

Projet de norme P 3009-500-15

Pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation

Avis concernant les droits d'auteur

Ce document du Bureau de normalisation du Québec (BNQ) est un projet de norme qui est protégé par les lois canadiennes et les traités internationaux sur les droits d'auteur. Sauf si les lois en matière de droits d'auteur l'autorisent, aucune partie de ce projet de norme ne peut être reproduite, enregistrée dans un système d'extraction ou transmise sous quelque forme que ce soit et par aucun procédé, électronique ou mécanique, y compris la photocopie, l'enregistrement ou autres, sans autorisation écrite préalable. Les contrevenants pourront être poursuivis. Les demandes d'autorisation de reproduction doivent être adressées au BNQ.

Avertissement

Tant que ce projet de norme ne sera pas formellement approuvé pour publication au terme du processus de normalisation, il ne peut être considéré comme norme officielle du BNQ.

Avis concernant les droits de propriété intellectuelle (brevet, droits d'auteur, marque de commerce et autres)

Les destinataires du présent document doivent faire part au BNQ de leur connaissance de l'existence de toute demande en instance de droits de propriété intellectuelle et de l'existence de droits de propriété intellectuelle concernant le présent document. Les destinataires du présent document sont priés de fournir, s'il y a lieu, la documentation pertinente à cet effet.

Vos commentaires
devront être retournés au plus tard le

3 octobre 2021

ICS : 91.040.30.

Projet

AVIS

COMPRÉHENSION DE LA NOTION D'ÉDITION

Il importe de prendre note que la présente édition inclut implicitement tout modificatif et tout errata qui pourront éventuellement être faits et publiés séparément. C'est la responsabilité des utilisateurs du présent document de vérifier s'il existe des modificatifs et des erratas.

INTERPRÉTATION

Les formes verbales conjuguées **doit** et **doivent** sont utilisées pour exprimer une exigence (caractère obligatoire) qui doit être respectée pour se conformer au présent document.

Les expressions équivalentes **il convient** et **il est recommandé** sont utilisées pour exprimer une suggestion ou un conseil utiles mais non obligatoires ou la possibilité jugée la plus appropriée pour se conformer au présent document.

À l'exception des notes mentionnées **notes normatives** qui contiennent des exigences (caractère obligatoire), présentées uniquement dans le bas des figures et des tableaux, toutes les autres notes du document mentionnées **notes** sont **informatives** (à caractère non obligatoire) et servent à fournir des éléments utiles à la compréhension d'une exigence (caractère obligatoire) ou de son intention, des clarifications ou des précisions.

Les **annexes normatives** fournissent des exigences supplémentaires (caractère obligatoire) qui doivent être respectées pour se conformer au présent document.

Les **annexes informatives** fournissent des renseignements supplémentaires (à caractère non obligatoire) destinés à faciliter la compréhension ou l'utilisation de certains éléments du présent document ou à en clarifier l'application, mais ne contiennent aucune exigence (caractère obligatoire) qui doit être respectée pour se conformer au présent document.

DÉGAGEMENT DE RESPONSABILITÉ

Le présent document a été élaboré comme document de référence à des fins d'utilisation volontaire. C'est la responsabilité des utilisateurs de vérifier si des lois ou des règlements rendent obligatoire l'utilisation du présent document ou si des règles dans l'industrie ou des conditions du marché l'exigent, par exemple, des règlements techniques, des plans d'inspection émanant d'autorités réglementaires, des programmes de certification. C'est aussi la responsabilité des utilisateurs de tenir compte des limites et des restrictions formulées notamment dans l'objet et dans le domaine d'application et de juger de la pertinence du présent document pour l'usage qu'ils veulent en faire.

EXIGENCES CONCERNANT LE MARQUAGE ET L'ÉTIQUETAGE

Il est possible que le présent document contienne des exigences concernant le marquage ou l'étiquetage, ou les deux. Dans cette éventualité, en plus de se conformer à ces exigences, les fournisseurs de produits ont la responsabilité de respecter les lois et les règlements nationaux, provinciaux ou territoriaux sur les langues en vigueur là où les produits sont distribués.

Projet

AVANT-PROPOS

Le présent document a été élaboré conformément aux exigences et lignes directrices du Conseil canadien des normes (CCN) pour les organismes d'élaboration de normes par un comité de normalisation formé des membres suivants :

Fournisseurs

D'ANJOU, Pierre	Ordre des architectes du Québec (OAQ)
GERVAIS, Richard	Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPO)
LARIN, Gilles	Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec (AIICQ)
PARENT, Pascal	Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)
RENAULT, Christian	Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ)

Utilisateurs

BÉLANGER, Martine	Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)
BÉLISLE, Madeleine	Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC)
CABANA, Thomas	Verrier et Associés
ÉMERY, Laurent	Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCO)
GERMAIN, Frances	Laguë, Vary, Verreault et Associés (LVV & Associés)
SIMARD, Joël	Office de la protection du consommateur (OPC)

Intérêt général

BUSQUE, Patrick	Cégep Beauce-Appalaches
GIRARD, Denis	Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
LASALLE, Marco	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
LEBLANC PARÉ, Myriam	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)
RIOUX, Nicolas	Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
TANGUAY, Yves	Collège C.E.I.

Coordination

ALLARD, Danielle (normalisatrice) Bureau de normalisation du Québec (BNQ)

Révision linguistique

TREMBLAY, Carole (révisseuse linguistique) Bureau de normalisation du Québec (BNQ)

La collaboration ou la participation de la personne suivante est également à souligner :

BENZEKRI, Rim Régie du bâtiment du Québec (RBQ)

L'élaboration du présent document a été rendue possible grâce au soutien financier de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

La décision découlant de l'examen systématique qui permettra de déterminer si le présent document doit être modifié, révisé, reconduit ou archivé sera mise en œuvre au plus tard à la fin de [mois année].

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	1
1 OBJET	2
2 DOMAINE D'APPLICATION	2
2.1 CATÉGORIES DE BÂTIMENT D'HABITATION	2
2.2 MODALITÉS D'INSPECTION	2
2.3 PORTÉE DE L'INSPECTION	2
3 RÉFÉRENCES NORMATIVES	3
3.1 GÉNÉRALITÉS	3
3.2 DOCUMENTS D'UN ORGANISME DE NORMALISATION	4
3.3 DOCUMENT GOUVERNEMENTAL	4
4 DÉFINITIONS	4
5 PARTIES DU BÂTIMENT D'HABITATION VISÉES PAR L'INSPECTION	8
6 PRÉPARATION À L'INSPECTION	9
6.1 CONTRAT DE SERVICES	9
6.2 CONSENTEMENT À LA RÉALISATION DE L'INSPECTION	9
6.3 DEMANDE D'ACCÈS AUX RENSEIGNEMENTS DISPONIBLES	9
6.4 TEMPS CONSACRÉ À L'INSPECTION	11
6.5 PRÉSENCES LORS DE L'INSPECTION	11
7 CONSIDÉRATIONS PENDANT L'INSPECTION	12
7.1 VÉRIFICATION DE LA COMPRÉHENSION DU REQUÉRANT	12
7.2 DÉPLACEMENT D'OBJETS	12
7.3 SÉCURITÉ ET PROTECTION DE LA SANTÉ ET DE L'INTÉGRITÉ PHYSIQUE	12
8 MOYENS MIS EN ŒUVRE LORS DE L'INSPECTION	12
8.1 CUEILLETTE DE PREUVES OBJECTIVES	12
8.2 EXAMEN ATTENTIF	13
8.3 APPRÉCIATION DE L'ÉTAT DE FONCTIONNEMENT DES APPAREILS	14
8.4 CONSULTATION DES RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU BÂTIMENT D'HABITATION	14

9	RÉSULTATS DE L'INSPECTION	14
9.1	VICES APPARENTS	14
9.2	INDICES DE DÉFICIENCE	15
9.3	INTERACTIONS AVEC LE REQUÉRANT	15
10	RAPPORT D'INSPECTION	16
10.1	FORMAT ET CLARTÉ	16
10.2	RENSEIGNEMENTS ESSENTIELS	16
10.3	CONTENU	17
10.4	QUESTIONS DU REQUÉRANT	19
11	DOSSIER EN LIEN AVEC L'INSPECTION	19
12	ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE	19
13	SYSTÈMES, COMPOSANTES ET APPAREILS À INSPECTER	20
13.1	STRUCTURE DU BÂTIMENT D'HABITATION	20
13.2	COMPOSANTES ARCHITECTURALES EXTÉRIEURES	21
13.3	PLOMBERIE	23
13.4	ÉLECTRICITÉ	26
13.5	SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE CLIMATISATION ET DE VENTILATION MÉCANIQUE	28
13.6	COMPOSANTES ARCHITECTURALES INTÉRIEURES	30
13.7	ISOLATION THERMIQUE ET VENTILATION NATURELLE	31
13.8	SYSTÈMES DE SÉCURITÉ	32
ANNEXE A —	LIMITES INHÉRENTES À UNE INSPECTION RÉALISÉE CONFORMÉMENT AUX EXIGENCES DE LA PRÉSENTE NORME	36
ANNEXE B —	CONSENTEMENT À LA RÉALISATION D'UNE INSPECTION CONFORMÉMENT AUX EXIGENCES DE LA NORME BNQ 3009-500 <i>PRATIQUES POUR L'INSPECTION D'UN BÂTIMENT D'HABITATION</i>	39
ANNEXE C —	SCHÉMA DE RÉALISATION DE L'INSPECTION ET TRAITEMENT DES RÉSULTATS	41
ANNEXE D —	RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES — BÂTIMENT D'HABITATION EN COPROPRIÉTÉ DIVISE	42
ANNEXE E —	EXEMPLES DE TEXTE DESCRIPTIF POUR ATTIRER L'ATTENTION DU REQUÉRANT SUR UN VICE APPARENT DÉTECTÉ LORS DE L'INSPECTION	48
ANNEXE F —	EXEMPLES DE TEXTE DESCRIPTIF POUR ATTIRER L'ATTENTION DU REQUÉRANT SUR UN INDICE DE DÉFICIENCE DÉTECTÉ LORS DE L'INSPECTION	49
ANNEXE G —	RÉFÉRENCES INFORMATIVES	50

PRATIQUES POUR L'INSPECTION D'UN BÂTIMENT D'HABITATION

INTRODUCTION

En adoptant le projet de loi n° 16 en décembre 2019, soit la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, le gouvernement du Québec a octroyé à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) le pouvoir réglementaire d'encadrer les inspections de bâtiment en définissant les conditions et les modalités qu'une personne physique doit respecter, y compris les règles relatives à la formation continue et les normes techniques, afin d'obtenir un certificat lui permettant d'exercer les fonctions d'inspecteur en bâtiment. Le Québec emboîtait ainsi le pas à la majorité des états américains et à trois provinces canadiennes, soit l'Ontario, l'Alberta et la Colombie-Britannique, qui s'étaient déjà donné les moyens d'encadrer l'inspection de bâtiment d'habitation.

Les consultations menées parallèlement à l'adoption du projet de loi n° 16 avaient permis à la RBQ de constater l'existence d'une norme nationale du Canada (NNC), soit le document CAN/CSA A770 *Inspection d'habitations*. Cependant, malgré sa publication récente, soit en 2016, ce document s'est avéré inapproprié pour le contexte propre au Québec. Aucune association québécoise d'inspecteurs en bâtiment ne l'a adopté; toutes préférant continuer de se référer à leurs propres règles d'association quant à la façon de procéder à une inspection.

Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) a donc été mandaté par la RBQ pour entreprendre un processus d'élaboration d'une norme consensuelle par un comité de normalisation qui, en consultant et en ralliant les différents intervenants québécois du milieu, permettrait d'établir et d'uniformiser les pratiques en matière d'inspection de bâtiment d'habitation. Le comité de normalisation du BNQ s'est donc fixé comme objectif de standardiser et rehausser la prestation de services, tout en permettant au consommateur de bien comprendre la portée d'une inspection. Le comité de normalisation s'est aussi assuré que ces pratiques d'inspection normalisées sont applicables à toutes les catégories de bâtiment d'habitation et à toutes les formes de propriété, y compris la copropriété divise et les coopératives d'habitation.

La présente norme décrit une démarche d'inspection basée sur la mise en œuvre de différents moyens visant à apprécier l'état général d'un bâtiment d'habitation, dont l'examen attentif, l'appréciation de l'état de fonctionnement de certains appareils et l'utilisation de renseignements relatifs au bâtiment d'habitation.

1 **OBJET**

La présente norme définit des pratiques normalisées pour l'inspection d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation qui vise à fournir à un requérant une appréciation de l'état général de l'ensemble ou d'une partie d'un bâtiment d'habitation situé au Québec.

2 **DOMAINE D'APPLICATION**

2.1 **CATÉGORIES DE BÂTIMENT D'HABITATION**

La présente norme s'applique aux inspections de bâtiments d'habitation appartenant à l'une des catégories suivantes :

- a) la catégorie 1 qui comprend les bâtiments d'habitation tels que les maisons seules, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les maisons mobiles ainsi que les bâtiments d'habitation comportant de deux à six parties privées;
- b) la catégorie 2 qui comprend tous les bâtiments d'habitation comportant au moins sept parties privées.

2.2 **MODALITÉS D'INSPECTION**

Les modalités d'une inspection réalisée conformément aux exigences de la présente norme peuvent être ajustées selon la catégorie du bâtiment d'habitation et selon que le bâtiment d'habitation appartient à un propriétaire, à des indivisaires ou à une coopérative d'habitation, ou que le bâtiment d'habitation est détenu en copropriété divise.

2.3 **PORTÉE DE L'INSPECTION**

Une inspection réalisée conformément aux exigences de la présente norme comporte la mise en œuvre de différents moyens pour apprécier l'état général d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation. Les moyens utilisés comprennent notamment :

- a) l'examen attentif portant sur les systèmes et les composantes accessibles, observables et installés de manière permanente, sur les structures attenantes ainsi que sur les éléments susceptibles d'endommager le bâtiment d'habitation;
- b) l'appréciation de l'état de fonctionnement de certains appareils;
- c) la consultation de renseignements relatifs au bâtiment d'habitation.

Une inspection réalisée conformément aux exigences de la présente norme comporte des limites inhérentes, lesquelles sont énoncées à l'annexe A.

En particulier, une inspection réalisée conformément aux exigences de la présente norme ne porte pas sur une expertise technique qui :

- a) s'avère nécessaire pour l'obtention de renseignements complémentaires à cette inspection;
- b) nécessite le recours à un appareil de mesure dont l'utilisation ou l'interprétation des résultats requiert des connaissances ou une compétence approfondies;
- c) concerne une activité réservée à un membre d'un ordre professionnel tel que l'Ordre des ingénieurs du Québec, l'Ordre des architectes du Québec ou l'Ordre des technologues professionnels du Québec ou à un membre d'une corporation telle que la Corporation des maîtres électriciens du Québec ou la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec;
- d) vise à certifier un appareil ou un système ou à vérifier la conformité d'un système ou d'une composante à une norme, à un code ou à un règlement applicable.

Les exigences du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* concernant l'inspection préreception d'un bâtiment d'habitation neuf sont différentes de celles d'une inspection réalisée conformément aux exigences de la présente norme.

Les pratiques d'inspection établies dans la présente norme n'ont pas pour but de restreindre la possibilité pour un inspecteur en bâtiment d'offrir des services supplémentaires à ceux exigés par la présente norme.

NOTE — L'expertise technique à laquelle consent un requérant dans le but d'obtenir des renseignements complémentaires à ceux de l'inspection est un service supplémentaire dont l'utilité et la pertinence ne peuvent être établies qu'après l'inspection d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation.

3 **RÉFÉRENCES NORMATIVES**

3.1 **GÉNÉRALITÉS**

Les références présentées ci-dessous (incluant tout modificatif ou errata) sont des références normatives, c'est-à-dire à caractère obligatoire. Elles sont essentielles à la compréhension et à l'utilisation du présent document et sont citées aux endroits appropriés dans le texte.

Il convient de prendre note qu'une référence normative datée signifie que c'est l'édition donnée de cette référence qui s'applique, tandis qu'une référence normative non datée signifie que c'est la dernière édition de cette référence qui s'applique.

NOTE — Le présent document cite également des références informatives, dont la liste est donnée en annexe.

3.2 DOCUMENTS D'UN ORGANISME DE NORMALISATION

Groupe CSA [www.csagroup.org]

CSA B149.1 *Code d'installation du gaz naturel et du propane.*

CSA Z462 *Sécurité électrique au travail.*

3.3 DOCUMENT GOUVERNEMENTAL

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC. *Contrat de services type.*

4 DÉFINITIONS

Pour les besoins du présent document, les termes suivants sont ainsi définis :

accessible, adj. Caractéristique d'un endroit où un inspecteur en bâtiment peut facilement se rendre sans qu'il lui soit nécessaire d'enlever un obstacle, de grimper ou d'utiliser une échelle, dont l'accès est déverrouillé et aux dimensions suffisantes à son passage et qui présente peu ou pas de danger ni de contraintes à ses déplacements.

assainissement autonome des eaux usées, n. m. Opération faisant appel à des systèmes qui mettent en œuvre des opérations physiques et des procédés biologiques ou chimiques pour traiter les eaux usées de bâtiments d'habitation non desservis par des équipements communautaires en vue de les retourner dans l'environnement sans qu'elles présentent un risque pour la santé publique en matière de contamination des eaux destinées à la consommation ou des eaux superficielles ou de menace à l'équilibre écologique.

NOTE — Une fosse septique, un champ d'épuration, un filtre à sable, un puits absorbant, des tuyaux étanches et perforés sont des exemples d'équipements utilisés pour l'assainissement autonome des eaux usées.

bâtiment d'habitation, n. m. Immeuble ou partie d'un immeuble conçu pour que des personnes y vivent sans y être hébergées ou internées pour y recevoir des soins médicaux.

carneau, n. m. Conduit fixe de maçonnerie ou de métal par lequel la fumée, l'air et les produits de la combustion d'un foyer s'échappent dans la cheminée.

composante, n. f. Élément physique qui fait partie d'un système du bâtiment d'habitation (référence : CAN/CSA A770 [adaptation]).

NOTE — Une poutre de plancher est une composante du système plancher.

composante structurale, n. f. Élément physique tel que la charpente, les fondations, les murs en béton, les murs en bois, les colonnes, les poutres, les solives de plancher, les dalles sur sol en béton et les fermes de toit dont le rôle est d'assurer la solidité, la stabilité et la pérennité du bâtiment d'habitation.

coopérative d'habitation, n. f. Personne morale dont les membres possèdent conjointement un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, en assurent collectivement la gestion et occupent les unités privées, soit en tant que locataires, soit en tant que propriétaires.

NOTE — Une coopérative d'habitation dont les membres sont propriétaires des unités privées est une forme récente de coopérative appelée *coopérative de propriétaires*.

copropriété divise, n. f. Modalité de propriété en vertu de laquelle chacun des copropriétaires détient une partie privée et une quote-part des parties communes qui appartiennent à tous les copropriétaires et servent à leur usage commun.

NOTE — La fraction d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise appelée *partie privée* dans la présente norme est une *partie privative* au sens du *Code civil du Québec*.

durée de vie utile, n. f. Période pendant laquelle on peut s'attendre à ce qu'un appareil ou une composante accomplisse sa fonction dans des conditions normales d'utilisation.

NOTE — Ne pas confondre la durée de vie utile avec la garantie, conventionnelle ou légale, destinée à protéger le consommateur contre un bien qui se dégrade trop rapidement.

durée d'utilisation restante, n. f. Période pendant laquelle on peut s'attendre à ce qu'une composante ou un appareil continue de remplir sa fonction.

équipement accessoire, n. m. Composante présente sur le bâtiment d'habitation, dans ce dernier ou à proximité de celui-ci, qui n'est pas installée de façon permanente ou qui n'est pas essentielle ou indispensable.

NOTE — L'équipement saisonnier (ex. : contrefenêtre, moustiquaire ou auvent) ou l'équipement de chauffage (ex. : chaufferette) ou de climatisation (ex. : climatiseur portatif) qui ne sont pas installés de façon permanente sont des équipements accessoires. L'équipement récréatif et sportif (piscine, spa, terrain de tennis), qui n'est pas essentiel ou indispensable, est aussi un équipement accessoire.

examen attentif, n. m. Vérification visuelle, prudente et diligente, de toutes les composantes observables de tous les systèmes d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation, mais pouvant également s'appuyer sur d'autres perceptions sensorielles comme le toucher, l'ouïe et l'odorat ou sur l'utilisation d'instruments usuels pour l'obtention de renseignements complémentaires.

expertise technique, n. f. Investigation complémentaire à l'inspection, effectuée par une ou un spécialiste ou une ou un expert ayant recours à des appareils de mesure dont l'utilisation exige des connaissances et une compétence approfondies, à des essais destructifs ou non, à des calculs et à d'autres moyens pour obtenir des résultats, tirer des conclusions et formuler des recommandations dans les domaines de la construction, de l'architecture et de l'ingénierie.

humidimètre, n. m. Appareil permettant de mesurer la teneur en humidité de la surface d'un mur ou d'un plancher.

indice de déficience, n. m. Signe détectable par les pratiques d'inspection de la présente norme, pour lequel l'inspecteur en bâtiment ne peut établir s'il peut avoir des conséquences défavorables significatives ou exposer les personnes à un risque objectivement inacceptable, et qui doit donner lieu à une recommandation d'expertise technique.

indivisaire, n. (syn. : copropriétaire par indivision, n.) Personne qui détient, avec une ou plusieurs autres personnes, un droit de propriété sur une partie privée ou un bâtiment d'habitation, sans que la partie privée ou le bâtiment d'habitation soit matériellement partagé entre elles.

instrument usuel, n. m. Objet d'usage courant servant à prendre des mesures, qui peut être utilisées sans endommager les composantes de parties du bâtiment d'habitation visées par l'inspection et dont les résultats peuvent être interprétés sans que l'utilisateur possède une formation ou une qualification particulière.

NOTE — Les instruments usuels les plus couramment utilisés par l'inspecteur en bâtiment sont des jumelles, un ruban à mesurer, un ruban laser, un thermomètre, un testeur de tension, un capteur de température à infrarouge, un vérificateur de prise électrique, un niveau à bulle d'air, ou un humidimètre. D'autres instruments usuels pourraient aussi être utilisés.

observable, adj. Caractéristique d'un système ou d'une composante situés dans un endroit accessible et que l'inspecteur en bâtiment peut voir, toucher ou examiner sans avoir à déplacer un objet, sans que cela présente un risque pour sa santé ou sa sécurité ou celle des autres personnes présentes lors de l'inspection, sans avoir à démonter, à ouvrir ou à découvrir l'ensemble ou une partie de ces systèmes ou de ces composantes, sans avoir à utiliser de l'équipement ou un outil autres qu'un instrument usuel et sans effectuer une action susceptible de causer des dommages prévisibles au bâtiment d'habitation.

partie privée, n. f. Fraction d'un bâtiment d'habitation dont un propriétaire, des indivisaires ou les membres d'une coopérative d'habitation ont l'usage exclusif.

NOTE — Aux fins de la présente norme, une partie privée peut être soit une unité d'habitation, soit une unité à usage commercial dans un bâtiment d'habitation. La fraction d'un bâtiment d'habitation en copropriété divisée désignée *partie privée* dans la présente norme est une *partie privative* au sens du *Code civil du Québec*.

preuve objective, n. f. Élément factuel ou donnée recueillis lors de l'inspection pour démontrer autant la présence que l'absence d'un vice apparent ou d'un indice de déficience, ou l'existence d'une condition empêchant de satisfaire aux exigences de la présente norme, ou la véracité d'une affirmation.

NOTE — Une photographie, une note manuscrite, un enregistrement, un courriel ou un croquis sont des exemples de preuves objectives.

requérant, n. m., **requérante**, n. f. Personne physique, personne morale, fiducie ou société de personnes qui confie la réalisation de l'inspection d'un bâtiment d'habitation à un inspecteur en bâtiment.

NOTE — Le requérant peut être la personne, les indivisaires ou la coopérative d'habitation à qui appartient le bâtiment d'habitation, le propriétaire ou les indivisaires d'une partie privée d'un bâtiment d'habitation, le syndicat de copropriété d'une copropriété divise ou la personne qui envisage l'achat d'une partie privée ou d'un bâtiment d'habitation.

service supplémentaire, n. m. (syn. : service additionnel, n. m.) Prestation qui dépasse le cadre de l'inspection réalisée conformément aux exigences de la présente norme, mais que l'inspecteur en bâtiment peut offrir au requérant.

sonder, v. Tester l'état d'une composante à l'aide de la main ou d'un outil tel qu'un tournevis ou un marteau ou un pied-de-biche.

structure attenante, n. f. Composante ou système qui touche au bâtiment d'habitation ou à une partie privée et qui y est rattaché de manière permanente.

NOTE — Aux fins de la présente norme, le terme *structure attenante* inclut également les parties communes d'un bâtiment d'habitation détenu en copropriété divise dont le ou les propriétaires d'une partie privée ont l'usage exclusif (les *parties communes à usage restreint* au sens du *Code civil du Québec*).

système, n. m. Groupe de composantes interdépendantes assemblées de manière à exercer une fonction particulière dans un bâtiment d'habitation.

système CVCA (chauffage, ventilation et climatisation de l'air), n. m. Système intégré dont les composantes régulent le chauffage, l'humidité relative, la circulation d'air et la climatisation à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation et qui vise à y maintenir une bonne qualité d'air ainsi qu'un confort thermique optimal (référence : *Le grand dictionnaire terminologique*).

système domotique, n. m. Ensemble de techniques et d'instruments mettant à profit les ressources de l'électronique, de l'informatique et des télécommunications pour permettre le contrôle et l'automatisation de fonctions du bâtiment d'habitation à l'aide d'une interface fixe ou mobile.

NOTE — Un thermostat ou un interrupteur programmable, un câble internet, un câble téléphonique, un réseau internet sans fil, un système contre l'intrusion sont des exemples de composantes d'un système domotique.

unité d'habitation, n. f. Partie privée d'un bâtiment d'habitation conçue pour que des personnes puissent y vivre.

unité à usage commercial, n. f. Partie privée d'un bâtiment d'habitation abritant un ou des bureaux ou commerces tels qu'un restaurant, une épicerie, une boutique ou un salon de coiffure.

NOTE — Un bâtiment d'habitation qui comporte une ou des unités à usage commercial est parfois désigné *bâtiment à usage mixte* dans le langage courant.

vice apparent, n. m. Problème spécifique, détectable par les pratiques d’inspection de la présente norme, et qui peut avoir des conséquences défavorables significatives ou exposer les personnes à un risque objectivement inacceptable.

NOTE — Le fait qu’un système ou une composante ait atteint sa durée de vie utile, soit sur le point de l’atteindre ou l’ait dépassé n’est pas, en soi, un vice apparent.

5 PARTIES DU BÂTIMENT D’HABITATION VISÉES PAR L’INSPECTION

Selon la catégorie de bâtiment d’habitation et selon les modalités de propriété de la partie privée ou du bâtiment d’habitation, l’inspection réalisée selon les exigences de la présente norme doit porter sur les parties du bâtiment d’habitation identifiées dans le tableau ci-dessous :

Modalités de propriété	Bâtiment d’habitation de catégorie 1	Bâtiment d’habitation de catégorie 2*
Bâtiment d’habitation appartenant à un propriétaire, à des indivisaires ou à une coopérative d’habitation	Ensemble du bâtiment d’habitation	Ensemble du bâtiment d’habitation
Bâtiment d’habitation comportant plus d’une partie privée appartenant à un propriétaire ou à des indivisaires	Partie privée et parties communes	Partie privée et parties communes**
Bâtiment d’habitation en copropriété divise, lorsque le requérant est le syndicat de copropriété	Parties communes	Parties communes
<p>* L’inspection des parties communes d’un bâtiment d’habitation de catégorie 2 comportant plus de quatre étages présente un plus grand niveau de complexité, notamment en ce qui concerne des vérifications de façade, des vérifications mécaniques, des vérifications des systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation mécanique ainsi que des vérifications relatives à la sécurité incendie. Il convient que l’inspecteur en bâtiment tienne compte du fait que la réalisation de ces vérifications nécessite des compétences ou des qualifications particulières.</p> <p>** Au moment de signer le contrat de services, le requérant peut décider de ne pas faire inspecter les parties communes d’un bâtiment d’habitation de catégorie 2.</p>		

Il convient que l’inspecteur en bâtiment qui détecte un vice apparent ou un indice de déficience affectant une partie du bâtiment d’habitation qui n’est pas visée par le contrat de services entre lui et le requérant traite ce vice apparent ou cet indice de déficience de la même façon que si cette partie du bâtiment d’habitation était visée par l’inspection, et le mentionne dans son rapport d’inspection.

6 PRÉPARATION À L'INSPECTION

6.1 CONTRAT DE SERVICES

Avant de réaliser l'inspection d'un bâtiment d'habitation, l'inspecteur en bâtiment doit conclure un contrat de services avec le requérant. Le contrat de services dont la forme et le contenu sont déterminés par le gouvernement, doit être utilisé intégralement et ne doit pas être modifié.

L'inspecteur en bâtiment doit informer le requérant qui fait inspecter une partie privée d'un bâtiment d'habitation de catégorie 2 en copropriété divise, des avantages et des coûts afférents à l'inspection des parties communes du bâtiment d'habitation afin d'aider le requérant dans sa décision de faire inspecter ou non ces parties communes.

6.2 CONSENTEMENT À LA RÉALISATION DE L'INSPECTION

Lorsque le requérant est un promettant acheteur, il convient que l'inspecteur en bâtiment demande au requérant d'informer les personnes suivantes du moment où l'inspection aura lieu :

- a) le propriétaire ou les indivisaires du bâtiment d'habitation, dans le cas d'une inspection portant sur l'ensemble du bâtiment d'habitation;
- b) le propriétaire ou les indivisaires de la partie privée d'un bâtiment d'habitation, dans le cas d'une inspection portant sur la partie privée d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise;
- c) le syndicat de copropriété, dans le cas d'une inspection portant sur les parties communes d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise.

Il convient que le requérant invite ces personnes à prendre connaissance de la présente norme et à signer le formulaire de consentement de l'annexe B de la présente norme.

6.3 DEMANDE D'ACCÈS AUX RENSEIGNEMENTS DISPONIBLES

6.3.1 Bâtiment d'habitation appartenant à un propriétaire ou à des indivisaires

L'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant de lui fournir les renseignements et les documents disponibles concernant le bâtiment d'habitation à inspecter, notamment :

- a) le document complété *Déclarations du vendeur sur l'immeuble (terrain et bâtiments, circonstances et dépendances)* (DV) dont l'usage est imposé par l'OACIQ dans le cadre d'une transaction immobilière exécutée par l'intermédiaire d'un courtier;
- b) le document complété *Formulaire d'inspection préreception* du programme Garantie de construction résidentielle (GCR) si le bâtiment d'habitation a été livré depuis moins de cinq ans;
- c) les rapports d'inspection et les rapports d'expertise technique antérieurs.

6.3.2 Bâtiment d'habitation en copropriété divisée

L'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant de lui fournir les renseignements et les documents disponibles concernant la partie privée ou les parties communes du bâtiment d'habitation à inspecter, notamment :

- a) le document complété *Déclarations du vendeur sur l'immeuble — Copropriété divisée* (DVD) dont l'usage est imposé par l'OACIQ dans le cadre d'une transaction immobilière exécutée par l'intermédiaire d'un courtier;
- b) le document complété *Formulaire d'inspection préreception* du programme GCR si le bâtiment d'habitation a été livré depuis moins de cinq ans;
- c) les rapports d'inspection et les rapports d'expertise technique antérieurs;
- d) le document complété *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires* (DRCOP) dont l'usage est recommandé par l'OACIQ dans le cadre d'une transaction immobilière par l'intermédiaire d'un courtier;
- e) l'attestation du syndicat de copropriété sur l'état de la copropriété prévu à l'article 1068.1 du *Code civil du Québec*;
- f) le carnet d'entretien prévu à l'article 1070.2 du *Code civil du Québec*;
- g) l'étude du fonds de prévoyance prévue à l'article 1071 du *Code civil du Québec*;
- h) le document complété *Demande de renseignements supplémentaires au syndicat de copropriété d'un bâtiment d'habitation en copropriété* inclus à l'annexe D de la présente norme.

6.3.3 Bâtiment d'habitation ou ensemble de bâtiments d'habitation appartenant à une coopérative d'habitation

L'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant de lui fournir les renseignements et les documents disponibles concernant le bâtiment d'habitation ou les bâtiments d'habitation à inspecter, notamment :

- a) le dernier rapport d'inspection du bâtiment d'habitation ou des bâtiments d'habitation appartenant à la coopérative d'habitation;
- b) la planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation du ou des bâtiments d'habitation de la coopérative d'habitation;
- c) les budgets liés à la planification quinquennale;
- d) le plus récent rapport annuel de la coopérative d'habitation.

6.3.4 Utilisation des renseignements obtenus

L'inspecteur en bâtiment doit prendre connaissance des documents obtenus et en extraire les renseignements utiles et pertinents pour la planification et la réalisation de son inspection.

6.3.5 Renseignements et documents non disponibles

L'inspecteur en bâtiment doit recueillir des preuves objectives des raisons pour lesquelles les renseignements et les documents demandés ne sont pas disponibles. Il convient que l'inspecteur en bâtiment obtienne du propriétaire de la partie privée, du propriétaire ou du syndicat de copropriété du bâtiment d'habitation à inspecter, s'il est disponible au moment de l'inspection, les renseignements qui auraient été contenus dans les formulaires DV et DVD dont l'usage est imposé par l'OACIQ.

6.4 TEMPS CONSACRÉ À L'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour effectuer une inspection conforme aux exigences de la présente norme, incluant notamment, y consacrer un temps raisonnable.

6.5 PRÉSENCES LORS DE L'INSPECTION

Il convient que l'inspection du bâtiment d'habitation soit réalisée en présence du requérant.

Si le requérant est le promettant acheteur d'un bâtiment d'habitation appartenant à un propriétaire ou à des indivisaires, il convient également qu'un représentant de ces personnes soit disponible au moment de l'inspection.

Si le requérant est le promettant acheteur d'une partie privée dans un bâtiment d'habitation en copropriété divise, il convient également qu'un représentant du propriétaire ou des indivisaires de la partie privée soit disponible au moment de l'inspection de cette partie privée.

Si le requérant est le promettant acheteur d'une partie privée dans un bâtiment d'habitation en copropriété divise et qu'il fait aussi inspecter les parties communes de ce bâtiment d'habitation, il convient également qu'un représentant du syndicat de copropriété soit disponible au moment de l'inspection des parties communes.

Si le requérant est une coopérative d'habitation, il convient qu'un représentant de la coopérative d'habitation soit présent lors de l'inspection.

Peu importe le nombre de personnes présentes, l'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens qui lui permettront de contrôler le déroulement de l'inspection.

L'inspecteur en bâtiment doit noter les noms de toutes les personnes présentes ou disponibles lors de l'inspection afin de les consigner dans son rapport d'inspection.

7 CONSIDÉRATIONS PENDANT L'INSPECTION

7.1 VÉRIFICATION DE LA COMPRÉHENSION DU REQUÉRANT

Avant de débiter l'inspection du bâtiment d'habitation, l'inspecteur en bâtiment doit vérifier la compréhension du requérant en discutant avec lui afin d'établir si le requérant :

- a) a pris connaissance de la présente norme;
- b) a bien compris la portée de l'inspection qui sera réalisée conformément aux exigences de la présente norme;
- c) est conscient que la réalisation d'une expertise technique complémentaire est nécessaire lorsqu'un indice de déficience est détecté;
- d) a réalisé que l'inspection comporte des limites inhérentes, soit celles énoncées à l'annexe A;
- e) a des questions concernant le déroulement de l'inspection.

7.2 DÉPLACEMENT D'OBJETS

Il convient que l'inspecteur en bâtiment demande au propriétaire de la partie du bâtiment d'habitation qui est inspectée, s'il est disponible lors de l'inspection, de déplacer des objets ou de dégager des accès, comme les accès aux combles ou au vide sanitaire, afin de lui permettre de respecter les exigences de la présente norme.

7.3 SÉCURITÉ ET PROTECTION DE LA SANTÉ ET DE L'INTÉGRITÉ PHYSIQUE

L'inspecteur en bâtiment doit prendre les mesures nécessaires pour protéger sa santé et son intégrité physique et assurer sa sécurité et celles des autres personnes présentes lors de l'inspection du bâtiment d'habitation.

8 MOYENS MIS EN ŒUVRE LORS DE L'INSPECTION

8.1 CUEILLETTE DE PREUVES OBJECTIVES

L'inspecteur en bâtiment doit recueillir des preuves objectives des vices apparents ou des indices de déficience que les moyens mis en œuvre lors de l'inspection lui permettent de détecter (voir articles 8.2, 8.3, 8.4 et annexe C).

Il convient que l'inspecteur en bâtiment recueille également des preuves objectives complémentaires en lien avec un vice apparent ou un indice de déficience détecté (voir articles 9.1 et 9.2).

Il convient également que l'inspecteur en bâtiment recueille des preuves objectives qui lui permettent de démontrer, le cas échéant, l'absence de vice apparent ou d'indice de déficience.

NOTE — L'inspecteur en bâtiment peut, par exemple, photographier les bas des murs finis du sous-sol pour démontrer qu'aucune trace d'humidité ou tache laissant présager de la présence potentielle de moisissures n'était détectable au moment de l'inspection.

L'inspecteur en bâtiment doit recueillir des preuves objectives des conditions qui l'empêchent de respecter une exigence de la présente norme, notamment :

- a) le fait qu'une composante ou un appareil est situé dans un endroit qui n'est pas accessible;
- b) le fait qu'une composante ou un appareil ne soit pas observable;
- c) des conditions météorologiques défavorables au moment de l'inspection;
- d) des conditions qui présentent un risque pour sa santé ou son intégrité physique ou qui compromettent sa sécurité ou celle des personnes présentes lors de l'inspection (voir annexe C).

8.2 EXAMEN ATTENTIF

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'examen attentif des systèmes et des composantes accessibles, observables, et installés de manière permanente des parties du bâtiment d'habitation visées par l'inspection. L'examen attentif doit aussi porter sur les structures attenantes et sur les éléments susceptibles d'endommager les parties du bâtiment d'habitation visées par l'inspection (voir chapitre 5).

Il convient que l'inspecteur en bâtiment utilise des instruments usuels pour obtenir des renseignements complémentaires concernant les vices apparents ou les indices de déficience détectés lors de l'examen attentif. L'utilisation d'instruments usuels doit être ponctuelle et faite seulement dans le but de valider ce qui est détecté lors de l'examen attentif, de façon à éviter les interprétations subjectives.

L'inspecteur en bâtiment qui utilise un instrument usuel doit vérifier si le fabricant recommande la calibration de cet instrument usuel et, le cas échéant, doit l'avoir fait calibrer selon les recommandations du fabricant.

Il convient que l'inspecteur en bâtiment qui détecte un signe de détérioration par l'eau ou des taches qui laissent présager de la présence potentielle de moisissures utilise un humidimètre dans le but de vérifier le taux d'humidité aux endroits suspects.

Lorsque l'inspecteur en bâtiment observe des signes clairs de détérioration ou soupçonne que des composantes sont détériorées, il doit sonder un nombre représentatif de ces composantes.

NOTE — L'inspecteur en bâtiment n'est pas tenu de sonder les matériaux lorsque cette action risque de détériorer une surface finie de façon importante.

L'inspecteur en bâtiment qui prend la décision de ne pas pénétrer dans un vide sanitaire ou dans des combles pour des raisons de sécurité ou d'inaccessibilité doit quand même tenter, par un examen attentif à partir d'un point d'accès, de détecter les vices apparents ou les indices de déficience qui y sont potentiellement présents.

8.3 APPRÉCIATION DE L'ÉTAT DE FONCTIONNEMENT DES APPAREILS

Selon la partie du bâtiment d'habitation visée par l'inspection, l'inspecteur en bâtiment doit demander au propriétaire de la partie privée, au propriétaire du bâtiment d'habitation ou au représentant du syndicat de copropriété d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise, s'il est disponible au moment de l'inspection, d'activer les commandes de mise en marche des appareils accessibles, observables et installés de manière permanente dont l'inspecteur en bâtiment doit apprécier l'état de fonctionnement.

Il n'est pas recommandé que l'inspecteur en bâtiment demande l'activation des commandes de mise en marche d'un appareil :

- a) si le propriétaire de la partie privée, le propriétaire du bâtiment d'habitation ou le représentant du syndicat de copropriété d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise déclare ou a préalablement déclaré une défectuosité de cet appareil;
- b) si les conditions météorologiques au moment de l'inspection ne sont pas favorables à la mise en marche de l'appareil.

8.4 CONSULTATION DES RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU BÂTIMENT D'HABITATION

L'inspecteur en bâtiment doit prendre connaissance des documents obtenus du requérant et en extraire les renseignements qui sont de nature à éclairer les décisions du requérant par rapport au bâtiment d'habitation.

9 RÉSULTATS DE L'INSPECTION

9.1 VICES APPARENTS

L'inspecteur en bâtiment doit porter à l'attention du requérant chaque vice apparent que l'inspection a permis de détecter et déterminer si ce vice apparent est susceptible de nuire à une fonction prévue, présente un risque pour la santé ou la sécurité des occupantes et des occupants de la partie privée ou du bâtiment d'habitation ou peut avoir pour effet de diminuer l'usage, la jouissance ou la valeur de la partie ou du bâtiment d'habitation visés par l'inspection (voir chapitre 5).

L'inspecteur en bâtiment doit, au besoin, recueillir des preuves objectives complémentaires qui lui permettront de déterminer si une intervention est requise concernant ce vice apparent.

L'inspecteur en bâtiment ne doit pas recommander d'expertise technique en lien avec la détection d'un vice apparent.

9.2 INDICES DE DÉFICIENCE

L'inspecteur en bâtiment doit porter à l'attention du requérant chaque indice de déficience que l'inspection a permis de détecter. Il doit rechercher des preuves objectives complémentaires qui lui permettront de guider le requérant afin d'établir le type d'expertise technique requis pour obtenir un diagnostic complet visant à établir la pertinence et l'importance d'effectuer des travaux pour remédier à la situation.

L'inspecteur en bâtiment doit notamment porter une attention particulière aux indices de déficience pouvant laisser présager la présence potentielle de :

- a) rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles qui pourraient endommager les composantes du bâtiment d'habitation;
- b) dépôts d'ocre résultant des caractéristiques du sol et des conditions des eaux souterraines;
- c) pyrite ou de pyrrhotite;
- d) de moisissures, de champignons (dont la mэрule pleureuse et d'autres champignons lignivores) ou d'autres microorganismes.

L'inspecteur en bâtiment doit aussi porter une attention particulière à la présence d'indices de déficience laissant présager un risque pour la santé ou la sécurité des occupants du bâtiment d'habitation.

9.3 INTERACTIONS AVEC LE REQUÉRANT

Lors de l'inspection, l'inspecteur en bâtiment doit attirer l'attention du requérant sur les vices apparents ou les indices de déficience qu'il détecte. L'inspecteur en bâtiment doit répondre aux questions du requérant en se basant sur les preuves objectives complémentaires recueillies lors de l'examen attentif et en mettant à profit ses connaissances et ses compétences.

L'inspecteur en bâtiment doit éviter de rassurer indument le requérant ou d'alimenter ou de provoquer chez lui un sentiment de fausse sécurité en minimisant ou en sous-estimant l'ampleur d'un vice apparent ou d'un indice de déficience il détecte.

De même, l'inspecteur en bâtiment doit éviter d'alarmer indument le requérant ou de créer chez elle ou chez lui un sentiment d'insécurité en amplifiant l'ampleur ou les conséquences possibles d'un vice apparent ou d'un indice de déficience qu'il détecte.

L'inspecteur en bâtiment doit rappeler au requérant que l'examen des preuves objectives recueillies lors de l'inspection pourrait permettre de révéler des vices apparents ou des indices de déficience qui n'ont pas été mentionnés lors de l'inspection. L'inspecteur en bâtiment doit

rappeler au requérant qu'il devra lire attentivement le rapport d'inspection avant de prendre une décision basée sur l'inspection d'une partie ou de l'ensemble du bâtiment d'habitation.

10 RAPPORT D'INSPECTION

10.1 FORMAT ET CLARTÉ

L'inspecteur en bâtiment doit rédiger un rapport d'inspection sous forme de texte descriptif, en utilisant un langage simple, explicite et sans ambiguïté. Il doit utiliser les preuves objectives recueillies lors de l'inspection et les renseignements disponibles dans les documents obtenus du requérant (voir chapitre 7) pour rédiger un rapport d'inspection complet et faisant état de tout ce qui a été détecté. Le rapport d'inspection ne doit pas contenir d'énoncés généraux et imprécis et il doit faire état de chaque vice apparent et de chaque indice de déficience que l'inspection a permis de détecter.

NOTE — L'inspecteur en bâtiment ne peut pas uniquement cocher les éléments d'un rapport sur un formulaire qui contient une liste d'éléments à évaluer.

Sauf si le requérant a donné son autorisation expresse pour recevoir le rapport d'inspection en format électronique à son adresse courriel, l'inspecteur en bâtiment doit transmettre un rapport d'inspection en format imprimé au requérant.

NOTE — Le requérant qui a donné une telle autorisation peut la retirer en tout temps, en avisant l'inspecteur en bâtiment de sa préférence pour un rapport d'inspection en format imprimé.

10.2 RENSEIGNEMENTS ESSENTIELS

L'inspecteur en bâtiment doit inclure les renseignements suivants dans son rapport d'inspection :

- a) le nom et l'adresse du requérant;
- b) le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et le numéro de certificat de la RBQ de l'inspecteur en bâtiment;
- c) la date de la signature du contrat;
- d) la date de l'inspection;
- e) la date à laquelle le rapport d'inspection est remis au requérant;
- f) l'adresse du bâtiment d'habitation ou de la partie privée inspectée;
- g) les conditions météorologiques lors de l'inspection;

- h) une mention selon laquelle le rapport est préparé conformément aux exigences de la présente norme;
- i) une mention quant à la responsabilité d'un entretien futur adéquat des composantes et des systèmes de la partie privée ou du bâtiment d'habitation incombant au propriétaire ou aux indivisaires de la partie privée ou du bâtiment d'habitation ou à la coopérative d'habitation, ou que l'entretien des systèmes et des composantes des parties communes d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise incombant au syndicat de copropriété du bâtiment d'habitation et quant au fait que l'inspecteur en bâtiment ne peut être tenu responsable de leurs manquements à cet égard.

10.3 CONTENU

Dans son rapport d'inspection, l'inspecteur en bâtiment ne doit mentionner que les renseignements directement liés aux vices apparents et aux indices de déficience que l'inspection lui a permis de détecter.

Dans son rapport d'inspection, l'inspecteur en bâtiment doit :

- a) décrire sommairement les caractéristiques du bâtiment d'habitation ou de la partie privée et leur état général;
- b) énumérer les documents qu'il a pu obtenir du requérant, les identifier clairement par leur titre et la date de leur signature ainsi que leur numéro s'il y a lieu, préciser lesquels ont été pris en considération avant la réalisation de l'inspection et, le cas échéant, donner une référence précise au document qui sert à appuyer une affirmation;
- c) porter à l'attention du requérant les éléments contenus dans les documents obtenus qui sont de nature à éclairer les décisions du requérant;
- d) énumérer les noms de toutes les personnes présentes ou disponibles lors de l'inspection;
- e) décrire les composantes et les systèmes inspectés, y compris leur état respectif;
- f) indiquer si des instruments usuels ont été utilisés pour obtenir des renseignements complémentaires concernant les vices apparents ou les indices de déficience détectés lors de l'examen attentif, les décrire sommairement et ce qu'ils ont permis de valider;

- g) porter chaque vice apparent détecté à l'attention du requérant, utiliser les preuves objectives recueillies pour appuyer ses remarques, déterminer si ce vice apparent est susceptible de nuire à une fonction prévue, présente un risque pour la santé ou la sécurité ou peut avoir pour effet de diminuer l'usage, la jouissance ou la valeur de la partie du bâtiment d'habitation visée par l'inspection, déterminer si et quand une intervention est requise pour remédier au vice apparent, formuler, au besoin, des conseils concernant les personnes habilitées à effectuer l'intervention recommandée (voir annexe E);
- h) attirer l'attention du requérant sur chaque indice de déficience détecté, utiliser les preuves objectives recueillies ainsi que les renseignements et les preuves objectives complémentaires pour guider le requérant concernant les vérifications nécessaires pour mieux cerner le problème, recommander la réalisation d'une expertise technique, et ce, sans recourir à l'utilisation de termes vagues, et indiquer quand elle devrait être réalisée, conseiller le requérant sur les qualifications que devraient avoir l'expert ou le spécialiste à qui la réalisation d'une expertise technique sera confiée (voir annexe F);

NOTE — Des expressions telles que *s'il y a lieu* ou *faire évaluer par une personne compétente* sont des exemples de termes vagues.

- i) informer le requérant de l'attention particulière portée à la recherche des indices de déficience mentionnés à l'article 9.2, en particulier si le bâtiment d'habitation est situé dans un secteur où il y a un potentiel d'obstruction du drain de fondation par des dépôts d'ocre, dans un secteur où la pierre de remblai pourrait contenir de la pyrite ou de la pyrrhotite ou dans un secteur où des conditions géologiques, géotechniques ou hydrologiques particulières peuvent affecter le bâtiment d'habitation;
- j) identifier les problèmes mineurs qui, pris isolément, peuvent sembler sans importance, mais lorsque pris dans leur ensemble, peuvent amener un promettant acheteur à reconsidérer sa décision de se porter acquéreur de la partie privée ou du bâtiment d'habitation ou l'amener à demander une révision du cout d'achat;
- k) attirer l'attention du requérant sur les problèmes détectés, pouvant causer un risque pour la santé et la sécurité des occupants;
- l) décrire les conditions qui l'ont empêché de satisfaire aux exigences de la présente norme, le cas échéant, et appuyer les descriptions de ces conditions à l'aide des preuves objectives recueillies lors de l'inspection.

10.4 QUESTIONS DU REQUÉRANT

L'inspecteur en bâtiment doit offrir au requérant la possibilité de poser des questions et de discuter du contenu du rapport d'inspection. Si le requérant en fait la demande, l'inspecteur en bâtiment doit convenir avec lui d'un moment favorable pour la discussion.

NOTE — Le requérant est fortement encouragé à faire une lecture attentive du rapport d'inspection et à s'assurer de bien comprendre ce qu'il contient avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière envisagée.

11 DOSSIER EN LIEN AVEC L'INSPECTION

En lien avec sa prestation de services, l'inspecteur en bâtiment doit assurer la pérennité de l'information suivante, sur un support analogique ou numérique :

- a) toute la correspondance échangée avec le requérant, y compris, s'il y a lieu, chaque autorisation écrite permettant la remise du rapport d'inspection à une personne autre que le requérant;
- b) un exemplaire du ou des contrats de services relatifs à l'inspection du bâtiment d'habitation;
- c) un exemplaire de chaque contrat pour un service supplémentaire rendu par l'inspecteur en bâtiment à la demande du requérant et, le cas échéant, un exemplaire du rapport relatif à la prestation de ce service supplémentaire par l'inspecteur en bâtiment;
- d) toutes les preuves objectives recueillies lors de l'inspection (notes manuscrites, photographies, enregistrements ou croquis), qu'elles ont ou non été utilisées lors de la préparation du rapport d'inspection;
- e) un exemplaire du rapport d'inspection remis au requérant;
- f) un exemplaire de chaque document obtenu en lien avec l'inspection.

12 ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE

L'inspecteur en bâtiment doit respecter les règles d'éthique suivantes en lien avec sa prestation de services :

- a) respecter le caractère confidentiel de tous les renseignements obtenus en lien avec l'inspection;
- b) obtenir l'approbation écrite préalable du requérant avant de remettre une copie de son rapport d'inspection à d'autres personnes;

- c) agir de façon à ne pas compromettre sa santé ou sa sécurité ou celles du requérant ou des autres personnes présentes lors de l'inspection;
- d) s'abstenir d'endommager le bâtiment d'habitation inspecté de quelque manière que ce soit;
- e) s'abstenir de minimiser ou d'amplifier l'importance des vices apparents ou des indices de déficience détectés;
- f) s'abstenir de recommander la réalisation d'une expertise technique en lien avec la détection d'un vice apparent;

NOTE – Une expertise technique complémentaire à l'inspection sert à établir l'importance et l'incidence d'un indice de déficience.

- g) tenir compte des limites de ses aptitudes ou de ses connaissances ainsi que des moyens dont il dispose avant de rendre ou d'offrir de rendre des services d'inspection d'un bâtiment d'habitation.

13 SYSTÈMES, COMPOSANTES ET APPAREILS À INSPECTER

13.1 STRUCTURE DU BÂTIMENT D'HABITATION

L'examen attentif des composantes structurales doit notamment permettre de détecter les vices apparents ou les indices de déficience tels que :

- a) l'évidence de dommages ou d'altérations aux composantes structurales porteuses;
- b) l'évidence de déplacement de composantes les unes par rapport aux autres, de signes d'affaissement des murs de fondation, de lézardes ou de fissures en escalier dans le parement extérieur ou les ouvrages de maçonnerie ou la présence d'espaces inhabituels entre des composantes;
- c) la présence de déviations qui semblent anormales, de signes d'affaissement ou de déformation des composantes structurales;
- d) la présence de corrosion sur des pièces métalliques structurales telles que les linteaux d'acier ou l'évidence de pourriture sur des composantes en bois;
- e) la présence de fissures, de soulèvements ou de détérioration des murs de fondation ou de la dalle flottante;

- f) la présence de problèmes liés à l'eau tels que des infiltrations, des cernes, des taches de moisissures ou la présence d'efflorescence sur les surfaces en béton.

NOTES —

- 1 La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents ou d'autres indices de déficience que ceux énumérés ci-dessus.
- 2 L'observation des composantes architecturales intérieures peut aussi révéler des indices de déficience reliés à la structure du bâtiment d'habitation.

13.2 COMPOSANTES ARCHITECTURALES EXTÉRIEURES

13.2.1 Composantes à inspecter

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'examen attentif des composantes architecturales extérieures suivantes :

- a) les composantes de l'enveloppe extérieure telles que le revêtement mural, les ouvrages de maçonnerie, les boiseries, les solins, les moulures, les portes extérieures et les fenêtres;
- b) l'équipement installé de manière permanente tel que les contrefenêtres, les contrepertes, les moustiquaires, les volets et les auvents;
- c) les composantes de la toiture observables à partir du sol telles que le revêtement de la toiture, les systèmes d'évacuation des eaux pluviales sur le toit, les solins, les puits de lumière, les lanterneaux, l'extérieur des cheminées, les événements de plomberie, les pénétrations de toit, les avant-toits, les soffites et les bordures d'avant-toit;
- d) les composantes donnant accès à la partie privée ou au bâtiment d'habitation telles que les entrées de garage ou de stationnement, les terrasses, les allées et les trottoirs menant aux entrées, les balcons, les escaliers, les corridors, les porches et les rampes;
- e) les composantes situées au pourtour du bâtiment d'habitation telles que les gouttières et les descentes pluviales;
- f) les éléments à proximité susceptibles d'endommager le bâtiment d'habitation tels que la végétation, les arbres et les arbustes, les murs de soutènement, les pentes de sol, la gestion des eaux de surface.

13.2.2 Résultats attendus de l'inspection

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents ou les indices de déficience tels que :

- a) la présence de signes de détérioration ou de vieillissement du revêtement extérieur tels que la pourriture, la rouille ou la peinture écaillée, abimée ou manquante;
- b) la présence de dommages à la toiture tels que des bardeaux manquants, lâches ou endommagés;
- c) les configurations présentant un risque d'entraîner la chute d'une personne;
- d) l'évidence de problèmes de fixation et de stabilité des assemblages des composantes de l'enveloppe extérieure, de l'équipement installé de manière permanente, des composantes de la toiture, des composantes donnant accès au bâtiment d'habitation et des composantes situées au pourtour du bâtiment d'habitation;
- e) la présence de signes d'infiltration d'eau, de vulnérabilité aux intempéries ou de perméabilité à l'air tels qu'un scellant manquant ou fissuré au pourtour d'une porte ou d'une fenêtre, un joint défectueux sur le revêtement extérieur, l'absence de solins ou d'allèges munies de larmiers en haut et en bas des portes et des fenêtres, ou l'absence d'un solin ou d'un espace de drainage entre une solive de balcon et la solive de rive;
- f) la présence de signes de mortier lâche, détérioré ou manquant sur les ouvrages de maçonnerie, de gonflement d'une façade, de briques détériorées en surface ou de la présence de fissures, la présence de chantepleurs bouchées ou partiellement bouchées au premier rang de la maçonnerie à la jonction avec la fondation et au-dessus des portes et des fenêtres dans un mur creux ou l'absence de chantepleurs;

NOTE — La présence de chantepleurs dans les ouvrages de maçonnerie des constructions antérieures à 1970 peut être un vice apparent.

- g) la présence de signes d'infiltration d'eau dans les combles et de signes d'une mauvaise ventilation tels que l'absence d'une bonne circulation d'air, la présence de cernes de condensation sur les matériaux ou de taches qui laissent présager de la présence potentielle de moisissures, le noircissement des panneaux de contreplaqué, l'usure prématurée du revêtement ou des clous de toiture rouillés et la formation de glace sur les corniches en hiver;
- h) la présence d'une inclinaison des pentes du terrain vers les murs de fondation;

- i) la présence de végétation envahissante, d'arbres matures ou de branches maitresses à proximité du bâtiment;
- j) le mauvais état d'un mur de soutènement susceptible d'endommager le bâtiment d'habitation;
- k) l'évidence d'une accumulation d'eau sur un balcon ou une terrasse;
- l) la présence de rouille sur les surfaces observables des cheminées préfabriquées;
- m) l'absence de garde-corps ou de mains courantes permettant d'assurer la sécurité;
- n) l'observation de problèmes de hauteur et de configuration des garde-corps ou des mains courantes existantes.

NOTE — La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents ou indices de déficience que ceux énumérés ci-dessus.

13.3 PLOMBERIE

13.3.1 Composantes à inspecter

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'examen attentif des composantes suivantes du système de plomberie :

- a) les composantes d'approvisionnement et de distribution d'eau à l'intérieur telles que la plomberie raccordée, les robinets et les manettes de chasse d'eau des toilettes, lesquelles doivent aussi être actionnées lors de l'inspection;
- b) les robinets d'arrêt des robinets d'approvisionnement en eau, des appareils sanitaires et de l'entrée d'eau;

NOTE — L'inspecteur en bâtiment n'est pas tenu d'actionner les robinets d'arrêt, il n'en vérifie que la présence et l'état général. En particulier, le robinet d'arrêt de l'entrée d'eau n'a pas à être actionné, compte tenu des risques d'importants dommages au bâtiment d'habitation si un bris se produisait.

- c) les composantes de distribution d'eau situées à l'extérieur et qui doivent être actionnées telles que les robinets, la tuyauterie, les raccords et le point de raccordement du système d'irrigation;

NOTE — Le seul but de l'examen attentif du point de raccordement du système d'irrigation est de confirmer la présence d'un dispositif antirefoulement (DAR).

- d) les composantes d'évacuation des eaux et de ventilation telles que les drains de planchers à l'intérieur et à l'extérieur, les avaloirs de sol, les clapets antiretours, les regards de nettoyage et les sorties extérieures des événements;

- e) les appareils sanitaires tels que les éviers, les lavabos, les toilettes et les surfaces des enceintes de baignoire et de cabine de douche;

NOTE — L'examen attentif des appareils sanitaires a pour but de détecter les signes de fuite et de détérioration ou les problèmes d'évacuation des eaux.

- f) l'équipement de production d'eau chaude domestique tel que le chauffe-eau;
- g) les composantes de retenue des eaux usées telles que les puisards, les puisards de drainage, les fosses de retenue et la tuyauterie d'amenée.

L'inspecteur en bâtiment doit aussi procéder à l'appréciation de l'état de fonctionnement de la ou des pompes de vidange et de la ou des pompes d'eaux d'égout en demandant l'activation des commandes de mise en marche de ces pompes conformément aux exigences de l'article 8.3.

13.3.2 Résultats attendus de l'inspection

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents ou les indices de déficience tels que :

- a) l'évidence de fuites ou de corrosion;
- b) le fonctionnement inadéquat de la ou des pompes de vidange ou de la ou des pompes d'eaux d'égout;
- c) l'évacuation inefficace des eaux;
- d) l'absence de robinets extérieurs ou de brise-vide sur les robinets extérieurs;
- e) l'absence d'un robinet d'arrêt à proximité d'un robinet, d'un appareil sanitaire ou d'un chauffe-eau;
- f) le mauvais état ou les signes d'un fonctionnement inadéquat du robinet d'arrêt de l'entrée d'eau;
- g) l'absence d'un DAr au niveau de l'entrée d'eau ou l'absence d'un DAr entre le système d'irrigation extérieur et le réseau d'eau potable;
- h) la présence de composantes en plomb, notamment à la hauteur de l'entrée d'eau;
- i) la présence d'eau rougeâtre ou jaunâtre dans les puisards et les fosses de retenue;
- j) la présence de condensation sur la canalisation d'eau froide au sous-sol;
- k) la présence de tuyaux en acier galvanisé;

- l) la présence de fuites, d'humidité ressentie à la base, ou de taches de corrosion sur la partie peinte en blanc du chauffe-eau;
- m) l'absence d'une soupape antivide ou l'absence d'une soupape de décharge et de sécurité thermique au-dessus du chauffe-eau;
- n) l'absence d'un robinet d'arrêt à proximité du chauffe-eau;
- o) l'absence d'un tuyau d'évacuation rigide de la soupape de décharge et de sécurité thermique dirigé vers le bas et d'un diamètre est au moins égale au diamètre de sortie de la soupape de décharge et de sécurité thermique;
- p) l'absence d'une coupure antiretour d'une hauteur minimale de 25 mm entre le tuyau d'évacuation rigide de la soupape de décharge et de sécurité et d'un avaloir de sol ou un bac de récupération;
- q) l'absence d'un bac de récupération étanche et résistant à la corrosion à la base d'un chauffe-eau qui repose sur un plancher de bois ou qui n'est pas situé à proximité d'un avaloir de sol;
- r) l'absence ou l'inaccessibilité d'une soupape, d'un clapet, d'un regard de nettoyage, d'un robinet, d'un DAR, d'un manchon de dilatation, d'un avaloir de sol, d'un puisard, d'un séparateur ou d'équipement de plomberie qui devrait pouvoir être utilisé, nettoyé ou entretenu;
- s) l'impossibilité d'ouvrir un regard de nettoyage, un robinet, un clapet antiretour, un dispositif ou un équipement de plomberie qui devrait pouvoir être utilisé, nettoyé ou entretenu ou les problèmes liés à leur ouverture;
- t) la présence d'un tuyau non obturé qui ne sert plus ou est en attente d'une utilisation future dans le système de plomberie;
- u) les coups de bélier dans la tuyauterie lors de l'ouverture ou de la fermeture rapide d'un robinet, d'appareils ou d'autres dispositifs;
- v) l'absence d'amortisseurs préfabriqués pour prévenir les coups de bélier;
- w) l'absence d'un bassin de captation dans un garage ou d'un couvercle d'au moins 6 mm d'épaisseur sur ce bassin de captation;

- x) l'absence d'un DAr vérifié par un vérificateur certifié pour protéger le réseau d'eau potable contre la contamination ou d'une preuve de la vérification annuelle de Dar pour un bâtiment d'habitation de catégorie 2 comportant au moins 9 parties privées ou au moins 3 étages.

NOTES —

- 1 La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents ou indices de déficience que ceux énumérés ci-dessus.
- 2 Bien que l'âge d'un chauffe-eau ne soit ni un vice apparent ni un indice de déficience, l'inspecteur en bâtiment peut noter la date d'installation du chauffe-eau et suggérer au requérant de vérifier si le règlement de copropriété contient des exigences concernant son remplacement ou si son assureur a de telles exigences. Cela vaut aussi pour d'autres composantes du système de plomberie, telles que les conduites flexibles en acier inoxydable.
- 3 Bien qu'il n'ait pas à vérifier la qualité de l'eau ni la quantité provenant d'un puits, l'inspecteur en bâtiment peut suggérer une analyse de l'eau, si un courtier immobilier ne l'a pas déjà fait. Il peut aussi suggérer qu'un promettant acheteur vérifie auprès du propriétaire vendeur si des problèmes ont déjà été remarqués en matière d'approvisionnement.
- 4 Bien qu'il n'ait pas à vérifier les installations d'assainissement autonomes des eaux usées domestiques, l'inspecteur en bâtiment peut, dans les limites de ses aptitudes et de ses connaissances, informer le requérant du rôle de ces installations et des signes qui peuvent laisser présager qu'elles ne le remplissent pas efficacement et de leur durée de vie utile. L'inspecteur en bâtiment peut aussi suggérer à un promettant acheteur d'obtenir du propriétaire vendeur des renseignements quant à la date d'installation, à l'existence d'un certificat de conformité ou d'un plan d'implantation et à la possibilité que des modifications au bâtiment d'habitation aient pu affecter leur capacité.

13.4 ÉLECTRICITÉ

13.4.1 Généralités

L'inspecteur en bâtiment qui procède à l'examen attentif des composantes du système électrique doit avoir suivi une formation conforme aux exigences du document CSA Z462 afin d'ouvrir le couvercle des panneaux de distribution de façon sécuritaire.

13.4.2 Composantes à inspecter

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'examen attentif des composantes suivantes du système électrique :

- a) les composantes de l'entrée électrique telles que le système de mise à la terre de l'entrée électrique, le coffret de branchement principal, le panneau de distribution principal et les panneaux secondaires en déterminant si le branchement de l'entrée électrique est aérien ou souterrain;
- b) un nombre représentatif de chaque groupe de composantes de distribution de l'électricité que sont les luminaires, les interrupteurs, les prises électriques et les boîtes de jonction et le câblage.

13.4.3 Résultats attendus de l'inspection

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents ou les indices de déficience tels que :

- a) l'emplacement inadéquat de l'équipement ou des composantes;
- b) la modification non sécuritaire de l'équipement;
- c) les problèmes de polarité et de mise à la terre des prises électriques;
- d) l'absence d'un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT) sur une prise électrique située dans une salle de bains et installée à moins de 1,5 m de la baignoire ou de la cabine de douche;
- e) la présence de fils sous tension dénudés ou de boîtes de jonction non fermées;
- f) la présence de conducteurs en aluminium, de câblage sur boutons et tubes de porcelaine ou d'un panneau à fusibles;
- g) l'utilisation d'une chambre d'appareillage électrique à des fins d'entreposage ou de remisage;
- h) la présence de problèmes de fixation du mât au bâtiment d'habitation;
- i) la présence de problèmes de fixation du câble de tirage entre le poteau électrique et le bâtiment d'habitation;
- j) la présence de mises à la terre déficientes ou absentes, y compris celles de l'alimentation en gaz naturel ou en gaz propane;
- k) l'impossibilité, après des efforts de recherche, de confirmer la présence d'une prise de terre de l'installation électrique;
- l) la non-conformité du câblage d'alimentation des appareils extérieurs tels que les thermopompes;
- m) l'absence d'un sectionneur pour fermer l'alimentation en électricité des appareils extérieurs;
- n) l'absence d'une protection adéquate sur les câbles aériens à proximité de balcons.

NOTE — La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents ou indices de déficience que ceux énumérés ci-dessus.

13.5 SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE CLIMATISATION ET DE VENTILATION MÉCANIQUE

13.5.1 Composantes à inspecter

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'examen attentif des composantes suivantes des systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation mécanique :

- a) les appareils de chauffage et de climatisation installés de manière permanente;
- b) les appareils à combustion utilisés pour le chauffage d'appoint tels que les foyers au gaz, les foyers et les poêles à combustion;

NOTE — Le seul but de l'examen attentif de ces appareils à combustion pour le chauffage d'appoint est de repérer la plaque d'homologation ou la date de fabrication.

- c) les composantes d'entreposage et de distribution de carburant telles que les réservoirs de mazout, les réservoirs verticaux de propane et l'état de leur tuyauterie;
- d) le conduit d'évacuation de la sècheuse.

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'appréciation de l'état de fonctionnement du système CVCA, des foyers au gaz, des thermopompes et de tout équipement de climatisation installé en permanence en demandant l'activation des commandes de mise en marche de ces appareils.

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'appréciation de l'état de fonctionnement de la hotte de cuisine, des ventilateurs des salles de bain, de la buanderie et des autres pièces de la maison, des échangeurs d'air et des déshumidificateurs installés de façon permanente en demandant l'activation des commandes de mise en marche de ces composantes de ventilation mécanique.

L'inspecteur en bâtiment doit vérifier, à l'aide d'un capteur de température à infrarouge, le bon fonctionnement d'un nombre représentatif de plinthes électriques, de convecteurs muraux, de chaufferettes et de radiateurs.

13.5.2 Résultats attendus de l'inspection

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents ou les indices de déficience tels que :

- a) le fonctionnement inadéquat ou problématique d'une composante tel qu'un bruit insolite, une émanation de gaz ou de fumée ou l'impossibilité de la mettre en marche ou d'en obtenir le résultat escompté;
- b) l'installation inadéquate de l'équipement ou des conduits;

- c) l'absence d'une source de chaleur installée en permanence dans une pièce habitable du bâtiment d'habitation adjacente à un espace non chauffé ou l'absence d'une source de chaleur installée en permanence dans un sous-sol non aménagé ou dans un vide sanitaire si le plancher les séparant du bâtiment d'habitation n'est pas isolé;
- d) la présence d'appareils de chauffage d'appoint ou de déshumidificateurs non installés de façon permanente qui peut être un indice que l'isolation ou que le système de chauffage n'est pas approprié ou un indice d'humidité excessive;
- e) la présence de problèmes en ce qui a trait au drainage du système de climatisation;
- f) une accumulation excessive de charpie dans le conduit d'évacuation de la sècheuse;
- g) la présence d'un réservoir de mazout installé depuis plus de 25 ans ou d'un réservoir vertical de propane installé depuis plus de 10 ans selon la date de fabrication inscrite sur le réservoir;
- h) l'impossibilité de déterminer la date de fabrication d'un réservoir de mazout parce que la fiche signalétique n'est pas accessible ou observable ou qu'elle n'existe pas;
- i) la localisation inappropriée d'un réservoir de mazout, par exemple près d'un mur où l'accumulation de feuilles ou d'autres matières organiques est possible ou à un endroit où le réservoir de mazout est exposé à des chutes d'eau, de neige ou de glace;
- j) la présence de traces de mazout ou de suintement à la base du réservoir de mazout ou de signes de corrosion;
- k) l'observation du fait qu'un réservoir de mazout laissé vide durant l'été;
- l) la présence de raccords entre le réservoir de mazout et l'appareil de chauffage à combustion non recouverts d'une gaine protectrice ou enfouis dans le plancher de béton ou sous la terre;
- m) l'absence d'une marque attestant de la conformité du réservoir de mazout aux exigences du document CAN/ULC S602;
- n) la présence de supports ne permettant pas de prévenir le déplacement, l'affaissement ou le renversement du réservoir de mazout;
- o) la présence d'une base combustible ou d'une fondation instable, non rigide ou non compactée mécaniquement sous les supports du réservoir de mazout;

- p) la présence d'une pente inférieure à 10 mm sur 500 mm (2 %) du réservoir de mazout en direction de la sortie de mazout;
- q) la visibilité à partir du dessus du témoin rouge de défaillance d'un réservoir de mazout fabriqué avant mai 2010 ou la visibilité à partir du côté du témoin rouge de défaillance d'un réservoir de mazout fabriqué après mai 2010;
- r) la mauvaise condition de la tuyauterie d'amenée du mazout ou de la tuyauterie de remplissage et de ventilation du réservoir de mazout;
- s) la présence actuelle ou passée d'un réservoir de mazout souterrain;
- t) la présence d'un réservoir vertical de propane situé à une distance non conforme aux exigences du document CSA B149.1 par rapport aux ouvertures du bâtiment d'habitation telles que les portes, les fenêtres ou les sorties d'évacuation des ventilateurs mécaniques, par rapport aux entrées d'air des ventilateurs mécaniques ou par rapport aux sources d'allumage telles qu'une thermopompe, un chauffe-piscine, une génératrice, une prise électrique ou un compteur électrique;
- u) la présence d'un réservoir vertical de propane qui n'est pas déposé sur une base solide et stable;
- v) la présence de signes de condensation, de fuites ou d'infiltration d'eau sur les appareils ou les conduits.

NOTE — La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents ou indices de déficience que ceux énumérés ci-dessus.

13.6 COMPOSANTES ARCHITECTURALES INTÉRIEURES

13.6.1 Composantes à inspecter

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'examen attentif des composantes architecturales intérieures suivantes :

- a) les murs, les plafonds, les boiseries et les planchers de chaque pièce du bâtiment d'habitation, notamment dans le but de détecter des indices de déficience au niveau de la structure du bâtiment d'habitation ou des indices de déficience nécessitant une attention particulière (voir article 9.2);
- b) les composantes d'accès entre les étages tels que les marches, les escaliers, les paliers, les balustrades, les garde-corps, les mains courantes et les rampes;

NOTE — Le seul but de l'examen attentif de ces composantes d'accès entre les étages est de détecter les vices apparents reliés à la solidité, à la stabilité, à la configuration et à la sécurité.

- c) les composantes s'ouvrant vers l'extérieur ou les composantes d'accès entre les pièces tels que les portes, les fenêtres et leurs boiseries, quincaillerie et vitrage;
- d) les armoires et les comptoirs installés dans la cuisine.

13.6.2 Résultats attendus de l'inspection

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents ou les indices de déficience tels que :

- a) la présence de dommages aux composantes architecturales intérieures telles que la finition endommagée d'un plancher ou d'un mur, la présence de fissures au plafond ou sur les murs, une porte qui ferme mal ou une dénivellation anormale du plancher;
- b) la présence de signes de condensation excessive à la hauteur des fenêtres mise en évidence par la présence de cernes, de décoloration ou de taches qui laissent présager de la présence potentielle de moisissures;
- c) le descellement du vitrage des fenêtres à isolation thermique mis en évidence par la présence de traces de condensation;
- d) la présence de lacunes relatives à la stabilité, à la solidité ou à la sécurité des assemblages;
- e) l'absence de garde-corps ou de mains courantes aux endroits où ils sont requis afin d'assurer la sécurité;
- f) la présence de problèmes de hauteur et de configuration des garde-corps ou des mains courantes existantes;
- g) la présence de problèmes de configuration des hauteurs de contremarches ou de profondeur des marches;
- h) la présence des signes de la présence potentielle de rongeurs, d'insectes ou autres bêtes nuisibles.

NOTE — La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents ou indices de déficience que ceux énumérés ci-dessus.

13.7 ISOLATION THERMIQUE ET VENTILATION NATURELLE

13.7.1 Composantes à inspecter

L'inspecteur en bâtiment doit confirmer la présence et le type d'isolation thermique dans les combles et le vide sanitaire, ainsi que dans les murs et dans les plafonds non finis. Il doit également apprécier si la ventilation naturelle des combles et du vide sanitaire est adéquate

13.7.2 Résultats attendus de l'inspection

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents ou les indices de déficience tels que :

- a) l'absence d'un isolant thermique ou une quantité insuffisante;
- b) la présence de mousse plastique non protégée sur un mur ou un plafond, sauf si cette mousse plastique non protégée est située dans les combles ou dans un vide sanitaire;
- c) un constat de ventilation naturelle inadéquate dans les combles ou dans un vide sanitaire.

NOTE — La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents ou indices de déficience que ceux énumérés ci-dessus.

La présence de vermiculite utilisée comme isolant thermique n'est ni un vice apparent ni un indice de déficience au sens de la présente norme. Cependant, s'il a détecté la présence de cet isolant thermique, l'inspecteur en bâtiment doit informer le requérant de l'importance de ne pas y toucher et de ne pas le déplacer sans l'avoir fait analyser au préalable pour obtenir la confirmation qu'il ne contient pas d'amiante. L'inspecteur en bâtiment doit informer le requérant que si la vermiculite contient de l'amiante et que s'il devient nécessaire de l'enlever, il sera nécessaire de recourir à une firme spécialisée.

La présence de mousse d'urée formaldéhyde utilisée comme isolant thermique n'est ni un vice apparent ni un indice de déficience au sens de la présente norme. Cependant, s'il a détecté la présence de cet isolant thermique, l'inspecteur en bâtiment doit informer le requérant qu'en présence d'eau et d'humidité, la mousse d'urée formaldéhyde peut favoriser la croissance de moisissures ou se dégrader. L'inspecteur en bâtiment doit aussi informer le requérant que si la mousse d'urée formaldéhyde est mal installée, du formaldéhyde pourrait s'en dégager.

13.8 SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

13.8.1 Composantes à inspecter

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'examen attentif des composantes suivantes des systèmes de sécurité :

- a) les dispositifs ayant pour fonction d'assurer la sécurité des personnes tels que les systèmes de détection et d'alarme incendie, les avertisseurs de fumée, les avertisseurs de monoxyde de carbone, les systèmes de ventilation des garages des stationnements communs comportant plus de quatre véhicules et l'éclairage d'urgence;

NOTE — Le seul but de l'examen attentif de ces dispositifs ayant pour fonction d'assurer la sécurité des personnes est de confirmer leur présence et de recueillir des preuves objectives d'un entretien et d'une vérification périodique adéquats.

- b) les composantes du système coupe-feu ayant pour fonction de limiter la propagation d'un incendie aux zones non enflammées d'un bâtiment d'habitation telles que les murs coupe-feu ou les murs mitoyens entre le bâtiment d'habitation et les garages attenants ainsi que dans les combles, les portes coupe-feu entre le bâtiment d'habitation ou un garage attenant ou à l'entrée des parties privées et les dispositifs de fermeture automatique de ces portes;

NOTE — Le seul but de l'examen attentif de ces composantes du système coupe-feu est de confirmer leur présence ou de voir s'il est possible de confirmer leur degré de résistance au feu.

- c) les composantes destinées à permettre l'évacuation des personnes en cas d'incendie telles les sorties de secours dans les chambres à coucher, les sorties de secours du bâtiment d'habitation ainsi que la signalisation vers ces sorties;

NOTE — Le seul but de l'examen attentif de ces composantes destinées à permettre l'évacuation des personnes en cas d'incendie est de confirmer leur présence et leur emplacement adéquat.

- d) les composantes incompatibles entre elles, notamment la présence de composantes sous tension situées à une distance non sécuritaire d'une source d'eau;

- e) les composantes du système d'accès à l'équipement récréatif et sportif présentant un risque de noyade, notamment les portes donnant accès aux piscines, aux baignoires à remous, aux spas ou autres types de bassin d'eau situés à l'intérieur du bâtiment d'habitation;

- f) les composantes du système d'extinction d'incendie, notamment les dispositifs d'extinction automatique et les gicleurs;

NOTE — Le seul but de l'examen attentif de ces composantes du système d'extinction d'incendie est de confirmer la présence d'un DAR ou d'un clapet à alarme maintenu fermé par la pression d'eau du système de gicleurs et l'alimentation en eau potable ou de recueillir des preuves objectives d'un entretien et d'une vérification périodiques adéquats de ces composantes.

- g) les composantes associées à la protection du réseau d'eau potable, notamment la présence de DAr permettant de limiter les possibilités de contamination du réseau d'eau potable.

L'inspecteur en bâtiment doit apprécier l'état de fonctionnement des dispositifs de commande électrique de l'ouverture et de la fermeture des portes de garage en demandant l'activation des commandes de mise en marche de ces dispositifs.

13.8.2 Résultats attendus de l'inspection

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents ou les indices de déficience tels que :

- a) l'emplacement inadéquat d'une composante d'un système de sécurité ou son absence;
- b) la présence d'une défectuosité d'une composante d'un système de sécurité;
- c) l'absence de preuve d'un entretien et d'une vérification adéquate des dispositifs automatiques d'extinction d'incendie ou des ascenseurs;
- d) l'absence ou la désuétude des détecteurs ou avertisseurs de fumée, de chaleur ou de monoxyde de carbone;
- e) l'absence d'un détecteur de monoxyde de carbone ou l'absence d'une marque de conformité aux exigences du document CSA 6.19 ou l'absence d'une date de fabrication sur un détecteur de monoxyde de carbone ou une période de plus de 10 ans écoulée depuis la date de fabrication du détecteur de monoxyde de carbone si un accès direct existe entre le bâtiment d'habitation et un garage de stationnement intérieur ou si un appareil de chauffage à combustion est installé;
- f) l'absence de sorties de secours, l'absence d'intégrité des séparations coupe-feu ou des murs mitoyens, l'absence de dispositifs de fermeture automatique aux endroits où ils sont requis ou l'impossibilité de confirmer la résistance au feu des ouvertures situées dans une séparation coupe-feu pour laquelle un degré de résistance au feu est exigé;
- g) l'absence ou les dimensions inadéquates d'une sortie de secours dans une chambre à coucher;
- h) l'absence d'un DDFT sur une prise électrique située dans une salle de bains et installée à moins de 1,5 m de la baignoire ou de la cabine de douche;
- i) l'absence de garde-corps ou de mains courantes aux endroits où il devrait y en avoir ou la hauteur ou la configuration inadéquate des garde-corps et mains courantes existants;
- j) l'absence détectable d'un espace libre d'isolant thermique au pourtour des cheminées et des carnaux ou la présence détectable de matériaux combustibles au pourtour des cheminées et des carnaux;
- k) l'absence d'un DAr sur l'entrée d'eau principale ou l'absence d'un DAr entre le système d'irrigation extérieur et le réseau d'eau potable;

- l) l'absence d'un DAr ou d'un clapet à alarme maintenu fermé par la pression d'eau du système de gicleurs avec pompe de surpression (selon la réglementation en vigueur au moment de l'installation) ou l'absence d'une preuve de l'entretien ou de la vérification périodique de ces composantes;
- m) l'absence d'un DAr vérifié par un vérificateur certifié pour protéger le réseau d'eau potable contre la contamination ou l'absence de preuve de la vérification annuelle de ce DAr pour un bâtiment d'habitation de catégorie 2 comportant au moins neuf parties privées ou au moins trois étages;
- n) le défaut pour la commande de la porte de garage d'en bloquer la descente puis d'en forcer la remontée lorsqu'un obstacle est rencontré lors de la fermeture;
- o) la présence de mousse plastique non protégée sur un mur ou un plafond, sauf si l'isolant thermique est situé dans les combles ou dans un vide sanitaire.

NOTE — La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents ou indices de déficience que ceux énumérés ci-dessus.



ANNEXE A
(informative)
[à caractère non obligatoire]

**LIMITES INHÉRENTES À UNE INSPECTION RÉALISÉE
CONFORMÉMENT AUX EXIGENCES DU DE LA PRÉSENTE NORME**
(articles 2.3 et 7.1)

Une inspection réalisée conformément aux exigences de la présente norme comporte certaines limites inhérentes. En raison de leur nature, les pratiques d'inspection décrites dans la présente norme ne permettent pas de :

- a) vérifier l'équipement accessoire du bâtiment d'habitation;
- b) vérifier l'installation ou le fonctionnement d'un système domotique résidentiel ou de l'une de ses composantes;
- c) statuer sur l'exploitabilité d'une unité à usage commercial dans un bâtiment d'habitation;
- d) prendre en compte les défauts esthétiques, superficiels ou relevant des goûts personnels;
- e) déterminer si le bâtiment d'habitation convient à un usage précis ou s'il est conforme aux normes, codes et règlements applicables au moment de sa construction ou de sa rénovation;
- f) faire des recherches quant à l'historique du bâtiment d'habitation ou établir une distinction entre la construction originale et les ajouts, les améliorations ou les rénovations;
- g) déterminer la valeur marchande du bâtiment d'habitation ou formuler une recommandation quant à la pertinence qu'un promettant acheteur conclue ou pas la transaction immobilière envisagée;

NOTE — Le requérant est fortement encouragé à faire une lecture attentive du rapport d'inspection et à s'assurer de bien comprendre ce qu'il contient avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière envisagée.

- h) déterminer la durée d'utilisation restante du bâtiment d'habitation ou celle d'une composante ou d'un système ou son efficacité, sa pertinence ou son cout de fonctionnement;

- i) identifier les méthodes ou les matériaux à utiliser pour corriger un vice apparent détecté lors de l'inspection, en déterminer le coût ou déterminer les causes de la détérioration d'une composante ou d'un système;
- j) évaluer le coût ou la pertinence que des réparations, des améliorations ou des travaux soient effectués sur le bâtiment d'habitation ni établir le moment où ils devraient être effectués;
- k) conclure à la présence ou à l'absence de rongeurs, d'insectes ou autres bêtes nuisibles qui endommageraient les composantes;
- l) conclure à la présence ou à l'absence de moisissures, de champignons ou autres microorganismes ou à la présence ou à l'absence de substances cancérigènes ou toxiques, de risques environnementaux ou de contaminants véhiculés par l'air, le sol, ou l'eau;
- m) conclure à la présence ou à l'absence de risques environnementaux liés à la présence de peinture au plomb, d'amiante ou autres matériaux toxiques, de déchets dangereux ou de champs électromagnétiques;
- n) informer sur l'existence de rappels ou d'avis émis par le fabricant d'une composante ou sur la conformité de son installation selon les instructions du fabricant;
- o) garantir l'assurabilité du bâtiment d'habitation ou l'absence de vice caché au sens du *Code civil du Québec* ou fournir toute autre garantie;
- p) déterminer les lignes séparatives du terrain ou tout empiètement par un voisin;

NOTE — En vertu de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, ces vérifications sont réservées aux arpenteurs-géomètres et sont consignées dans un certificat de localisation.

- q) évaluer les conditions géologiques, géotechniques ou hydrologiques du terrain sur lequel se trouve le bâtiment d'habitation ou déterminer si les mesures de contrôle de l'érosion et de stabilisation des sols sont adéquates;
- r) se prononcer sur le fonctionnement adéquat des systèmes de chauffage du bâtiment d'habitation ou de chauffage de l'eau utilisant l'énergie solaire, l'énergie éolienne, la géothermie ou toute autre forme d'énergie dite renouvelable;
- s) offrir des services d'ingénierie ou d'architecture;

NOTE — La *Loi sur les ingénieurs* et la *Loi sur les architectes* précisent les activités qui sont respectivement réservées aux ingénieurs ou aux architectes.

- t) évaluer le rendement acoustique d'un système ou d'une composante;

- u) déterminer si le réseau d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées est public ou privé;
- v) vérifier la conformité aux normes des installations d'assainissement autonomes des eaux usées domestiques;
- w) prodiguer des conseils sur la façon d'entretenir le bâtiment d'habitation.

Projet

ANNEXE B
(informative)
[à caractère non obligatoire]

**CONSENTEMENT À LA RÉALISATION D'UNE INSPECTION CONFORMÉMENT AUX EXIGENCES DE
LA NORME BNQ 3009-500 PRATIQUES POUR L'INSPECTION D'UN BÂTIMENT D'HABITATION
(article 6.2)**

La ou les personnes soussignées, selon la capacité qu'elles indiquent, reconnaissent avoir reçu un exemplaire et avoir pris connaissance de la norme BNQ 3009-500 en lien avec l'inspection de la partie privée, des parties communes ou de l'ensemble du bâtiment d'habitation suivant :

NUMÉRO ET RUE		PARTIE PRIVÉE (S'IL Y A LIEU)
VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL

La ou les personnes soussignées reconnaissent qu'il leur appartient de faciliter le travail de l'inspecteur en bâtiment en :

- a) dégageant les endroits encombrés;
- b) déplaçant les meubles ou autres objets qui pourraient empêcher l'inspecteur en bâtiment d'accomplir son travail;
- c) s'assurant que tous les endroits où l'inspecteur en bâtiment doit procéder à un examen attentif sont accessibles;
- d) étant disponible lors de l'inspection de façon à pouvoir actionner les commandes de mise en marche que l'inspecteur en bâtiment demandera d'actionner.

Par leur signature, la ou les personnes soussignées, sous réserve des lois, règlements ou codes de déontologie applicables à l'inspecteur en bâtiment, reconnaît que l'inspecteur en bâtiment ne pourra être tenu responsable des préjudices matériels qui pourraient découler de l'inspection, conformément à la norme BNQ 3009-500, de la partie privée, des parties communes ou de l'ensemble du bâtiment d'habitation, sauf si l'inspecteur en bâtiment commet une faute intentionnelle ou une faute lourde qui dénote de l'insouciance, de l'imprudence ou une négligence grossière;

EN CONSÉQUENCE, la ou les personnes soussignées autorisent la réalisation de l'inspection par

NOM DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT

et assument, sous réserve des lois, règlements ou codes de déontologie applicables à l'inspecteur en bâtiment, les éventuels préjudices matériels en signant le présent consentement :

SIGNATURE 1

SIGNATURE 2

DATE DE SIGNATURE

DATE DE SIGNATURE

NOM DU SIGNATAIRE 1

NOM DU SIGNATAIRE 2

FONCTION DU SIGNATAIRE 1 :

FONCTION DU SIGNATAIRE 2 :

- PROPRIÉTAIRE DE L'UNITÉ PRIVÉE
- PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT D'HABITATION
- REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION

- PROPRIÉTAIRE DE L'UNITÉ PRIVÉE
- PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT D'HABITATION
- REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION

SIGNATURE 3

SIGNATURE 4

DATE DE SIGNATURE

DATE DE SIGNATURE

NOM DU SIGNATAIRE 3

NOM DU SIGNATAIRE 4

FONCTION DU SIGNATAIRE 3 :

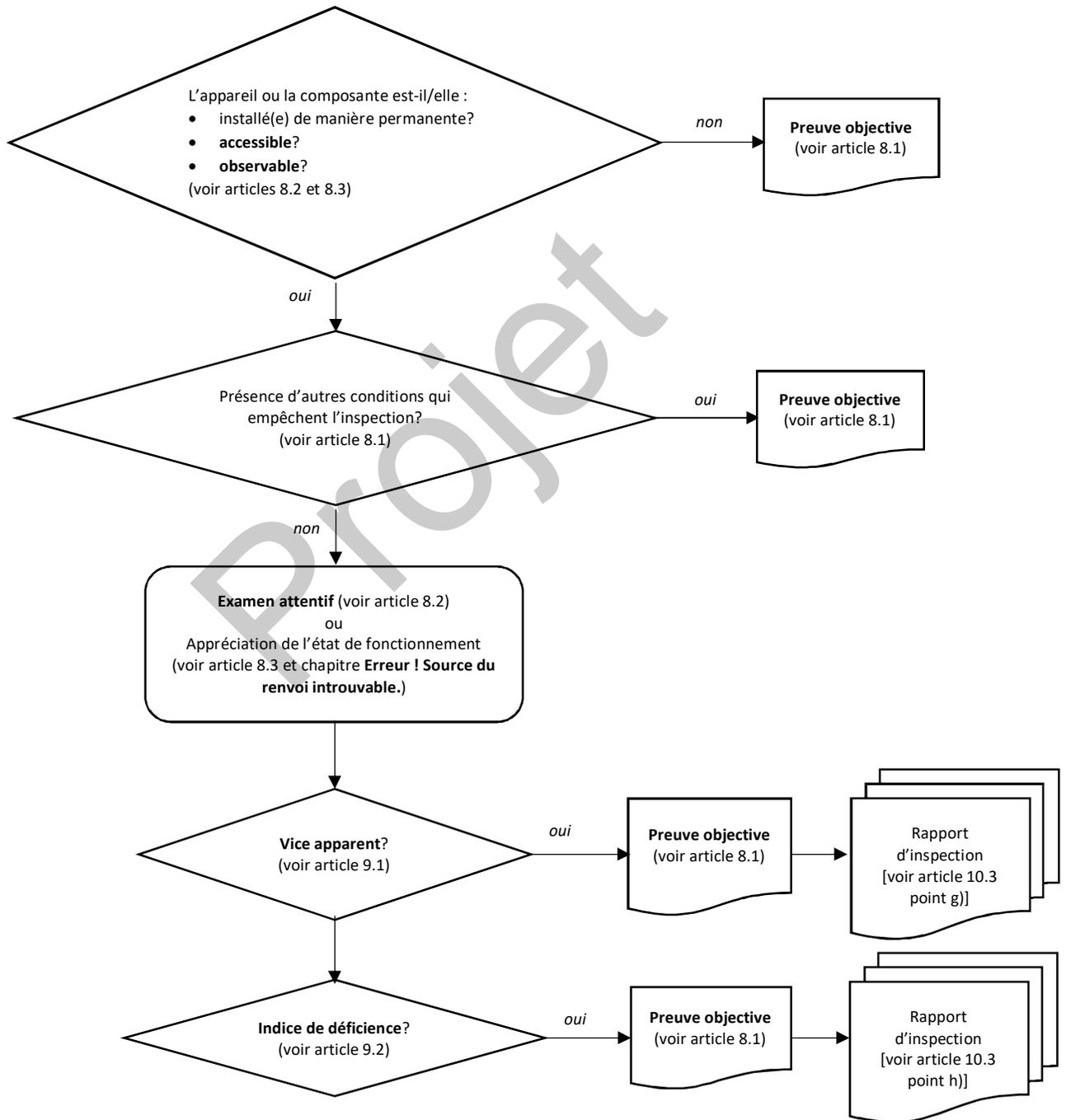
FONCTION DU SIGNATAIRE 4 :

- PROPRIÉTAIRE DE L'UNITÉ PRIVÉE
- PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT D'HABITATION
- REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION

- PROPRIÉTAIRE DE L'UNITÉ PRIVÉE
- PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT D'HABITATION
- REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION

ANNEXE C
(informative)
[à caractère non obligatoire]

SCHÉMA DE RÉALISATION DE L'INSPECTION ET TRAITEMENT DES RÉSULTATS



NOTE — Les termes en caractères gras sont définis (voir chapitre 4).

Copie du rapport CI-JOINTE ou

Énumération des corrections exigées au rapport : _____

.....

2. GARAGES DE STATIONNEMENT INTÉRIEUR

2.1 Le bâtiment d'habitation comporte-t-il un **garage de stationnement intérieur permettant de stationner plus de quatre véhicules?**

OUI → répondre à la question 2.2 NON → passer à la section 3

2.2 Le garage de stationnement intérieur comporte-t-il un **système de ventilation mécanique** conçu pour évacuer les émanations de monoxyde de carbone conformément aux exigences de la section 2 du *Code national de prévention des incendies — Canada 2015*?

OUI → répondre à la question 2.3 NON → passer à la section 3

2.3 Le **système de ventilation mécanique** doit être vérifié annuellement conformément aux exigences de la section 6 du *Code national de prévention des incendies — Canada 2015*.

Date du dernier rapport de vérification: _____

DATE (AAAA-MM-JJ)

Copie du rapport CI-JOINTE ou

Énumération des corrections exigées au rapport : _____

.....

3. ÉVACUATION DES OCCUPANTS

3.1 Les **systèmes d'éclairage d'urgence** doivent être vérifiés annuellement, conformément aux exigences de la section 6 du *Code national de prévention des incendies — Canada 2015*.

Date du dernier rapport de vérification : _____

DATE (AAAA-MM-JJ)

Copie du rapport CI-JOINTE ou

Énumération des corrections exigées au rapport : _____

3.2 Le bâtiment d'habitation comporte-t-il un **groupe électrogène** (génératrice) permettant d'alimenter les systèmes d'éclairage d'urgence conformément aux exigences de la section 6 du *Code national de prévention des incendies — Canada 2015*.

OUI → répondre à la question 3.3 NON → passer à la section 4

3.3 Date du dernier rapport de vérification :

DATE (AAAA-MM-JJ)

Copie du rapport CI-JOINTE ou

Énumération des corrections exigées au rapport : _____

.....

4. FAÇADES DE BÂTIMENTS D'HABITATION COMPORTANT CINQ ÉTAGES ET PLUS HORS-SOL

4.1 Le bâtiment d'habitation comporte-t-il une **façade d'une hauteur de 5 étages et plus hors-sol** [voir le *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r.3)]?

OUI → répondre à la question 4.2 NON → passer à la section 5

4.2 Un **rapport de vérification des façades** doit être préparé tous les 5 ans par un ingénieur ou un architecte conformément aux exigences des articles 373 et 374 du *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r.3) pour toute façade d'une hauteur de 5 étages et plus hors-sol

Date du dernier rapport de vérification des façades : _____

DATE (AAAA-MM-JJ)

Nom de l'ingénieur ou de l'architecte qui a préparé le rapport : _____

Copie du rapport CI-JOINTE ou

Énumération des recommandations formulées au rapport de vérification des façades :

5. PARCS DE STATIONNEMENT SOUTERRAINS OU AÉRIENS

5.1 Le bâtiment d'habitation comporte-t-il un **parc de stationnement souterrain ou aérien avec dalle en béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol** [article 385 du chapitre *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r.3)]?

OUI → répondre à la question 5.2 NON → passer à la section 6

5.2 Le **parc de stationnement souterrain ou aérien** doit être vérifié annuellement par le propriétaire du bâtiment d'habitation conformément aux exigences de l'article 388 du *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r.3).

Date de la dernière vérification annuelle : _____
DATE (AAAA-MM-JJ)

Copie du rapport CI-JOINTE ou

Conditions constatées : _____

5.3 Le **parc de stationnement souterrain ou aérien** doit faire l'objet d'une vérification approfondie aux cinq ans ou à la suite d'un évènement pouvant avoir une incidence sur le comportement structural du parc de stationnement conformément aux exigences des articles 389 et 390 du *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r.3).

Date du dernier rapport de vérification approfondie : _____
DATE (AAAA-MM-JJ)

Cette vérification approfondie a-t-elle été effectuée à la suite d'un évènement pouvant avoir une incidence sur le comportement structural du parc de stationnement?

OUI _____ NON
DATE DE L'ÉVÈNEMENT (AAAA-MM-JJ)

Copie du rapport CI-JOINTE ou

Énumération des recommandations formulées pour corriger les défauts pouvant contribuer au développement de conditions dangereuses : _____

6. APPAREILS ÉLÉVATEURS

6.1 Combien d'appareils élévateurs (ascenseurs, monte-charges, escaliers mécaniques, trottoirs roulants, monte-matériaux ou autres) le bâtiment d'habitation comporte-t-il?

NOMBRE D'APPAREILS ÉLÉVATEURS

6.2 Pour chaque appareil élévateur, indiquer l'année d'installation, l'année de modernisation ou si une modernisation est à venir :

_____ OUI NON
ANNÉE D'INSTALLATION (AAAA) ANNÉE DE MODERNISATION (AAAA) MODERNISATION À VENIR?

_____ OUI NON
ANNÉE D'INSTALLATION (AAAA) ANNÉE DE MODERNISATION (AAAA) MODERNISATION À VENIR?

_____ OUI NON
ANNÉE D'INSTALLATION (AAAA) ANNÉE DE MODERNISATION (AAAA) MODERNISATION À VENIR?

Date du dernier entretien : _____
DATE (AAAA-MM-JJ)

Copie du rapport CI-JOINTE ou

Renseignements concernant l'entretien prévu [article 94 du chapitre « Bâtiment » du *Code de sécurité* (CBCS)] : _____

7. **DISPOSITIONS PLUS CONTRAIGNANTES DU CBCS (chapitre B-1.1, r.3)**

7.1 Le bâtiment d'habitation a-t-il été **construit ou transformé avant le 7 novembre 2000**?
 OUI → répondre à la question 7.2 NON → passer à la section 8

7.2 **Système de détection et d'alarme incendie** : en vertu de l'article 346 du CBCS, le système d'alarme incendie d'un bâtiment construit ou transformé avant le 7 novembre 2000 doit être conforme aux exigences de l'édition 1995 du *Code national du bâtiment** sauf celles du paragraphe 5) de l'article 3.2.4.19.
Le système de détection et d'alarme incendie est-il conforme aux exigences de l'édition 1995 du *Code national du bâtiment modifié pour le Québec*, sauf celles du paragraphe 5) de l'article 3.2.4.19?
 OUI NON NE SAIS PAS

Copie du rapport Ci-jointe ou

Corrections exigées au rapport : _____

8. **TOURS DE REFROIDISSEMENT À L'EAU**

8.1 Le bâtiment d'habitation comporte-t-il une installation de tours de refroidissement à l'eau?
 OUI → répondre aux questions suivantes NON → Fin du questionnaire

* Il est à noter que le titre complet de ce document dont la référence bibliographique complète se trouve à l'annexe G est *Code de construction du Québec — Chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment — Canada 1995 (modifié)*.

8.2 La ou les tours de refroidissement à l'eau ont-elles déjà été remplacées?

OUI _____ NON NE SAIS PAS
DATE DU REMPLACEMENT (AAAA-MM-JJ)

8.3 La ou les tours de refroidissement à l'eau ont-elles déjà subi un bris majeur?

OUI _____ NON NE SAIS PAS
DATE DU BRIS (AAAA-MM-JJ)

8.4 La ou les tours de refroidissement à l'eau doivent être entretenues suivant un **programme d'entretien** qui doit être révisé tous les 5 ans ou à la suite des événements mentionnés aux questions 8.2 et 8.3 conformément à l'article 404 du *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r.3).

Date de la dernière révision du programme d'entretien : _____
DATE (AAAA-MM-JJ)

Projet

ANNEXE E

(informative)

[à caractère non obligatoire]

**EXEMPLES DE TEXTE DESCRIPTIF POUR ATTIRER L'ATTENTION
DU REQUÉRANT SUR UN VICE APPARENT DÉTECTÉ LORS DE L'INSPECTION**

Selon les exigences incluses dans le point g) de l'article 10.3, l'inspecteur en bâtiment doit, dans son rapport d'inspection :

❶ Porter chaque vice apparent détecté à l'attention du requérant, ❷ utiliser les preuves objectives recueillies pour appuyer ses remarques, ❸ déterminer si ce vice apparent est susceptible de nuire à une fonction prévue, présente un risque pour la santé ou la sécurité ou peut avoir pour effet de diminuer l'usage, la jouissance ou la valeur de la partie du bâtiment d'habitation visée par l'inspection, ❹ déterminer si et quand une intervention est requise pour remédier au vice apparent, ❺ formuler, au besoin, des conseils concernant les personnes habilitées à effectuer l'intervention recommandée.

Exemple 1 (sans les preuves objectives mentionnées en ❷)

❶ *Des branches entrent en contact avec le revêtement extérieur.* ❸ *Cette situation favorise un taux d'humidité élevé aux points de contact avec le revêtement et pourrait causer une détérioration prématurée du revêtement extérieur ou des composantes intérieures. Elle pourrait aussi favoriser des infestations d'insectes ou l'entrée de bestioles nuisibles telles que des écureuils.* ❹ *Il est recommandé de procéder à l'émondage de ces branches dans les meilleurs délais.* ❺ *Les travaux devraient être confiés à un arboriculteur certifié. Le site de la Société internationale d'arboriculture Québec inc. [www.siaq.org] peut être consulté pour l'identification d'un arboriculteur certifié.*

Exemple 2 (sans les preuves objectives mentionnées en ❷ et sans conseils ❺ concernant les personnes habilitées à effectuer l'intervention recommandée)

❶ *Il n'a pas été possible de confirmer si la porte intérieure donnant accès au garage est une porte coupe-feu. Cette porte ne dispose pas d'un dispositif de fermeture automatique et les coupe-froids sont abîmés.* ❸ *Des émanations de monoxyde de carbone pourraient se propager dans l'aire habitée de la maison et compromettre la santé des occupants.* ❹ *Il est recommandé d'obtenir la confirmation que cette porte est une porte coupe-feu, sinon de la remplacer par une porte coupe-feu. Un mécanisme permettant de refermer la porte automatiquement doit être installé et les coupe-froids remplacés dès que possible.*

ANNEXE F

(informative)

[à caractère non obligatoire]

**EXEMPLES DE TEXTE DESCRIPTIF POUR ATTIRER L'ATTENTION
DU REQUÉRANT SUR UN INDICE DE DÉFICIENCE DÉTECTÉ LORS DE L'INSPECTION**

Selon les exigences incluses dans le point h) de l'article 10.3, l'inspecteur en bâtiment doit, dans son rapport d'inspection :

❶ Attirer l'attention du requérant sur chaque indice de déficience détecté, ❷ utiliser les preuves objectives recueillies ainsi que les renseignements et les preuves objectives complémentaires pour guider le requérant concernant les vérifications nécessaires pour mieux cerner le problème détecté, ❸ recommander la réalisation d'une expertise technique et indiquer quand elle devrait être réalisée, ❹ conseiller le requérant sur les qualifications que devraient avoir l'expert ou le spécialiste à qui la réalisation d'une expertise technique sera confiée.

Exemple 1 (sans les preuves objectives ni les preuves objectives complémentaires mentionnées en ❷)

❶ Des cristaux blanchâtres ont été observés sur les surfaces en béton des murs non finis du sous-sol. Ces signes d'efflorescence indiquent que le béton a été détrempe, ce qui amène les sels qu'il contient à la surface du béton, du côté du sous-sol. ❷ Le taux d'humidité mesuré dans le sous-sol est supérieur à 55 %. Aucune fissure n'a été observée dans le mur de fondation en béton, mais le bas des murs finis présente des cernes d'humidité. Ces signes tendent à indiquer qu'il pourrait y avoir un mauvais drainage autour de la maison. ❸ Une expertise technique est recommandée avant de procéder à l'achat de la maison : ❹ confier à un professionnel en drain de fondation le soin de vérifier la présence d'un drain de fondation et, le cas échéant, d'évaluer son état et de déterminer si des travaux de remplacement du drain de fondation devraient être effectués par un entrepreneur en excavation et terrassement.

Exemple 2 (sans les preuves objectives ni les preuves objectives complémentaires mentionnées en ❷)

❶ La présence d'une eau rougeâtre dégageant une odeur sulfureuse a été observée en ouvrant le clapet antirefoulement situé dans la pièce de rangement du sous-sol. ❷ Cette eau rougeâtre pourrait indiquer la présence de dépôts d'ocre, d'autant plus que le sous-sol présente un taux d'humidité de 65 %. ❸ Une expertise technique est recommandée avant de procéder à l'achat de la maison : ❹ faire examiner le drain de fondation par un professionnel en drain de fondation ou un plombier qui utilisera une caméra spécialisée pour vérifier si le drain de fondation est obstrué par des dépôts d'ocre. Si l'expertise technique confirme que la maison est touchée par des dépôts d'ocre, le drain de fondation pourrait devoir être nettoyé fréquemment. Si la maison n'a pas de cheminée de nettoyage pour le drain de fondation, il pourrait s'avérer nécessaire d'en faire installer une du sol jusqu'au drain de fondation.

ANNEXE G
(informative)
[à caractère non obligatoire]

RÉFÉRENCES INFORMATIVES

Les références indiquées ci-dessous sont citées à titre informatif dans le présent document.

G.1 DOCUMENT D'ORGANISME DE NORMALISATION

Groupe CSA [www.csagroup.org]

CSA 6.19 *Residential Carbon Monoxide Alarming Devices.*

CAN/CSA A770 *Inspection d'habitations.*

UL (Underwriters Laboratories Inc.) [<https://canada.ul.com>]

CAN/ULC S602 *Norme sur les réservoirs en acier non enterrés
pour le mazout et l'huile lubrifiante.*

G.2 LOIS, RÈGLEMENTS ET DOCUMENTS DE MÊME NATURE

CANADA. *Code national de prévention des incendies — Canada 2015.*

QUÉBEC. *Code civil du Québec.*

QUÉBEC. *Code de sécurité.*

QUÉBEC. *Loi sur les architectes.*

QUÉBEC. *Loi sur les arpenteurs-géomètres.*

QUÉBEC. *Loi sur les ingénieurs.*

QUÉBEC. *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

G.3 DOCUMENTS GOUVERNEMENTAUX

CONSEIL NATIONAL DE RECHERCHES DU CANADA. *Code de construction du Québec — Chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment — Canada 1995 (modifié)*, [En ligne], 2003, 721 p.

[<https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=8c67e530-f983-4b93-8084-884b09691150>].

OFFICE QUÉBÉCOIS DE LA LANGUE FRANÇAISE (OQLF). *Le grand dictionnaire terminologique*, [En ligne], 2021.

[www.granddictionnaire.com].

G.4 AUTRES DOCUMENTS

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR), *Formulaire d'inspection préreception*, [En ligne], 4 p.

[www.garantiegr.com/app/uploads/2019/10/exemple_gr-f130_formulaire-inspection-prreception_10-2019.pdf].

ORGANISME D'AUTORÈGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC (OACIQ), *Déclarations du vendeur sur l'immeuble — Copropriété divisée*, [En ligne], 8 p.

[www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/1825/declarations-vendeur-copropriete-divisee.pdf].

ORGANISME D'AUTORÈGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC (OACIQ), *Déclarations du vendeur sur l'immeuble (terrain et bâtiments, circonstances et dépendances)*, [En ligne], 6 p.

[www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/338/declarations-vendeur.pdf].

ORGANISME D'AUTORÈGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC (OACIQ), *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires*, [En ligne], 2 p.

[www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/373/demande-renseignements-syndicat-coproprietaires.pdf].