICATION .....	1
2. EXIGENCE D'UNE CONVENTION DE SERVICE ET D'UNE ATTESTATION D'EXÉCUTION .....	1
3. DÉFINITION D'UNE INSPECTION DE BÂTIMENT .....	2
4. EXIGENCES ET CONTENU D'UN RAPPORT .....	2
5. LIMITES ET EXCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'INSPECTION .....	3
<b>DÉROULEMENT DE L'INSPECTION</b> .....	5
6. TOITURE .....	5
7. EXTÉRIEUR .....	5
8. STRUCTURE .....	6
9. CHAUFFAGE .....	6
10. CLIMATISATION .....	7
11. PLOMBERIE .....	7
12. ÉLECTRICITÉ .....	8
13. ISOLATION .....	9
14. VENTILATION .....	9
15. INTÉRIEUR .....	10
<b>GLOSSAIRE</b> .....	11

## PRÉAMBULE

Selon l'article 81 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, le courtier ou le dirigeant d'agence doit recommander à la personne qui se propose d'acquérir un immeuble d'en faire effectuer une inspection complète par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui:

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

L'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a conclu une entente avec **InterNachi-Québec AIICQ** (Association Internationale des Inspecteurs Immobiliers Certifiés du Québec) reconnaissant que les membres de cette association respectent ces exigences.

**InterNachi-Québec AIICQ** s'assure que ses membres respectent ces conditions par l'encadrement et la formation donnés à ses membres.

Cette Norme de pratique définit les exigences lors d'une inspection résidentielle et lors de la rédaction d'un rapport.

## 1. CHAMPS D'APPLICATION

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 Bâtiments d'habitation en multi-logements;
- 1.3 Bâtiment d'habitation détenu en copropriété divise ou indivise;
- 1.4 Bâtiment d'habitation occupé principalement à titre résidentiel et en partie commercial.

## 2. EXIGENCE D'UNE CONVENTION DE SERVICE ET D'UNE ATTESTATION D'EXÉCUTION

- 2.1 L'inspecteur doit pour chaque inspection rédiger et signer avec le client une convention de service qui confirme l'application et le respect de la présente Norme de pratique.
- 2.2 Une attestation d'exécution devra être complétée et signée par les parties à la convention.
- 2.3 L'inspection peut comporter la fourniture de services additionnels d'inspection, le cas échéant, une convention écrite à cet effet devra être signée.

### 3. DÉFINITION D'UNE INSPECTION D'UN BÂTIMENT

- 3.1 L'inspection préachat est visuelle et sommaire. Elle vise à éclairer l'acheteur éventuel sur les désordres pouvant être constatés, au moment de l'inspection, à l'égard d'un immeuble de façon à identifier les vices apparents, de même que les indices pouvant permettre de soupçonner l'existence de vices cachés. Elle n'a pas pour but de prédire l'état futur du bâtiment, la présence de vices cachés ou les défauts latents.
- 3.2 Elle n'a pas pour but de déterminer si l'immeuble convient à un usage précis.
- 3.3 Elle n'est pas techniquement exhaustive, ni une inspection de la conformité aux codes de construction et vise les systèmes et composantes facilement accessibles.
- 3.4 Elle ne comporte aucune mesure ou méthode destructive pour permettre de voir à l'intérieur des murs, des plafonds ou des conduits mécaniques, des systèmes mécaniques ou dans tout autre espace inaccessible, caché ou non vérifiable.
- 3.5 L'inspection ne garantit pas l'absence de vices cachés ou ne permet pas de déceler certaines conditions latentes mais celle-ci est faite de façon rigoureuse afin de déceler un signe ou indice de vice possible.
- 3.6 L'inspection ne constitue pas une garantie de l'absence d'un défaut caché.
- 3.7 Lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices permet à l'inspecteur de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment, l'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste en la matière.

### 4. EXIGENCES ET CONTENU D'UN RAPPORT

Faisant suite à l'analyse des résultats de l'inspection visuelle du bâtiment, l'inspecteur doit obligatoirement remettre au client un rapport écrit.

#### LE RAPPORT D'INSPECTION DOIT :

- 4.1 Indiquer le nom du client et l'objet pour lequel l'inspection est effectuée;
- 4.2 Indiquer la date, l'heure, les conditions climatiques ainsi que le nom des personnes présentes lors de l'inspection;
- 4.3 Inclure une table des matières et une pagination;
- 4.4 Indiquer les systèmes et composantes prévus à la présente norme de pratique;
- 4.5 Décrire les systèmes et les composantes installés qui ont effectivement été inspectés;
- 4.6 Indiquer les méthodes utilisées pour procéder à l'inspection, le cas échéant (exemple; échelle, observer du sol, etc.);
- 4.7 Décrire les systèmes et les composantes qui n'ont pas été inspectés et donner les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été inspectés;
- 4.8 Mentionner les systèmes et composantes qui exigent une réparation ou leur remplacement;
- 4.9 Mentionner les systèmes et composantes observables qui présentent une condition dangereuse;
- 4.10 Faire mention de toute trace d'infiltration d'eau ou de condensation visible ou cerne ou apparence de moisissures;
- 4.11 Inclure des photos confirmant les observations de l'inspecteur;
- 4.12 Indiquer le nom de l'inspecteur, le nom de l'entreprise d'inspection, l'adresse de l'entreprise;
- 4.13 Indiquer la date de la rédaction du rapport;
- 4.14 Être signé par l'inspecteur ayant procédé à l'inspection.

## 5. LIMITES ET EXCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'INSPECTION

### 5.1 LIMITATIONS

- 5.1.1 Une inspection n'est pas techniquement exhaustive;
- 5.1.2 Une inspection ne peut identifier les vices cachés;
- 5.1.3 Une inspection ne prend pas en compte les défauts esthétiques, superficiels ou relevant des goûts personnels;
- 5.1.4 Une inspection ne peut déterminer si un bien immobilier convient à un usage précis;
- 5.1.5 Une inspection ne peut pas déterminer la valeur marchande du bien immobilier;
- 5.1.6 Une inspection ne peut déterminer l'assurabilité du bien immobilier;
- 5.1.7 Une inspection n'a pas pour but de donner d'avis sur l'opportunité d'achat du bien immobilier inspecté;
- 5.1.8 Une inspection ne peut déterminer l'espérance de vie restante du bien immobilier ou de ses composantes et systèmes et ne constitue une garantie d'aucune sorte;
- 5.1.9 Les composantes qui ne sont pas installées de façon permanente sont exclus de l'inspection;
- 5.1.10 L'inspection et le rapport n'ont pas à traiter des appareils de chauffage d'appoint et de tout appareil de chauffage à combustion solide.

### 5.2 EXCLUSIONS : L'INSPECTEUR N'A PAS À DÉTERMINER :

- 5.2.1 Les lignes séparatives du bien immobilier ou les empiètements;
- 5.2.2 L'état des composantes et systèmes qui ne sont pas facilement accessibles;
- 5.2.3 La durée de vie restante des composantes et systèmes;
- 5.2.4 L'évaluation de leur efficacité et/ou leur pertinence, ni l'évaluation du coût de leur fonctionnement;
- 5.2.5 L'évaluation des méthodes, des matériaux et des coûts relatifs aux corrections à apporter aux systèmes et à leurs composantes, ni la cause à l'origine des correctifs à apporter;
- 5.2.6 La raison pour laquelle un système ou une composante doit être réparé ou remplacé;
- 5.2.7 L'état futur d'une composante ou d'un système;
- 5.2.8 Si les codes ou normes de construction ou les réglementations afférentes ont été respectés;
- 5.2.9 La présence ou l'absence d'organismes, de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles qui endommagent les composantes;
- 5.2.10 La présence de substances dangereuses notamment la moisissure, les champignons, les micro-organismes ou autres substances cancérigènes ou toxiques, de risques environnementaux ou contaminants véhiculés par l'air (y compris le radon), le sol, le son ou l'eau;
- 5.2.11 La qualité de l'air;
- 5.2.12 La présence de risques environnementaux, tels que la peinture au plomb, l'amiante et les composantes toxiques;
- 5.2.13 La présence de champs électromagnétiques;
- 5.2.14 Toutes conditions liées à la présence de déchets dangereux;
- 5.2.15 Les rappels opérés par les fabricants ou le fait de se conformer aux instructions d'installation du fabricant, ou les avis émis par le fabricant dans le but de protéger les consommateurs;
- 5.2.16 Les propriétés acoustiques de l'immeuble.

5.3 L'INSPECTEUR N'A PAS À FAIRE FONCTIONNER :

- 5.3.1 Tous systèmes hors service;
- 5.3.2 Tous systèmes qui ne fonctionnent pas correctement;
- 5.3.3 Ou évaluer tous systèmes électriques basse tension comme:
  - 5.3.3.1 Les lignes téléphoniques;
  - 5.3.3.2 Les câbles pour télévision;
  - 5.3.3.3 Les antennes satellites;
  - 5.3.3.4. Les antennes hertziennes;
  - 5.3.3.5. Les luminaires à basse tension;
  - 5.3.3.6 Les télécommandes.
- 5.3.4 Tous systèmes qui ne s'allument pas avec des commandes normales;
- 5.3.5 Toutes vannes d'arrêt ou de sécurité;
- 5.3.6 Tous disjoncteurs électriques ou appareils de protection contre les surintensités;
- 5.3.7 Tous systèmes d'alarme;
- 5.3.8 Tous hygromètres, détecteurs de gaz ou tout équipement similaire.

5.4 L'INSPECTEUR N'A PAS À :

- 5.4.1 Déplacer des objets personnels ou tout obstacle tels que: tapis, moquettes, revêtements muraux, meubles, tuiles de plafonds, rideaux, plantes, débris, neige, glace, eau, animaux de compagnie ou tout autre chose pouvant restreindre l'inspection;
- 5.4.2 Démonter, ouvrir ou découvrir tout système ou composante;
- 5.4.3 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 vide sous toit (combles);
- 5.4.4 Traiter de tous les éléments enfouis, notamment les fosses septiques, les champs d'épuration, les réservoirs, les puits, les canalisations et les drains de fondations;
- 5.4.5 Inspecter les objets décoratifs;
- 5.4.6 Inspecter les parties communes dans une copropriété à moins d'avoir obtenu une autorisation écrite du syndicat de la copropriété;
- 5.4.7 Offrir des services d'ingénierie ou d'architecture;
- 5.4.8 Offrir une garantie;
- 5.4.9 Faire des recherches historiques du bien immobilier, rapporter sur son potentiel d'altération, d'extension, ou sur son caractère approprié pour une utilisation spécifique relative à son occupation;
- 5.4.10 Différencier la construction originale des ajouts, améliorations ou rénovations;
- 5.4.11 Inspecter les piscines, les bains à remous, saunas ou autres équipements similaires;
- 5.4.12 Inspecter les garages, abris d'auto et autres dépendances qui ne sont pas rattachés au bâtiment principal.

## DÉROULEMENT DE L'INSPECTION

### 6. TOITURE

L'inspecteur doit mentionner au rapport la méthode utilisée pour observer la toiture.

#### 6.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT

- 6.1.1 Le type de toiture;
- 6.1.2 Les matériaux de recouvrement;
- 6.1.3 Le drainage de la toiture, drain de toit, gouttières, descentes pluviales;
- 6.1.4 Les événements, solins et puits de lumière;
- 6.1.5 L'extérieur des cheminées et les autres émergences du toit.

#### 6.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À :

- 6.2.1 Marcher sur les surfaces du toit;
- 6.2.2 Observer l'antenne, les antennes paraboliques, le parafoudre, l'équipement de dégivrage, ou le capteur solaire ou toute attache similaire;
- 6.2.3 Confirmer la fixation adéquate ou la bonne installation des matériaux de recouvrement de la toiture.

### 7. EXTÉRIEUR

L'inspecteur doit faire fonctionner les portes extérieures permanentes y compris les portes de garage à ouverture manuelle ou mécanique.

#### 7.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT:

- 7.1.1 Les matériaux de revêtements muraux extérieurs, les solins;
- 7.1.2 Les portes et fenêtres et faire fonctionner un nombre représentatif de celles-ci;
- 7.1.3 Les terrasses, les perrons, les escaliers, les marches, les porches, les balustrades, les trottoirs, les allées de stationnement;
- 7.1.4 Les avant-toits, les sous-faces (soffites) et les fascias extérieurs;
- 7.1.5 La végétation, ou le drainage de surface, les pentes du terrain lesquels peuvent nuire au bâtiment;
- 7.1.6 Les murs de soutènement rattachés au bâtiment.

#### 7.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À OBSERVER, INSPECTER OU COMMENTER :

- 7.2.1 Les moustiquaires, volets, auvents, clôtures, contre-portes et contre-fenêtres, dépendances, ou éclairages extérieurs et accessoires saisonniers;
- 7.2.2 L'étanchéité et l'isolation thermique des fenêtres à double vitrage;
- 7.2.3 Les grillages de sécurité;
- 7.2.4 Les installations récréatives, spas, piscines, saunas et bains à remous ou autres appareils similaires;
- 7.2.5 Les conditions géologiques, géotechniques, hydrologiques ou l'état du sol;
- 7.2.6 Les digues, les murs de retenue et les quais en bordure d'un cours d'eau;
- 7.2.7 Les infrastructures souterraines;

- 7.2.8 Les puits et la qualité de l'eau;
- 7.2.9 Les réseaux de canalisation ou puits d'égouttement, drain de fondation ou toute autre canalisation.

## 8. STRUCTURE

- 8.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT
  - 8.1.1 Les fondations;
  - 8.1.2 Les planchers;
  - 8.1.3 Les poutres;
  - 8.1.4 Les colonnes;
  - 8.1.5 Les murs;
  - 8.1.6 Les toits.
- 8.2 L'inspecteur doit sonder un nombre représentatif de composantes structurales qui semblent détériorées, sauf lorsque cette opération aurait pour effet d'endommager une composante.
- 8.3 L'inspecteur doit pénétrer dans les vides sanitaires et les combles ayant un passage libre de dimension raisonnable, salubre et sécuritaire et ne nécessitant pas l'utilisation d'outils.
- 8.4 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À :
  - 8.4.1 Fournir tout service d'ingénierie, d'architecture ou toute autre analyse spécialisée;
  - 8.4.2 Donner un avis sur la capacité ou performance prévue du système structural.

## 9. CHAUFFAGE

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

- 9.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT
  - 9.1.1 Le système de chauffage en utilisant les commandes de contrôle normales;
  - 9.1.2 La source d'énergie;
  - 9.1.3 Le type d'équipement de production de chauffage;
  - 9.1.4 Le type et emplacement du thermostat
  - 9.1.5 L'extérieur de la cheminée;
  - 9.1.6 Les systèmes de distribution (les conduits, la tuyauterie, les calorifères, radiateurs);
  - 9.1.7 Le réservoir de stockage de combustible (localisation, date de fabrication, les fuites, les supports);
  - 9.1.8 La conduite d'amenée (condition et localisation);
  - 9.1.9 Les conduits de remplissage et de ventilation.
- 9.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À :
  - 9.2.1 Observer et décrire l'intérieur des conduits et cheminées, chambres de combustion, échangeurs thermiques, brûleurs, entrées d'air, humidificateurs, déshumidificateurs, filtres à air électrostatiques, systèmes géothermiques ou solaire et appareil de chauffage d'appoint;



- 9.2.2 Déterminer si la chaleur dans chacune des pièces est uniforme, suffisante et/ou appropriée;
- 9.2.3 Mentionner la présence ou l'absence d'une source de chaleur installée en permanence dans chaque pièce habitable, sous-sol non aménagé et vide sanitaire.

## 10. CLIMATISATION

- 10.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT :
  - 10.1.1 Le système de climatisation et le faire fonctionner en utilisant les commandes de contrôle normales;
  - 10.1.2 Le type d'équipement;
  - 10.1.3 L'emplacement du thermostat;
  - 10.1.4 Les conduits du système de distribution;
  - 10.1.5 L'installation du drainage.
- 10.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À :
  - 10.2.1 Vérifier si l'alimentation en air froid est uniforme, suffisante ou appropriée dans chacune des pièces.
  - 10.2.2 Observer les appareils de climatisation amovibles ou portatifs.

## 11. PLOMBERIE

- 11.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT

### Distribution d'eau

- 11.1.1 Le système intérieur visible de distribution d'eau;
- 11.1.2 Les tuyaux d'approvisionnement;
- 11.1.3 Le robinet principal d'alimentation (type et emplacement);
- 11.1.4 La tuyauterie de distribution d'eau;
- 11.1.5 Les robinets extérieurs incluant les brise-vides;
- 11.1.6 Les appareils et les robinets intérieurs;
- 11.1.7 L'écoulement (débit);
- 11.1.8 Les fuites d'eau;
- 11.1.9 Les raccordements croisés.

### Évacuation des eaux

- 11.1.10 Le système intérieur visible d'évacuation des eaux usées;
- 11.1.11 Les siphons; les conduites d'évacuation et les évents;
- 11.1.12 Les drains de planchers;
- 11.1.13 Les systèmes anti-retours et les regards de nettoyage (localisation);
- 11.1.14 La présence de fuites;
- 11.1.15 Puisard, pompes de puisard;
- 11.1.16 La présence d'eau jaunâtre ou rougeâtre dans les puisards et fosses de retenue;
- 11.1.17 Pompes à déchets solides.

### Réservoirs à eau chaude

- 11.1.18 L'équipement de production de l'eau chaude;
  - 11.1.19 Capacité du réservoir;
  - 11.1.20 Date de fabrication et localisation;
  - 11.1.21 Type d'énergie;
  - 11.1.22 Présence ou absence de robinet d'arrêt;
  - 11.1.23 Présence ou absence de valve de surpression et de tubulure d'évacuation.
- 11.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES :
- 11.2.1 L'inspecteur ne doit pas faire fonctionner les dispositifs de sûreté et les robinets de contrôle d'arrêt.
- 11.3 L'INSPECTEUR N'A PAS À INSPECTER :
- 11.3.1 Les systèmes de traitement de l'eau;
  - 11.3.2 Les systèmes d'extincteurs automatiques à eau;
  - 11.3.3 Les systèmes d'arrosage de pelouse;
  - 11.3.4 La qualité et quantité de l'eau d'approvisionnement
  - 11.3.5 Les systèmes de traitement des eaux ou les filtres;
  - 11.3.6 Les systèmes d'élimination (broyeurs et compacteurs) des ordures ;
  - 11.3.7 Les systèmes de drainage des fondations;
  - 11.3.8 Les spas, piscines, saunas, bains à remous ou autres appareils similaires;
  - 11.3.9 Tester les cuvettes des douches, baignoires et murs ou l'enceinte des douches pour l'étanchéité ou les protections anti-débordement;
  - 11.3.10 Et à déterminer si le réseau d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées est public ou privé.

## 12. ÉLECTRICITÉ

- 12.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT :
- 12.1.1 L'installation de l'entrée de service;
  - 12.1.2 La mise à la terre;
  - 12.1.3 L'intensité et la tension nominales de l'installation, indiqué sur les fusibles ou le disjoncteur principal;
  - 12.1.4 Les panneaux de distributions et les disjoncteurs ou fusibles
  - 12.1.5 Les câbles du circuit de dérivation;
  - 12.1.6 Le fonctionnement d'un nombre représentatif d'appareils d'éclairage installés en permanence, d'interrupteurs et de prises de courant installés dans l'immeuble ou à l'extérieur;
  - 12.1.7 La polarité et la mise à la terre d'un nombre représentatif de prises de courant;
  - 12.1.8 La présence ou l'absence de disjoncteurs différentiels de fuite à la terre;
  - 12.1.9 Le fonctionnement des disjoncteurs différentiels de fuite à la terre;
  - 12.1.10 La présence ou l'absence de disjoncteurs anti-arc.

- 12.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À :
- 12.2.1 Insérer des outils, des sondes ou des appareils d'essai dans le panneau de distribution ou les installations électriques;
  - 12.2.2 Enlever le couvert des panneaux de distribution sous tension. Pour ce faire, il faut détenir une formation approuvée de la norme CSA-Z462-F12 et porter les vêtements protecteurs approuvés;
  - 12.2.3 Faire fonctionner les systèmes électriques hors service;
  - 12.2.4 La compatibilité des câbles de circuits de dérivation à leur dispositif de protection (fusible ou disjoncteur);
  - 12.2.5 Faire fonctionner ou régler les dispositifs de protection contre les surintensités ou les dispositifs de protection contre les surcharges;
  - 12.2.6 Mesurer ou déterminer l'ampérage ou la tension du service électrique, s'il n'est pas étiqueté de façon apparente;
  - 12.2.7 Déterminer la véracité des étiquettes d'ampérage;
  - 12.2.8 Inspecter l'éclairage extérieur non rattaché au bâtiment (exemple lampadaires paysagement).

### 13. ISOLATION

- 13.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT :
- 13.1.1 Les matériaux d'isolation et pare-vapeurs dans les espaces non finis facilement accessibles.
- 13.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À :
- 13.2.1 Déplacer, toucher ou soulever l'isolant ou les pare-vapeurs;
  - 13.2.2 Identifier la composition ou la résistance thermique des matériaux d'isolation;
  - 13.2.3 Se prononcer sur la conformité du bâtiment aux normes, ni sur l'uniformité, la suffisance ou la nécessité de l'isolation;
  - 13.2.4 Déterminer le type de matériau utilisé dans l'isolation ou dans l'enrobage des tuyaux, des conduits d'air, des enveloppes isolantes, des chaudières et des installations électriques.

### 14. VENTILATION

- 14.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT :
- 14.1.1 La ventilation des vide sous-toit (combles);
  - 14.1.2 La ventilation du sous-sol ou du vide sanitaire;
  - 14.1.3 Les systèmes de ventilation mécanique;
  - 14.1.4 Les ventilateurs des salles de bains;
  - 14.1.5 La hotte de la cuisinière;
  - 14.1.6 L'évacuation de la sècheuse;
  - 14.1.7 L'échangeur d'air, ses filtres, son emplacement et sa prise d'air.
- 14.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À :
- 14.2.1. Se prononcer sur la conformité du bâtiment aux normes, ni sur l'uniformité ou la suffisance ou la nécessité de la ventilation.

## 15. INTÉRIEUR

- 15.1 L'INSPECTEUR DOIT OBSERVER, DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT :
- 15.1.1 Les murs, les planchers et les plafonds;
  - 15.1.2 Les escaliers, les marches, et les balustrades;
  - 15.1.3 Un nombre représentatif de fenêtres et de portes,
  - 15.1.4 Les portes, les murs et plafonds séparant les espaces habitables d'un garage;
  - 15.1.5 La présence ou l'absence de détecteur de fumée;
  - 15.1.6 La présence ou l'absence de détecteur de monoxyde de carbone;
  - 15.1.7 Les infiltrations et les taches d'eau ou de condensation observables et toute trace d'apparence de moisissure observée 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.
- 15.2 EXCLUSIONS PARTICULIÈRES : L'INSPECTEUR N'A PAS À OBSERVER DÉCRIRE ET MENTIONNER AU RAPPORT :
- 15.2.1 La peinture, les papiers peints ou tout autre fini mural;
  - 15.2.2 L'habillage de fenêtres;
  - 15.2.3 Les moquettes ou autre recouvrement de sol;
  - 15.2.4 Le système d'aspirateur central;
  - 15.2.5 Les installations récréatives.

## GLOSSAIRE

---

**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.

---

**Appareils ménagers :**

Appareils de cuisine, de lavage et appareils électroménagers similaires.

---

**Commande normale :**

Tout dispositif pouvant être actionné par le propriétaire sans outils, tel qu'un thermostat, un interrupteur mural ou un commutateur de sûreté.

---

**Composante:**

Partie facilement observable d'un système, telle une poutre, solive, planche ou plancher, mais non les pièces individuelles (clous ou vis) qui assemblés, forment la 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.

---

**Décrire :**

Rapporter par écrit un système ou composante par son type ou autres caractéristiques visuelles afin de le différencier des autres composantes utilisées aux mêmes fins.

---

**Démonter :**

Ouvrir, désassembler ou retirer toutes composantes, appareils ou pièces qui ne sont pas typiquement ouverts, désassemblés ou retirés par un occupant.

---

**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.

---

**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 et qui ne peut être accessible sans excaver ou utiliser d'outil spécialisé.

---

**Facilement accessible :**

Lorsqu'il est possible d'observer en toute sécurité, sans qu'il soit nécessaire d'éliminer des obstacles (objets, neige, glace, etc.), de détacher ou de désengager des dispositifs de connexion ou de fixation, ou d'avoir recours à d'autres procédures risquées ou difficiles pour y avoir accès.

---

**Indice :**

Signe annonciateur de vice potentiel.

---

**Inspecter :**

Observer en toute sécurité, en accord avec cette Norme de pratique, les systèmes et les composantes facilement accessibles, en utilisant les commandes normales et en accédant aux zones facilement accessibles.

---

**Inspecteur :**

La personne qui procède à l'inspection d'un bien immobilier.

---

**Nombre représentatif :**

Échantillonnage servant d'exemple typique ou caractéristique des éléments inspectés.

---

**Observer:**

Examiner attentivement.

---

**Partie privative :**

Partie habitable. L'inspection d'une partie privative d'un bâtiment détenu en copropriété divise consiste à faire l'inspection des systèmes et composantes installées 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.

---

**Rapport d'inspection :**

Document écrit relatant les observations de l'inspecteur lors de l'inspection.

---

**Service d'architecture :**

Tout service professionnel impliquant l'art et la science de la conception pour la construction d'une structure ou d'un groupe de structures qui requiert des études, formation et expérience en architecture ainsi que l'utilisation de l'espace au sein de ces structures ou du projet et de l'espace environnant, le développement du projet, la préparation du contrat de la construction.

---

**Service d'ingénierie :**

Tout service professionnel ou tout travail créatif qui requiert des études, formations et expérience en ingénierie ainsi que l'application de connaissances particulières en sciences mathématiques, physiques et du génie à tout service professionnel ou travail créatif, tel que la consultation, l'investigation, l'évaluation, la planification, la conception et la supervision de la construction aux fins d'assurer le respect des stipulations et de plans liés aux structures, bâtiments, machines, équipements, travaux ou procédés.

---

**Sonder :**

Inspection à l'aide de la main ou d'un outil afin d'en déterminer l'état.

---

**Système :**

Ensemble complexe d'éléments de même nature ou de même fonction.

---

**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.

## 1. LES PARTIES

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Représenté par : \_\_\_\_\_  
(ci-après désigné l'INSPECTEUR)

No de membre AIICQ : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(ci-après désigné LE CLIENT)

Téléphone : \_\_\_\_\_

Courriel : \_\_\_\_\_

## 2. OBJET DU CONTRAT

LE CLIENT retient les services de l'INSPECTEUR afin d'exécuter une inspection PRÉCHAT de l'immeuble visé au présent contrat.

## 3. INSPECTION VISUELLE / INSPECTION EXHAUSTIVE

LE CLIENT reconnaît par les présentes avoir dûment été informé des limites de l'inspection visuelle par rapport à une inspection exhaustive d'un immeuble impliquant plusieurs professionnels du bâtiment, déclare comprendre la différence entre l'inspection visuelle et l'inspection exhaustive et accepte l'inspection visuelle. LE CLIENT confirme avoir compris et reçu l'ANNEXE A.

INITIALES

## 4. ADRESSE DE L'IMMEUBLE À INSPECTER ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4.1 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :  unifamiliale,  duplex,  triplex,  multilogement \_\_\_\_\_,  condominium

4.2 L'immeuble est détenu en COPROPRIÉTÉ DIVISE et la présente inspection fait l'objet des termes et conditions contenues dans l'Annexe B jointe à la présente :

OUI NON

## 5. DATE ET HEURE DE L'INSPECTION

L'inspection de l'immeuble sera exécutée le : \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

## 6. RÉDACTION DU RAPPORT

Le rapport d'inspection sera disponible dans un délai de \_\_\_\_\_ jours suivant la journée de l'inspection.

LE CLIENT s'engage face à l'INSPECTEUR à ne prendre aucune décision concernant l'IMMEUBLE avant la remise du rapport écrit d'inspection, sa lecture attentive et la tenue au besoin d'un entretien avec l'INSPECTEUR, en vue de s'assurer de la parfaite compréhension dudit rapport.

INITIALES

## 7. CONTENU DE L'INSPECTION

L'inspection comprend une (1) visite de l'IMMEUBLE et la rédaction d'un (1) rapport d'inspection.

## 8. OBJETS ET LIMITES DE L'INSPECTION VISUELLE

8.1 L'inspection consiste en un examen visuel des systèmes et composantes facilement accessibles de l'immeuble, tels qu'énumérés à la Norme de pratique InterNACHI-QUÉBEC et sera exécutée en conformité de cette Norme faisant partie intégrante de la présente convention.

8.2 La Norme de pratique en inspection de bâtiments InterNACHI-QUÉBEC détermine les champs d'application et limites de l'inspection.

8.3 L'inspection n'a pas pour but ni ne peut permettre de découvrir les vices cachés pouvant affecter l'immeuble, mais vise à déceler les défauts apparents et les signes annonciateurs de vices potentiels pouvant affecter l'intégrité et l'utilité de l'immeuble

## 9. NORME DE PRATIQUE EN INSPECTION DE BÂTIMENTS UTILISÉE PAR L'INSPECTEUR

**LE CLIENT** déclare avoir reçu, préalablement à la signature de la présente convention, une copie de la Norme de pratique, avoir eu tout le temps nécessaire pour en prendre connaissance et avoir eu le loisir de poser toute question nécessaire à sa parfaite compréhension.

   
INITIALES

## 10. OBLIGATIONS DE L'INSPECTEUR

- 10.1 L'inspecteur déclare n'avoir aucun intérêt financier dans l'immeuble concerné.
- 10.2 La présente convention respecte les lois en vigueur au Québec et si une clause contrevient à une loi, seule cette clause sera exclue.
- 10.3 L'inspecteur déclare détenir une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs et omissions.
- 10.4 L'**INSPECTEUR** assume une obligation de moyen et non de résultat.

## 11. OBLIGATIONS DU CLIENT

- 11.1 **LE CLIENT** s'engage à fournir tous les documents et toutes les informations qui sont nécessaires pour l'exécution des services de l'**INSPECTEUR**, la promesse d'achat et ses annexes lorsque celles-ci contiennent des informations relatives à l'état de l'**IMMEUBLE**, tout formulaire de déclarations du vendeur et tout document de garantie. **LE CLIENT** s'engage notamment à dénoncer à l'**INSPECTEUR** tout défaut, apparent ou non, et tout problème pouvant affecter l'intégrité et l'utilité de l'**IMMEUBLE** qu'il connaît.
- 11.2 À la fin de l'inspection **LE CLIENT** ou toute autre personne qu'il aura désigné, s'engage à signer le document **ATTESTATION D'EXÉCUTION D'UNE INSPECTION** joint à la présente convention.
- 11.3 Le client s'engage à payer les honoraires de l'inspection à la fin de l'inspection et ceux-ci ne couvrent qu'une seule visite des lieux.
- 11.4 Le rapport d'inspection est à l'usage exclusif du client et ne peut être utilisé par des tiers.
- 11.5 **LE CLIENT** s'est vu informé que l'**INSPECTEUR** est un inspecteur/franchisé indépendant et autorisé.

   
INITIALES

## 12. AJOUTS OU MODIFICATIONS À CETTE CONVENTION

---



---



---



---

## 13. HONORAIRES

Montant reçu le : _____	Honoraires : _____
Par : _____	TPS : _____
# TPS : _____	TVQ : _____
# TVQ : _____	TOTAL : _____

Si un service additionnel est requis, (tel une visite, un rapport additionnel ou un témoignage à la Cour, à la demande du client) **LE CLIENT** versera à l'**INSPECTEUR** des honoraires additionnels au taux horaire de  plus taxes applicables et pour un minimum de quatre (4) heures de travail.

## 14. SIGNATURE

En foi de quoi, les parties ont signé à :

\_\_\_\_\_, ce \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
L'INSPECTEUR :

\_\_\_\_\_  
CLIENT 1 :

\_\_\_\_\_  
CLIENT 2 :



## 1. LES PARTIES

L'INSPECTEUR :

CLIENT 1 :

CLIENT 2 :

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :

## 2. ATTESTATION DU CLIENT

2.1 **LE CLIENT** confirme avoir pris connaissance du document *DÉCLARATION DU VENDEUR* avec l'**INSPECTEUR**.

Oui  Non pour les motifs suivants : \_\_\_\_\_

2.2 L'**INSPECTEUR** et **LE CLIENT** ont observé visuellement tout l'extérieur du bâtiment en conformité avec la Norme de pratique  
Sauf : \_\_\_\_\_

2.3 L'**INSPECTEUR** et **LE CLIENT** ont constaté lors de l'inspection de la fondation extérieure qu'il y avait \_\_\_\_\_ fissures.

2.4 L'**INSPECTEUR** et **LE CLIENT** ont observé visuellement tout l'intérieur de l'immeuble en conformité de la Norme de pratique  
Sauf : \_\_\_\_\_

### A L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT

2.5 *L'inspecteur et le client ont constaté :*

a) Des traces d'infiltration d'eau étaient visibles :

Non  Oui Endroits : \_\_\_\_\_

b) Des cernes étaient visibles :

Non  Oui Endroits : \_\_\_\_\_

c) Des éléments ayant l'apparence de moisissures étaient visibles :

Non  Oui Endroits : \_\_\_\_\_

d) Des odeurs étaient perceptibles :

Non  Oui Endroits : \_\_\_\_\_

e) À l'intérieur \_\_\_\_\_ fissures de fondation ont été observées.

Endroits : \_\_\_\_\_

f) Autres : \_\_\_\_\_

2.6 **LE CLIENT** reconnaît avoir reçu et pris connaissance de la convention de service, de la norme de pratique et de l'Annexe A lors de l'inspection , par courriel , \_\_\_\_\_ jours avant l'inspection.

2.7 Personnes présentes lors de l'inspection :

Client : \_\_\_\_\_

Courtier du client : \_\_\_\_\_

Client : \_\_\_\_\_

Courtier du vendeur : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

Autre : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

Autre : \_\_\_\_\_

## 3. SIGNATURE DU CLIENT

**LE CLIENT** déclare avoir suivi l'**INSPECTEUR** durant l'inspection et avoir observé avec ce dernier les éléments ci-haut-énumérés.

SIGNÉ À : \_\_\_\_\_ DATE : \_\_\_\_\_

L'INSPECTEUR :

CLIENT 1 :

CLIENT 2 :

1- La présente inspection porte exclusivement sur l'inspection des systèmes et composants installés à l'intérieur de l'unité privative habitable.

--	--

INITIALES

2- Les parties communes intérieures et extérieures ne sont pas incluses dans cette inspection. Pour cette raison, vous devez communiquer avec le Syndicat de copropriété afin qu'il vous informe des vices, défauts, problèmes connus, entretien et travaux prévus.

3- L'inspection d'un bâtiment en copropriété divise peut inclure les parties communes. Dans ce cas, avant l'inspection, une autorisation écrite doit être fournie à l'inspecteur par le Syndicat de copropriété.

- Extérieur  Oui  Non
- Structure, fondations  Oui  Non
- Toiture, solins et cheminées (*extérieur seulement*)  Oui  Non
- Vide sous toit (*combles*)  Oui  Non
- Cages d'escaliers / corridors  Oui  Non

4- La présente inspection exclut, de façon complète et totale, toutes les parties privatives autres que l'espace habitable objet de la présente inspection, toutes les parties communes à usage restreint et toutes les parties communes auxquelles l'inspecteur ne pourra avoir librement accès lors de l'inspection.

5- Autres conditions : \_\_\_\_\_

6- Signature : J'AI COMPRIS ET ACCEPTE LES DISPOSITIONS DE CETTE ANNEXE.

Client 1 : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Client 2 : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

L'inspecteur : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :

**Selon des besoins spécifiques, des inspections supplémentaires peuvent être effectuées par des professionnels dans leurs domaines respectifs. (Les éléments suivants ne sont pas inclus dans une inspection ou même dans une inspection exhaustive.) Tous les prix dans ce document sont inscrits à titre indicatif et sont susceptibles de modifications et de variations selon différents facteurs. Toutes les taxes applicables sont en sus.**

**HONORAIRES PRÉVUS**

1. Tout bâtiment détaché du bâtiment principal (ex : Garage, hangar, remise, etc.) . . . . . 50,00 \$ et plus
2. Cheminées, foyers, poêle à combustible solide, etc. . . . . 200,00 \$ et plus
3. Électricité : Ouverture du panneau électrique et vérification technique complète par un maître-électricien. 250,00 \$ et plus
4. Plomberie : vérification technique complète par un maître-plombier . . . . . 250,00 \$ et plus
5. Inspection technique : chauffage-climatisation-ventilation-réservoir de mazout . . . . . 175,00 \$ et plus
6. Test de qualité de l'air : Moisissures, radon ou autres . . . . . 300,00 \$ et plus
7. Thermographie à l'infrarouge . . . . . 300,00 \$ et plus
8. Test de drain de fondation par caméra . . . . . 300,00\$ et plus
9. Inspection de conformité aux codes régissant le domaine de la construction . . . . . 1 500,00 \$ et plus
10. Inspection de sécurité . . . . . 1 000,00 \$ et plus
11. Inspection des éléments des eaux usées (fosse septique, champ d'épuration) . . . . . à déterminer
12. Inspection de puits de surface ou artésien . . . . . à déterminer
13. Piscine, bain à remous, saunas, ou autres équipements similaires . . . . . 300,00 \$ et plus
14. Estimation des coûts de réparations à exécuter . . . . . 120,00 \$/hre ou plus
15. Expertise des fondations . . . . . 1 000,00 \$ ou plus
16. Expertise pour réparation de fissures . . . . . 500,00 \$ ou plus
17. Autres : \_\_\_\_\_

**LE CLIENT** a pris connaissance de ce document : \_\_\_\_\_

Signé à \_\_\_\_\_, ce \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
L'INSPECTEUR :

\_\_\_\_\_  
CLIENT 1 :

\_\_\_\_\_  
CLIENT 2 :