



**Bureau de normalisation
du Québec**

BNQ 3009-500/2022

**Bâtiment d'habitation — Pratiques pour
l'inspection en vue d'une transaction immobilière**

NORME

BNQ 3009-500/2022

Bâtiment d'habitation — Pratiques pour l'inspection
en vue d'une transaction immobilière

*Residential Building — Inspection Practices
in a Real Estate Transaction Context*



Bureau de normalisation du Québec

Le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) est un organisme québécois de normalisation créé en 1961. Il est l'un des organismes d'élaboration de normes accrédités par le Conseil canadien des normes (CCN) et, par conséquent, fait partie du système national de normes.

À titre d'unité administrative d'Investissement Québec (IQ), le BNQ produit des normes répondant aux besoins de l'industrie, des organismes publics et parapublics et des groupes concernés.

PREMIÈRE ÉDITION — 2022-07-26

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 juillet 2032.

ICS : 91.040.30.

ISBN 978-2-551-26831-3 (version imprimée)
ISBN 978-2-551-26832-0 (PDF)

Dépôt légal — Bibliothèque et Archives
nationales du Québec, 2022

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS ET D'ACHAT

Toute demande de renseignements ou d'achat concernant le présent document peut être adressée au Bureau de normalisation du Québec (BNQ), à l'adresse suivante :

333, rue Franquet, Québec (Québec) G1P 4C7

Téléphone : 418 652-2238, poste 2437, ou 1 800 386-5114; télécopieur : 418 652-2292

Courriel : bnqinfo@bnq.qc.ca; site Web : www.bnq.qc.ca

RÉVISION DES DOCUMENTS DU BNQ

La collaboration des utilisateurs et des utilisatrices des documents du BNQ est essentielle à la mise à jour de ceux-ci. Aussi, toute suggestion visant à améliorer leur contenu sera reçue avec intérêt par le BNQ. Nous vous prions de nous faire parvenir vos suggestions ou vos commentaires en utilisant le formulaire que vous trouverez à la fin du présent document.

Le présent exemplaire du document, qu'il soit en format électronique ou qu'il soit imprimé, n'est destiné qu'à une utilisation personnelle. Toute distribution à des tiers, à des partenaires ou à des clients, ainsi que toute sauvegarde, diffusion ou utilisation dans un réseau informatique, est interdite, à moins qu'une entente particulière n'ait été conclue entre un acheteur enregistré et le BNQ.

Seul un acheteur dument enregistré auprès du service à la clientèle du BNQ reçoit les mises à jour du document. Les notifications et le catalogue peuvent être consultés en tout temps dans le site Web du BNQ [www.bnq.qc.ca] pour vérifier l'existence d'une édition plus récente d'un document ou la publication de modificatifs ou d'erratas.

S'il désire continuer de recevoir les mises à jour, un acheteur enregistré doit informer, dans les meilleurs délais, le service à la clientèle du BNQ de tout changement d'adresse.

© BNQ, 2022

Tous droits réservés. Sauf prescription différente, aucune partie du présent document ne peut être reproduite ni utilisée sous quelque forme que ce soit et par aucun procédé, électronique ou mécanique, y compris la photocopie et le microfilmage, sans l'accord écrit du BNQ.

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 (à 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 (à 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 (à caractère obligatoire) ou de son intention, des clarifications ou des précisions.

Les **annexes normatives** fournissent des exigences supplémentaires (à 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 (à 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.

AVANT-PROPOS

La présente norme a été élaborée conformément aux exigences et lignes directrices du Conseil canadien des normes (CCN) pour les organismes d'élaboration de normes. Sa publication a été approuvée par un comité de normalisation formé des membres suivants :

Fournisseurs

DUBÉ, Serge	Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec (AIICQ)
GERVAIS, Richard	Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPO)
LITTÉE, Patrick	Ordre des architectes du Québec (OAQ)
RENAULT, Christian	Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ)
ST-AUBIN, Denis	Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)

Utilisateurs

BÉLISLE, Madeleine	Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC)
BERTE, Nouvou	Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)
CABANA, Thomas	Verrier et Associés
ÉMERY, Laurent	Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ)
GERMAIN, Frances	Laguë, Vary, Verreault et Associés (LVV & Associés)
SIMARD, Joël	Office de la protection du consommateur (OPC)
VINCENT, Jonathan	Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)

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 ¹ 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 (révisure linguistique)	Bureau de normalisation du Québec (BNQ)
--	---

La collaboration ou la participation des personnes suivantes est également à souligner :

BÉLANGER, Martine ²	Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)
BERTHIAUME, JOSÉE	Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)
BOUCHER, Claudia	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)
CORBEIL, Daniel	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)

1 Prenez note que la graphie de certains noms propres contenus dans cette norme ne tiennent pas compte de l'orthographe modernisée.

2 Au moment de la publication de la présente norme, cette personne avait cessé de travailler pour cet organisme.

D'ANJOU, Pierre	Ordre des architectes du Québec (OAQ)
FAROUK, Hind	Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
FLEURY, Isabelle	Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec (AIICQ)
JOANIS, Denis ¹	Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)
LARIN, Gilles	Association internationale des inspecteurs immobiliers certifiés du Québec (AIICQ)
LAVOIE, Patrick-André ¹	Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH)
PARENT, Pascal	Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ)
VALLAT, Adrien	Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCO)

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

1 Au moment de la publication de la présente norme, cette personne avait cessé de travailler pour cet organisme.

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	1
1 OBJET	2
2 DOMAINE D'APPLICATION	2
2.1 CATÉGORIES DE BÂTIMENT D'HABITATION	2
2.2 NATURE DE L'INSPECTION	2
2.3 LIMITES INHÉRENTES À L'INSPECTION	2
2.4 PORTÉE DE LA NORME	2
3 DÉFINITIONS	3
4 PARTIES VISÉES PAR L'INSPECTION	8
5 PRÉPARATION À L'INSPECTION	8
5.1 CONTRAT DE SERVICES	8
5.2 INFORMATION À COMMUNIQUER CONCERNANT L'INSPECTION	9
5.3 DEMANDE D'ACCÈS AUX RENSEIGNEMENTS DISPONIBLES	9
5.4 TEMPS CONSACRÉ À L'INSPECTION	10
5.5 PRÉSENCES AU MOMENT DE L'INSPECTION	10
6 CONSIDÉRATIONS RELATIVES À L'INSPECTION	11
6.1 VÉRIFICATION DE LA COMPRÉHENSION DU REQUÉRANT	11
6.2 DÉPLACEMENT D'OBJETS	11
6.3 SÉCURITÉ ET PROTECTION DE L'INTÉGRITÉ PHYSIQUE	12
7 MOYENS MIS EN ŒUVRE LORS DE L'INSPECTION	12
7.1 CUEILLETTE DE PREUVES OBJECTIVES	12
7.2 EXAMEN ATTENTIF	13
7.3 APPRÉCIATION DE L'ÉTAT DE FONCTIONNEMENT DES APPAREILS OBSERVABLES	14
7.4 UTILISATION DES RENSEIGNEMENTS CONTENUS DANS LES DOCUMENTS OBTENUS DU REQUÉRANT EN TEMPS UTILE	15
8 RÉSULTATS DE L'INSPECTION	15
8.1 VICES APPARENTS	15
8.2 INDICES DE DÉFICIENCE	15

8.3	RISQUES POUR LA SÉCURITÉ OU L'INTÉGRITÉ PHYSIQUE	16
8.4	INTERACTIONS AVEC LE REQUÉRANT	16
9	RAPPORT D'INSPECTION	17
9.1	FORMAT ET CLARTÉ	17
9.2	RENSEIGNEMENTS ESSENTIELS	17
9.3	CONTENU	18
9.4	SIGNATURE DU RAPPORT D'INSPECTION	19
9.5	QUESTIONS DU REQUÉRANT	19
10	DOSSIER EN LIEN AVEC L'INSPECTION	20
11	ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE	20
12	SYSTÈMES, COMPOSANTES ET APPAREILS À INSPECTER	21
12.1	COMPOSANTES STRUCTURALES	21
12.2	COMPOSANTES ARCHITECTURALES EXTÉRIEURES	22
12.3	INSTALLATION DE PLOMBERIE	24
12.4	INSTALLATION ÉLECTRIQUE	27
12.5	SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE CLIMATISATION ET DE VENTILATION MÉCANIQUE	30
12.6	COMPOSANTES ARCHITECTURALES INTÉRIEURES	33
12.7	COMBLES, VIDE SANITAIRE ET ISOLATION THERMIQUE	34
12.8	SYSTÈMES DE SÉCURITÉ	35
ANNEXE A —	LIMITES INHÉRENTES À UNE INSPECTION CONFORME AUX EXIGENCES DE LA NORME BNQ 3009-500	38
ANNEXE B —	PRÉALABLES À LA RÉALISATION D'UNE INSPECTION CONFORME AUX EXIGENCES DE LA NORME BNQ 3009-500	41
ANNEXE C —	SCHÉMA DE RÉALISATION DE L'INSPECTION ET DU TRAITEMENT DES RÉSULTATS	42
ANNEXE D —	RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES — BÂTIMENT D'HABITATION DE CATÉGORIE 2	43
ANNEXE E —	RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES — COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES	49
ANNEXE F —	DÉCLARATION DU VENDEUR	51
ANNEXE G —	RÉFÉRENCES INFORMATIVES	58

BÂTIMENT D'HABITATION — PRATIQUES POUR L'INSPECTION EN VUE D'UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE

INTRODUCTION

En adoptant en décembre 2019 la *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, 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 CSA A770 *Inspection d'habitations*. Cependant, depuis sa publication en 2016, ce document n'a pas été utilisé au Québec.

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 lorsqu'une inspection est réalisée en vue d'une transaction immobilière portant sur une unité privée d'un bâtiment d'habitation ou sur un bâtiment d'habitation. Le comité de normalisation s'est donc fixé comme objectif de standardiser et de rehausser la prestation de services des inspecteurs en bâtiment du Québec qui effectuent de telles inspections tout en permettant aux consommateurs de bien comprendre la nature et les limites des pratiques normalisées de l'inspection en vue d'une transaction immobilière. Enfin, le comité de normalisation s'est aussi assuré que ces pratiques d'inspection normalisées sont applicables à toutes les catégories de bâtiment d'habitation, peu importe le type de propriété.

La démarche d'inspection décrite dans la présente norme vise à apprécier l'état d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation et met en œuvre des moyens tels que l'examen attentif de systèmes et de composantes observables, l'appréciation de l'état de fonctionnement d'appareils observables et l'utilisation de renseignements relatifs au bâtiment d'habitation.

1 OBJET

La présente norme définit des pratiques normalisées pour l'inspection visant à fournir à un requérant une appréciation de l'état, au moment de l'inspection, d'une partie ou de l'ensemble 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 bâtiments d'habitation appartenant à l'une des catégories suivantes :

- a) la catégorie 1 qui comprend les bâtiments d'habitation comportant de une à six unités privées;
- b) la catégorie 2 qui comprend tous les bâtiments d'habitation comportant au moins sept unités privées.

2.2 NATURE 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 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 observables ainsi que sur les structures attenantes et les éléments susceptibles d'endommager les parties du bâtiment d'habitation visées par l'inspection;
- b) l'appréciation de l'état de fonctionnement des appareils observables;
- c) la consultation de renseignements relatifs à la partie ou à l'ensemble du bâtiment d'habitation inspecté.

2.3 LIMITES INHÉRENTES À L'INSPECTION

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

2.4 PORTÉE DE LA NORME

La présente norme s'applique à l'inspection réalisée en vue d'une transaction immobilière portant sur une unité privée d'un bâtiment d'habitation ou sur un bâtiment d'habitation.

La présente norme ne porte pas sur l'expertise technique qui pourrait être recommandée à la suite de l'inspection.

NOTE — L'utilité et la pertinence d'une expertise technique ne peuvent être établies qu'après l'inspection d'une partie ou de l'ensemble d'un bâtiment d'habitation.

La présente norme ne porte pas sur les activités réservées aux membres 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 aux membres d'une corporation telle que la Corporation des maîtres électriciens du Québec ou la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec.

La présente norme ne porte pas sur les inspections visant à permettre au syndicat d'une copropriété divise d'établir un carnet d'entretien ou de préparer une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété en vertu du *Code civil du Québec* ni sur les inspections quinquennales que doivent faire réaliser les coopératives d'habitation en vertu de la *Loi sur les coopératives*.

La présente norme ne vise pas à certifier un système, une composante ou un appareil ni à en vérifier la conformité à une norme, à un code ou à un règlement applicables.

NOTE — Cependant, un inspecteur en bâtiment peut s'appuyer sur une exigence contenue dans une norme, dans un code ou dans un règlement pour identifier un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique.

La présente norme ne concerne pas les inspections préréception d'un bâtiment d'habitation neuf réalisées conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

La présente norme ne prévoit pas le recours à un ou des appareils de mesure dont l'utilisation ou l'interprétation des résultats requièrent une formation ou une qualification particulière.

La présente norme n'a pas pour but de restreindre la possibilité pour un inspecteur en bâtiment d'offrir des services supplémentaires à ceux exigés par la présente norme.

3 DÉFINITIONS

Pour les besoins de la présente norme, les termes suivants sont ainsi définis :

accessible, adj. Caractéristique d'un endroit qui comporte un point d'accès dégagé, déverrouillé et de dimensions suffisantes pour que l'inspecteur en bâtiment puisse y pénétrer, se déplacer sans contrainte et sans compromettre sa sécurité ou son intégrité physique. Anglais : **accessible**.

assainissement autonome des eaux usées, n. m. Opération faisant appel à des équipements 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 installations communautaires en vue de les retourner dans l'environnement sans qu'elles présentent un risque de contamination des eaux destinées à la consommation ou des eaux superficielles ni de menace à l'équilibre écologique. Anglais : **onsite wastewater treatment**.

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

bâtiment d'habitation, n. m. Immeuble dont au moins une unité privée est une unité d'habitation. Anglais : **residential building**.

NOTE — Pour les besoins de la présente norme, un bâtiment d'habitation peut aussi abriter une ou des unités à vocation commerciale. Dans le langage courant, un tel bâtiment d'habitation est parfois désigné *bâtiment à usage mixte*.

composante, n. f. Élément physique qui fait partie d'un système du bâtiment d'habitation (référence : CSA A770 [formulation modifiée]). Anglais : **component**.

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

copropriété divise, n. f. Modalité de propriété en vertu de laquelle chacun des copropriétaires détient une unité privée et une quote-part des parties communes d'un bâtiment d'habitation. Anglais : **divided co-ownership**.

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

donnée complémentaire, n. f. Précision ou élément factuel obtenu par l'inspecteur en bâtiment au moment de l'inspection. Anglais : **meaningful data**.

durée de vie utile, n. f. Période pendant laquelle un système, une composante ou un appareil est susceptible de remplir sa fonction dans des conditions normales d'utilisation. Anglais : **useful life**.

NOTE — Ne pas confondre la durée de vie utile avec la garantie, conventionnelle ou légale.

durée d'utilisation restante, n. f. Période pendant laquelle un système, une composante ou un appareil est susceptible de continuer de remplir sa fonction. Anglais : **remaining service life**.

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. Anglais : *accessory equipment*.

NOTE — L'équipement saisonnier (p. ex. : contrefenêtre, moustiquaire ou auvent) ou l'équipement de chauffage (p. ex. : chaufferette) ou de climatisation (p. ex. : climatiseur portable) qui n'est pas installé de façon permanente est un équipement accessoire. 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 données complémentaires. Anglais : *close examination*.

expertise technique, n. f. Investigation complémentaire à l'inspection, effectuée par un spécialiste 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. Anglais : *technical expertise*.

humidimètre, n. m. Appareil permettant de mesurer la teneur en humidité des surfaces non métalliques. Anglais : *moisture meter*.

indice de déficience, n. m. Signe détectable ou combinaison de signes détectables au moment de l'inspection qui ne permet pas à l'inspecteur en bâtiment de confirmer l'existence d'un problème. Anglais : *deficiency indicator*.

information additionnelle, n. f. Précision que l'inspection ne peut fournir, mais qu'il convient que le requérant obtienne. Anglais : *additional information*.

instrument usuel, n. m. Objet d'usage courant servant à prendre des mesures pouvant être utilisé 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. Anglais : *common instrument*.

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 thermomètre à infrarouge, un vérificateur de prise de courant, un testeur de prise à disjoncteur de défaut d'arc ou de fuite à la terre, un niveau à bulle d'air ou un humidimètre. D'autres instruments usuels sont aussi susceptibles d'être utilisés.

observable, adj. Caractéristique d'un système, d'une composante ou d'un appareil installé de façon permanente et situé dans un endroit accessible et que l'inspecteur en bâtiment peut voir, toucher ou examiner sans avoir à déplacer un objet, sans compromettre sa sécurité ou son intégrité physique ou celles des autres personnes présentes au moment de l'inspection, sans avoir à démonter, à ouvrir ou à découvrir l'ensemble de ces systèmes, de ces composantes ou de ces

appareils ou une partie de ceux-ci, sans avoir à utiliser d'équipements ou d'outils autres qu'un instrument usuel et sans effectuer une action susceptible de causer des dommages prévisibles au bâtiment d'habitation. Anglais : **observable**.

preuve objective, n. f. Élément factuel ou donnée recueillis au moment 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 observation. Anglais : **objective evidence**.

NOTE — Une photographie, une note manuscrite, un enregistrement, le résultat d'une mesure faite au moyen d'un instrument usuel, un courriel ou un croquis sont des exemples de preuves objectives.

requérant, n. m., **requérante**, n. f. Personne qui confie la réalisation d'une inspection à un inspecteur en bâtiment. Anglais : **applicant**.

risque pour la sécurité ou l'intégrité physique, n. m. Source potentielle de danger identifiable par l'inspecteur en bâtiment et dont pourrait résulter une blessure ou une maladie, des dommages au bâtiment d'habitation ou à ce qu'il contient ou un effet nocif pour l'environnement. Anglais : **risk to safety or well-being**.

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. Anglais : **supplementary service**.

NOTE — L'utilisation d'instruments qui ne sont pas des instruments usuels, l'inspection d'éléments non visés par la présente norme, tels une clôture ou un cabanon, le prélèvement d'échantillons ou la réalisation d'une expertise technique à la demande du requérant sont des exemples de services supplémentaires qui dépassent le cadre de l'inspection réalisée conformément aux exigences de la présente norme.

sonder, v. Action qui consiste à vérifier l'état d'une composante à l'aide de la main ou d'un outil tel qu'un tournevis, un marteau ou un poinçon. Anglais : **to probe**.

structure attenante, n. f. Composante ou système qui touche à une unité privée ou à un bâtiment d'habitation et qui y est rattaché de manière permanente. Anglais : **attached structure**.

NOTE — Pour les besoins de la présente norme, le terme *structure attenante* inclut également les parties communes réservées à l'usage des occupants d'une unité d'habitation ou d'une unité à vocation commerciale dans un bâtiment d'habitation, notamment 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. Anglais : **system**.

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*). Anglais : **HVAC system (heating, ventilation and air conditioning system)**.

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. Anglais : **home automation system**.

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.

thermomètre à infrarouge, n. m. Instrument électronique servant à mesurer la température à distance par réflexion d'un rayon infrarouge et affichant une valeur sur un écran numérique. Anglais : **infrared thermometer**.

NOTE — Ne pas confondre le thermomètre à infrarouge, un instrument usuel au sens de la présente norme, avec la caméra thermique qui est un appareil de mesure servant à capter les rayonnements infrarouges émis par un objet ou un corps dégageant une chaleur et à les convertir en image visible. Une formation et des qualifications particulières sont requises pour l'utilisation d'une caméra thermique et l'interprétation des images visibles qu'elle permet de générer.

unité à vocation commerciale, n. f. Toute fraction d'un bâtiment d'habitation destinée à abriter un ou des bureaux ou commerces tels qu'un restaurant, une épicerie, une boutique, un salon de coiffure, etc. Anglais : **commercial unit**.

unité d'habitation, n. f. Toute fraction d'un bâtiment d'habitation conçue pour qu'une ou des personnes puissent y vivre sans y être hébergées ou internées pour y recevoir des soins médicaux. Anglais : **residential unit**.

unité privée, n. f. Unité d'habitation ou unité à vocation commerciale dans un bâtiment d'habitation. Anglais : **private unit**.

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

vice apparent, n. m. Problème détectable par l'inspecteur en bâtiment au moment de l'inspection. Anglais : **apparent defect**.

4 PARTIES VISÉES PAR L'INSPECTION

Une inspection réalisée selon les exigences de la présente norme doit porter sur les parties du bâtiment d'habitation identifiées au tableau ci-dessous :

Objet de la transaction immobilière	Parties du bâtiment d'habitation à inspecter
Bâtiment d'habitation	• Bâtiment d'habitation • Unités privées
Unité privée	• Unité privée • Structures attenantes à l'unité privée • Parties communes du bâtiment d'habitation, sauf si le requérant décide de ne pas les faire inspecter, en tout ou en partie

L'inspecteur en bâtiment doit s'assurer que la décision d'un requérant de ne pas faire inspecter, en tout ou en partie, les parties communes d'un bâtiment d'habitation, est connue au moment où le contrat de services est signé (voir article 5.1).

5 PRÉPARATION À L'INSPECTION

5.1 CONTRAT DE SERVICES

Avant de réaliser une inspection en vue d'une transaction immobilière portant sur une unité privée ou sur un bâtiment d'habitation, l'inspecteur en bâtiment doit conclure un contrat de services avec le requérant. Au moment de conclure ce contrat de services, l'inspecteur en bâtiment doit souligner au requérant l'importance d'obtenir la présente norme et d'en prendre connaissance ainsi que l'importance d'assister à l'inspection.

En lien avec les exigences de la présente norme, le contrat de services doit permettre au requérant :

- a) de convenir avec l'inspecteur en bâtiment du délai maximal pour la réalisation de l'inspection et la remise du rapport d'inspection;
- b) de donner son autorisation expresse pour la réception du rapport d'inspection en format électronique à son adresse courriel;
- c) de communiquer sa décision de ne pas faire inspecter, en tout ou en partie, les parties communes du bâtiment d'habitation;
- d) d'obtenir le lien pour l'obtention d'un exemplaire en format électronique ou les instructions pour l'obtention d'un exemplaire papier de la présente norme afin que le requérant en prenne connaissance avant le début de l'inspection.

Le contrat de services doit également comporter toutes les clauses obligatoires prévues dans un règlement adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*.

5.2 INFORMATION À COMMUNIQUER CONCERNANT L'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant d'informer les personnes suivantes du moment où l'inspection aura lieu :

- a) le ou les propriétaires de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation;
- b) le syndicat de copropriété ou la coopérative de propriétaires, s'il y a lieu;
- c) le ou les locataires, s'il y a lieu, de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation, conformément aux articles 1931 et 1932 du *Code civil du Québec*;
- d) toute autre personne qui a un droit sur l'unité privée ou sur le bâtiment d'habitation.

L'inspecteur en bâtiment doit aussi demander au requérant de s'assurer que toutes les personnes concernées sont informées du déroulement de l'inspection et des préalables à sa réalisation (voir annexe B).

5.3 DEMANDE D'ACCÈS AUX RENSEIGNEMENTS DISPONIBLES

5.3.1 Déclaration du vendeur

Si la transaction immobilière porte sur une unité privée d'un bâtiment d'habitation, l'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant de lui remettre une déclaration du vendeur dûment complétée par le ou les propriétaires de l'unité privée ou, si le propriétaire n'est pas une personne physique, par son représentant, ainsi que par un représentant du syndicat de copropriété ou de la coopérative de propriétaires, s'il y a lieu.

Si la transaction immobilière porte sur un bâtiment d'habitation, l'inspecteur en bâtiment doit demander au requérant de lui remettre une déclaration du vendeur dûment complétée par le ou les propriétaires du bâtiment d'habitation ou, si le propriétaire n'est pas une personne physique, par son représentant.

NOTE — Dans le cas d'une transaction immobilière effectuée par l'entremise d'un courtier, la déclaration du vendeur est faite à l'aide de l'un des deux formulaires *Déclarations du vendeur sur l'immeuble — Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété divisée* (désigné DV) ou *Déclarations du vendeur sur l'immeuble — Copropriété divisée* (désigné DVD) dont l'usage est imposé par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ). Le formulaire de l'annexe F de la présente norme peut être utilisé dans les autres situations.

5.3.2 Autres renseignements et documents à demander au requérant

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

- a) le ou les documents pertinents parmi les *Listes d'inspection RBQ* du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs si le bâtiment d'habitation a été livré depuis moins de cinq ans;
- b) les rapports d'inspection et les rapports d'expertise technique des cinq années précédentes, s'il y a lieu;
- c) le document dûment complété *Renseignements supplémentaires — Bâtiment d'habitation de catégorie 2*, inclus à l'annexe D de la présente norme, dans le cadre d'une transaction immobilière portant sur une unité privée d'un bâtiment d'habitation de catégorie 2 ou sur un bâtiment d'habitation de catégorie 2;
- d) le document dûment complété *Renseignements supplémentaires — Coopérative de propriétaires*, inclus à l'annexe E de la présente norme, dans le cadre d'une transaction immobilière portant sur une unité privée ou sur un bâtiment d'habitation appartenant à une coopérative de propriétaires;
- e) le document dûment complété *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires* (DRCOP) dont l'usage est recommandé par l'OACIQ dans le cadre d'une transaction immobilière portant sur une unité privée d'un bâtiment d'habitation en copropriété divise.

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

5.3.3 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 ou du fait qu'ils n'ont pas été obtenus en temps utile.

5.4 TEMPS CONSACRÉ À L'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment doit consacrer le temps nécessaire à la mise en œuvre et au respect des exigences de la présente norme.

5.5 PRÉSENCES AU MOMENT DE L'INSPECTION

Peu importe le nombre de personnes présentes sur les lieux, l'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour contrôler le déroulement de l'inspection.

Il convient que le requérant assiste à l'inspection.

Si la transaction immobilière porte sur un bâtiment d'habitation, il convient que le propriétaire ou un représentant du propriétaire du bâtiment d'habitation soit disponible sur les lieux au moment de l'inspection.

Si la transaction immobilière porte sur une unité privée d'un bâtiment d'habitation, il convient que le propriétaire ou un représentant du propriétaire de cette unité privée soit disponible sur les lieux au moment de l'inspection de l'unité privée. Si l'inspection des parties communes, en tout ou en partie, est prévue, il convient également qu'un représentant du ou des autres propriétaires d'unités privées, du syndicat de copropriété ou de la coopérative de propriétaires, selon le cas et s'il y a lieu, soit disponible sur les lieux au moment de l'inspection des parties communes.

Afin de pouvoir les consigner dans son rapport d'inspection, l'inspecteur en bâtiment doit noter le nom de chaque personne qui assiste à l'inspection et de celles qui sont sur les lieux au moment de l'inspection.

6 CONSIDÉRATIONS RELATIVES À L'INSPECTION

6.1 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 des questions concernant la nature de l'inspection qui sera réalisée conformément aux exigences de la présente norme;
- c) est conscient qu'il peut lui être recommandé d'obtenir de l'information additionnelle ou de faire effectuer une expertise technique avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière;
- d) a compris que l'inspection comporte des limites inhérentes, soit celles énoncées à l'annexe A;
- e) a des questions concernant le déroulement de l'inspection.

6.2 DÉPLACEMENT D'OBJETS

Il convient que l'inspecteur en bâtiment demande au propriétaire de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation inspecté ou à son représentant ou, le cas échéant, au représentant du syndicat de copropriété ou au représentant de la coopérative de propriétaires, s'il est disponible sur les lieux au moment de l'inspection, de déplacer des objets ou de dégager des accès tels que les accès aux combles ou au vide sanitaire afin de lui permettre de respecter les exigences de la présente norme.

6.3 SÉCURITÉ ET PROTECTION DE L'INTÉGRITÉ PHYSIQUE

L'inspecteur en bâtiment doit prendre les mesures nécessaires pour ne pas compromettre sa sécurité ou son intégrité physique ni celles des autres personnes présentes lors de l'inspection.

7 MOYENS MIS EN ŒUVRE LORS DE L'INSPECTION

7.1 CUEILLETTE DE PREUVES OBJECTIVES

7.1.1 Présence ou absence de signes détectables

L'inspecteur en bâtiment doit recueillir des preuves objectives de chaque vice apparent, indice de déficience ou risque pour la sécurité ou l'intégrité physique que les moyens mis en œuvre au moment de l'inspection lui permettent de détecter (voir articles 7.2, 7.3, 7.4 et annexe C).

L'inspecteur en bâtiment doit aussi recueillir des preuves objectives pour démontrer, le cas échéant, l'absence d'un vice apparent, d'un indice de déficience ou d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique détectable au moment de l'inspection.

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 la présence potentielle de moisissures n'était détectable au moment de l'inspection ou photographier une rampe pour démontrer l'absence de problèmes de configuration.

7.1.2 Conditions empêchant le respect d'une exigence

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 n'est pas situé dans un endroit accessible;
- b) le fait qu'une composante ou un appareil n'est pas observable;
- c) l'absence, au moment de l'inspection, d'une personne disponible pour activer les commandes de mise en marche des appareils observables ou pour rendre un endroit accessible;
- d) des conditions météorologiques défavorables au moment de l'inspection;
- e) la possibilité que ses actions ou gestes aient pour effet d'endommager un système, une composante ou un appareil;
- f) la non-disponibilité ou l'impossibilité d'obtenir en temps utile les documents demandés au requérant (voir article 5.3);
- g) des conditions susceptibles de compromettre sa sécurité ou son intégrité physique ou celles des personnes présentes au moment de l'inspection.

7.2 EXAMEN ATTENTIF

7.2.1 Portée de l'examen attentif

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'examen attentif des systèmes et des composantes observables afin d'identifier les vices apparents, les indices de déficience et les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique détectables dans les 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 4).

NOTE — Les structures attenantes à une unité privée d'un bâtiment d'habitation en copropriété divisée sont les *parties communes à usage restreint* au sens du *Code civil du Québec*.

7.2.2 Obtention de données complémentaires

Il convient que l'inspecteur en bâtiment utilise des instruments usuels pour obtenir des données complémentaires afin de valider objectivement ce qu'il a détecté lors de l'examen attentif.

NOTE — Par exemple, l'inspecteur en bâtiment qui détecte un signe de détérioration par l'eau ou des taches qui laissent présager la présence potentielle de moisissures peut utiliser un humidimètre pour obtenir une donnée complémentaire telle que le taux d'humidité.

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, il doit pouvoir démontrer qu'il a été calibré selon les recommandations du fabricant.

Lorsque l'inspecteur en bâtiment détecte des signes de détérioration d'une composante, il doit sonder cette composante pour évaluer l'importance de la détérioration.

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

Lorsqu'un endroit n'est pas accessible, l'inspecteur en bâtiment doit quand même tenter d'effectuer un examen attentif à partir d'un point d'accès, s'il en existe un.

L'inspecteur en bâtiment doit tenir compte des renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant en temps utile (voir article 5.3).

7.2.3 Présence de certains signes

En procédant à l'examen attentif, l'inspecteur en bâtiment doit porter une attention particulière aux signes qui laissent présager que la durée de vie utile d'un système, d'une composante ou d'un appareil est atteinte ou sur le point d'être atteinte.

L'inspecteur en bâtiment doit porter une attention particulière à la présence de cernes, de taches, de gonflements, de condensation anormale, d'un taux d'humidité élevé ou d'efflorescence sur les

surfaces en béton qui laissent présager une infiltration d'eau, une fuite d'eau, un refoulement d'égout, un fonctionnement inadéquat du système de drainage des fondations, etc.

L'inspecteur en bâtiment doit porter à l'attention du requérant les signes pouvant notamment laisser présager la présence potentielle :

- a) de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles susceptibles d'endommager les composantes du bâtiment d'habitation;
- b) de dépôts d'ocre;
- c) de pyrite ou de pyrrhotite;
- d) de moisissures ou de champignons;
- e) de risques pour la sécurité ou l'intégrité physique, notamment ceux liés à la présence potentielle d'amiante.

NOTE — Les matériaux utilisés dans le cadre de travaux de construction ou de rénovation effectués avant l'année 1990 sont susceptibles de contenir de l'amiante. C'est le rôle de l'inspecteur en bâtiment de porter cette possibilité de risque pour la sécurité ou l'intégrité physique à l'attention du requérant et de l'informer, de la même façon qu'il doit le faire pour toute autre possibilité de risque pour la sécurité ou l'intégrité physique, des précautions à prendre tant que l'absence d'amiante n'est pas confirmée, des situations où la réalisation d'une expertise technique devient nécessaire pour confirmer la présence ou l'absence d'amiante et des risques de circulation des fibres d'amiante dans l'air et de leur inhalation par les occupants lorsqu'une expertise technique confirme la présence d'amiante (voir article 8.3).

7.3 APPRÉCIATION DE L'ÉTAT DE FONCTIONNEMENT DES APPAREILS OBSERVABLES

Selon la partie du bâtiment d'habitation visée par l'inspection, l'inspecteur en bâtiment doit demander au propriétaire de l'unité privée, au propriétaire du bâtiment d'habitation, au représentant du syndicat de copropriété ou au représentant de la coopérative de propriétaires, s'il est disponible au moment de l'inspection, d'activer les commandes de mise en marche des appareils observables dont l'inspecteur en bâtiment doit apprécier l'état de fonctionnement, notamment ceux mentionnés au chapitre 12.

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 l'unité privée, le propriétaire du bâtiment d'habitation, le représentant du syndicat de copropriété ou le représentant de la coopérative de propriétaires, selon le cas, 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.

7.4 UTILISATION DES RENSEIGNEMENTS CONTENUS DANS LES DOCUMENTS OBTENUS DU REQUÉRANT EN TEMPS UTILE

L'inspecteur en bâtiment doit prendre connaissance des renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant en temps utile et doit recommander au requérant d'obtenir de l'information additionnelle avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière lorsque ces renseignements suggèrent notamment :

- a) l'atteinte de la fin de la durée de vie utile d'un système, d'une composante ou d'un appareil;
- b) un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique;
- c) le non-respect d'une exigence d'une norme, d'un code ou d'un règlement applicable à un bâtiment d'habitation de catégorie 2 ou à un bâtiment d'habitation appartenant à une coopérative de propriétaires, selon les réponses obtenues aux formulaires de l'annexe D ou de l'annexe E;
- d) une recommandation formulée dans un rapport susceptible de ne pas avoir été suivie ou prise en compte;
- e) des événements antérieurs susceptibles d'avoir une incidence sur l'état des parties du bâtiment d'habitation visées par l'inspection.

8 RÉSULTATS DE L'INSPECTION

8.1 VICES APPARENTS

L'inspecteur en bâtiment doit utiliser les preuves objectives recueillies et, le cas échéant, les données complémentaires ou les renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant, pour décrire chaque vice apparent détecté au moment de l'inspection. L'inspecteur en bâtiment doit décrire l'incidence du vice apparent sur l'état des parties du bâtiment d'habitation visées par l'inspection et énoncer les risques en l'absence de correction.

Selon la nature ou l'importance du vice apparent, il convient que l'inspecteur en bâtiment recommande au requérant d'obtenir de l'information additionnelle avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière.

8.2 INDICES DE DÉFICIENCE

L'inspecteur en bâtiment doit utiliser les preuves objectives et, le cas échéant, les données complémentaires ou les renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant pour décrire le signe ou la combinaison de signes qui l'amènent à identifier un indice de déficience, y compris l'indice de déficience relié à l'atteinte de la fin de la durée de vie utile d'un appareil, d'une composante ou d'un système. L'inspecteur en bâtiment doit formuler et justifier objectivement une recommandation concernant chaque indice de déficience.

L'inspecteur en bâtiment qui recommande la réalisation d'une expertise technique doit préciser ce qu'elle est censée permettre d'expliquer ou de vérifier, doit guider le requérant quant aux qualifications de la personne à qui il convient de confier la réalisation de l'expertise technique et doit énoncer les risques de ne pas tenir compte de la recommandation.

8.3 RISQUES POUR LA SÉCURITÉ OU L'INTÉGRITÉ PHYSIQUE

Lorsqu'il détecte un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique, l'inspecteur en bâtiment doit utiliser les preuves objectives et, le cas échéant, les données complémentaires ou les renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant pour le décrire. L'inspecteur en bâtiment doit établir l'incidence du risque pour la sécurité ou l'intégrité physique sur l'état des parties du bâtiment d'habitation visées par l'inspection, formuler une recommandation visant son élimination et énoncer les risques de ne pas tenir compte de la recommandation. Il convient que l'inspecteur en bâtiment s'appuie, s'il y a lieu, sur une exigence existante d'une norme, d'un code ou d'un règlement lorsqu'il formule une recommandation visant l'élimination d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique.

NOTE — Par exemple, l'inspecteur en bâtiment peut recommander le remplacement d'une prise de courant à proximité d'un évier par une prise avec détecteur de fuite à la terre (DDFT) en mentionnant que le but visé est la diminution des risques d'électrocution. En s'appuyant sur l'exigence applicable, l'inspecteur en bâtiment peut soit indiquer qu'il convient de considérer le coût de remplacement avant de prendre la décision concernant la transaction immobilière, soit suggérer que le requérant envisage de procéder à ce remplacement s'il acquiert le bâtiment d'habitation.

En présence de signes qui laissent présager la possibilité d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique, l'inspecteur en bâtiment doit utiliser les preuves objectives et, le cas échéant, les données complémentaires ou les renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant pour identifier la possibilité d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique. L'inspecteur en bâtiment doit énoncer les précautions à prendre tant qu'une expertise technique n'a pas confirmé l'absence d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique, doit identifier les situations où la réalisation d'une expertise technique devient inévitable, doit préciser ce que l'expertise technique est censée permettre d'expliquer ou de vérifier, doit guider le requérant quant aux qualifications de la personne à qui il convient de confier la réalisation de l'expertise technique et doit énoncer les risques liés à la confirmation du risque pour la sécurité ou l'intégrité physique.

8.4 INTERACTIONS AVEC LE REQUÉRANT

L'inspecteur en bâtiment doit attirer l'attention du requérant qui assiste à l'inspection sur les vices apparents, les indices de déficience et les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique détectés au moment de l'inspection.

L'inspecteur en bâtiment doit fournir des explications objectives en se basant sur les preuves objectives, les données complémentaires recueillies au moment de l'inspection et les renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant en temps utile.

L'inspecteur en bâtiment doit rappeler au requérant que, lors de la préparation du rapport d'inspection, l'examen des preuves objectives, des données complémentaires et des renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant sont susceptibles de révéler d'autres vices apparents, indices de déficience ou risques pour la sécurité ou l'intégrité physique que ceux portés à l'attention du requérant au moment de l'inspection.

L'inspecteur en bâtiment doit rappeler au requérant qu'il doit lire attentivement le rapport d'inspection avant de prendre une décision concernant la transaction immobilière portant sur l'unité privée ou le bâtiment d'habitation.

9 RAPPORT D'INSPECTION

9.1 FORMAT ET CLARTÉ

L'inspecteur en bâtiment doit préparer un rapport d'inspection sous forme de texte descriptif, en utilisant un langage simple, explicite et sans ambiguïté. Il doit utiliser les preuves objectives et, le cas échéant, les données complémentaires recueillies au moment de l'inspection ou les renseignements contenus dans les documents obtenus du requérant (voir chapitre 5), pour rédiger un rapport d'inspection complet et faisant état de tout ce qui a été détecté durant l'inspection. Le rapport d'inspection ne doit pas contenir d'énoncés généraux et imprécis et il doit faire état de chaque vice apparent, indice de déficience et risque pour la sécurité ou l'intégrité physique que l'inspection a permis de détecter.

NOTE — Une liste d'éléments cochés sur un formulaire énumérant des éléments à évaluer ne constitue pas un rapport d'inspection valable.

L'inspecteur en bâtiment doit obtenir l'autorisation expresse du requérant pour lui transmettre un exemplaire du rapport d'inspection en format électronique à son adresse courriel. À défaut d'obtenir cette autorisation expresse, l'inspecteur en bâtiment doit remettre un exemplaire du rapport d'inspection en format papier au requérant.

NOTE — L'obligation d'obtenir l'autorisation expresse du requérant pour la remise d'un exemplaire du rapport d'inspection en format électronique vise à respecter les dispositions de l'article 29 de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*. Le requérant qui a donné une telle autorisation expresse peut la retirer en tout temps en avisant l'inspecteur en bâtiment de sa préférence pour un exemplaire du rapport d'inspection en format papier.

L'inspecteur en bâtiment doit s'assurer que le rapport d'inspection est transmis au requérant dans les délais prévus au contrat de services.

9.2 RENSEIGNEMENTS ESSENTIELS

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

- a) le nom et l'adresse du requérant, et son adresse courriel, s'il y a lieu;
- b) le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'inspecteur en bâtiment ainsi que son numéro de certificat de la RBQ, s'il y a lieu;

- c) la date de la signature du contrat de services;
- d) la date de l'inspection;
- e) la date à laquelle la rédaction du rapport d'inspection est complétée;
- f) l'adresse de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation inspecté;
- g) le nom du syndicat de copropriété dans le cas d'une transaction immobilière portant sur une unité privée d'un bâtiment d'habitation en copropriété divisée;
- h) les conditions météorologiques au moment de l'inspection;
- i) une mention selon laquelle le rapport est préparé conformément aux exigences de la présente norme;
- j) une mention voulant que le rapport d'inspection décrive la situation constatée au moment de l'inspection et qu'il est impossible de prédire l'état futur des composantes et des systèmes des parties du bâtiment d'habitation visées par l'inspection, notamment en l'absence d'un entretien adéquat.

9.3 CONTENU

Dans le rapport d'inspection, l'inspecteur en bâtiment doit uniquement mentionner les renseignements directement liés à ce que l'inspection lui a permis de détecter.

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

- a) décrire sommairement les caractéristiques de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation et leur état;
- b) énumérer les documents qu'il a obtenus du requérant, les identifier clairement par leur titre et date de 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 renseignements mentionnés à l'article 7.4 qui sont contenus dans les documents obtenus du requérant en temps utile et pour lesquels l'inspecteur en bâtiment recommande au requérant d'obtenir plus d'information avant de prendre une décision concernant une transaction immobilière;
- d) énumérer les noms de toutes les personnes qui ont assisté à l'inspection ou qui étaient disponibles sur les lieux au moment de l'inspection;
- e) décrire les systèmes, les composantes et les appareils inspectés;

- f) indiquer si des instruments usuels ont été utilisés pour obtenir des données 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) décrire chaque vice apparent détecté en respectant les exigences énoncées à l'article 8.1;
- h) décrire chaque indice de déficience détecté en respectant les exigences énoncées à l'article 8.2;
- i) décrire chaque risque ou possibilité de risque pour la sécurité ou l'intégrité physique en respectant les exigences énoncées à l'article 8.3;
- j) identifier, le cas échéant, l'information additionnelle à obtenir par le requérant ou toute expertise technique à réaliser avant qu'une décision concernant la transaction immobilière soit prise;

NOTE — Des expressions telles que *s'il y a lieu* ou *faire évaluer par une personne compétente* sont des termes vagues à éviter en lien avec une recommandation d'expertise technique.

- k) informer le requérant de l'attention particulière portée à la recherche des signes mentionnés à l'article 7.2.3 et souligner clairement, le cas échéant, l'absence d'un vice apparent, d'un indice de déficience ou d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique détectable au moment de l'inspection en lien avec chacun de ces signes;
- l) décrire, le cas échéant, les conditions qui l'ont empêché de satisfaire aux exigences de la présente norme;
- m) indiquer si le branchement du distributeur d'électricité est aérien ou souterrain, préciser la capacité du coffret de branchement et des panneaux de distribution et noter comment les dérivations sont protégées contre les surcharges (disjoncteurs ou fusibles).

9.4 SIGNATURE DU RAPPORT D'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment responsable de la réalisation de l'inspection doit apposer sa signature sur le rapport d'inspection.

9.5 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 une telle discussion.

NOTE — Le requérant est fortement encouragé à faire une lecture attentive du rapport d'inspection et à s'assurer de bien comprendre son contenu avant de prendre une décision concernant une transaction immobilière.

10 DOSSIER EN LIEN AVEC L'INSPECTION

Le dossier de l'inspecteur en bâtiment doit contenir les documents suivants en lien avec sa prestation de services :

- 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 au moment de l'inspection (notes manuscrites, photographies, enregistrements ou croquis), qu'elles aient 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.

11 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 un exemplaire de son rapport d'inspection à d'autres personnes, sauf lorsque la demande est formulée par un organisme en vertu des pouvoirs de vérification, d'inspection, de contrôle ou d'enquête qui lui sont attribués par une loi ou lorsque la demande est formulée par un assureur en lien avec une réclamation;
- c) agir de façon à ne pas compromettre sa sécurité ou son intégrité physique ou celles du requérant ou des autres personnes présentes au moment de l'inspection;
- d) s'abstenir d'endommager le bâtiment d'habitation inspecté de quelque manière que ce soit;

- e) communiquer ou interagir de manière objective avec le requérant;
- f) porter à l'attention du requérant toute situation constatée en lien avec l'inspection susceptible d'influencer sa décision concernant une transaction immobilière et pour laquelle il convient que le requérant obtienne de l'information additionnelle;
- 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.

12 SYSTÈMES, COMPOSANTES ET APPAREILS À INSPECTER

12.1 COMPOSANTES STRUCTURALES

12.1.1 Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens décrits au chapitre 7 pour inspecter les composantes structurales, soit celles qui soutiennent une charge, telles que :

- a) la charpente et les fondations;
- b) les murs porteurs en béton et en bois;
- c) les colonnes, les poutres et les solives de plancher;
- d) les dalles structurales en béton;
- e) les fermes de toit.

12.1.2 Résultats attendus

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique tels que :

- a) les dommages ou les altérations aux composantes porteuses;
- b) le déplacement de composantes les unes par rapport aux autres, les signes d'affaissement des murs de fondation, les lézardes ou les fissures en escalier dans le parement extérieur ou les ouvrages de maçonnerie ou un espacement suspect entre des composantes;
- c) la présence de déviations par rapport à une position d'origine, de signes d'affaissement ou de déformation des composantes;
- 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 d'infiltrations d'eau, de cernes, d'efflorescence sur les surfaces en béton ou de taches qui laissent présager la présence potentielle de moisissures.

NOTES —

- 1 La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents, indices de déficience ou risques pour la sécurité ou l'intégrité physique que ceux énumérés ci-dessus.
- 2 L'examen attentif des composantes architecturales intérieures peut aussi révéler un vice apparent, un indice de déficience ou un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique relié à la structure du bâtiment d'habitation.

12.2 COMPOSANTES ARCHITECTURALES EXTÉRIEURES

12.2.1 Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens décrits au chapitre 7 pour inspecter les composantes architecturales extérieures telles que :

- a) le revêtement mural, les ouvrages de maçonnerie, les boiseries, les solins, les moulures, les portes extérieures et les fenêtres;
- b) les contrefenêtres, les contreportes, les moustiquaires, les volets et les auvents qui ne sont pas des équipements accessoires;
- c) les composantes de la toiture 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, les noues, les lucarnes, les parapets, les ornements, l'extérieur des cheminées, les événements de plomberie et autres pénétrations de toit, les avant-toits, les soffites et les bordures d'avant-toit;
- d) les composantes donnant accès 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, les balustrades, les garde-corps, les mains courantes et les rampes;
- e) les composantes situées au pourtour du bâtiment d'habitation telles que les gouttières et les descentes pluviales;
- f) les éléments extérieurs au bâtiment d'habitation 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, etc.

12.2.2 Résultats attendus

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique 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, abîmée ou manquante;
- b) les signes d'usure ou de dommages au revêtement d'une toiture en pente tels que des bardeaux manquants, lâches ou endommagés ou les signes d'une ventilation ou d'une isolation inadéquate dans les combles tels que des bardeaux qui retroussent, la présence de clous de toiture rouillés ou la formation de glace sur les corniches en hiver;
- c) la présence de signes de détérioration ou d'altération de la membrane ou l'observation d'endroits dépourvus de leur bouclier de gravier ou de granules sur un toit plat;
- d) les configurations présentant un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique;
- e) l'évidence de problèmes de fixation et de stabilité des assemblages des composantes architecturales extérieures, de l'équipement installé de façon permanente, des composantes de la toiture, des composantes donnant accès au bâtiment d'habitation et des composantes situées au pourtour du bâtiment d'habitation;
- f) 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 en bon état ou d'allèges munies de larmiers en haut et en bas des portes et des fenêtres, ou l'absence d'un solin en bon état ou d'un espace de drainage entre une solive de balcon et la solive de rive;
- g) 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, l'absence de chapeaux ou la présence de chapeaux bouchés ou partiellement bouchés au premier rang de la maçonnerie à la jonction avec la fondation et au-dessus des portes et des fenêtres dans un mur creux;

NOTE — Dans certains ouvrages de maçonnerie, la présence de chapeaux peut être problématique.

- 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 susceptibles d'endommager le bâtiment d'habitation;
- 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, de rampes ou de mains courantes permettant d'assurer la sécurité;
- n) l'observation de problèmes de hauteur et de configuration des garde-corps, des rampes ou des mains courantes existantes.

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

12.3 INSTALLATION DE PLOMBERIE

12.3.1 Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens décrits au chapitre 7 pour inspecter les composantes de l'installation de plomberie telles que :

- 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 au moment 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 de sûreté; il n'en vérifie que la présence et l'état. En particulier, le robinet d'arrêt de sûreté de l'entrée d'eau n'a pas à être actionné compte tenu des risques de causer 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 et les raccords ainsi que le point de raccordement du système d'irrigation pour confirmer la présence d'un dispositif antirefoulement (DAR) à cet endroit;

NOTE — L'inspecteur en bâtiment qui estime que le fait d'actionner un ou des robinets situés à l'extérieur présente un risque de dommages peut s'abstenir de le faire s'il respecte les exigences de l'article 7.1.2.

- 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 pour détecter les signes de fuite et de détérioration ou les problèmes d'évacuation des eaux;
- f) les appareils de production d'eau chaude domestique tels 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;
- h) les DAr ou les coupures antiretour dont le rôle est de protéger le réseau d'eau potable contre la contamination ou les raccordements croisés.

L'appréciation de l'état de fonctionnement de la pompe de vidange et de la pompe d'eaux d'égout doit être faite en demandant l'activation des commandes de mise en marche de ces pompes conformément aux exigences de l'article 7.3.

12.3.2 Résultats attendus

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique tels que :

- a) l'évidence de fuites ou de corrosion;
- b) le fonctionnement inadéquat de la pompe de vidange ou de la pompe d'eaux d'égout;
- c) l'évacuation inefficace des eaux ou l'absence d'un avaloir de sol;
- d) l'absence de robinets extérieurs ou l'absence de casse-vidé sur les robinets extérieurs;
- e) l'absence d'un robinet d'arrêt de sûreté à proximité d'un robinet, d'un appareil sanitaire ou sur le tuyau d'alimentation en eau froide d'un chauffe-eau;
- f) le mauvais état ou les signes d'un fonctionnement inadéquat du robinet d'arrêt de sûreté de l'entrée d'eau;
- g) l'absence d'un DAr entre le système d'irrigation extérieur et le réseau d'eau potable ou entre un système de chauffage alimenté en eau 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 dans les fosses de retenue;
- j) la présence de condensation sur la canalisation d'eau froide au sous-sol;
- k) la présence de composantes en acier galvanisé ou de composantes faites d'un matériau présentant un risque de fuite ou un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique;
- l) la présence de fuites ou d'humidité ressentie à la base d'un chauffe-eau ou de taches de corrosion sur un 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, à la sortie de la soupape de décharge et de sécurité thermique d'un chauffe-eau, d'un tuyau d'évacuation rigide d'un diamètre au moins égal au diamètre de sortie de la soupape de décharge et de sécurité thermique, dirigé vers le bas et débouchant indirectement au-dessus d'un avaloir de sol, puisard ou bac de récupération;
- o) l'absence d'un bac de récupération étanche et résistant à la corrosion à la base d'un chauffe-eau, lorsque ce chauffe-eau repose sur un plancher de bois ou n'est pas situé à proximité d'un avaloir de sol;
- p) l'absence ou l'inaccessibilité d'une soupape, d'un clapet, d'un brise-vide, 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'un équipement de plomberie censé pouvoir être utilisé, nettoyé ou entretenu;
- q) l'impossibilité d'ouvrir un regard de nettoyage, un robinet, un clapet antiretour, un dispositif ou un équipement de plomberie censé pouvoir être utilisé, nettoyé ou entretenu ou les problèmes reliés à leur ouverture;
- r) la présence d'un tuyau non obturé qui ne sert plus ou est en attente d'une utilisation future dans l'installation de plomberie;
- s) les coups de bélier dans la tuyauterie lors de l'ouverture ou de la fermeture rapide d'un robinet ou l'absence de dispositifs permettant d'atténuer ce phénomène pour protéger le réseau de distribution d'eau;
- t) l'absence, dans un garage, d'un avaloir de sol ou d'une fosse de retenue munie d'un couvercle suffisamment solide pour supporter les charges prévues;

- u) 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 neuf parties privées ou au moins trois étages.

NOTES —

- 1 La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents, indices de déficience ou risques pour la sécurité ou l'intégrité physique 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 de fabrication du chauffe-eau et suggérer au requérant d'obtenir de l'information additionnelle concernant les exigences du syndicat de copropriété ou de l'assureur quant à son remplacement. Cette suggestion vaut aussi pour d'autres composantes de l'installation 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. Il peut aussi suggérer qu'un promettant acheteur obtienne du propriétaire vendeur de l'information additionnelle par rapport à des problèmes antérieurs constatés en lien avec de l'approvisionnement en eau.
- 4 Bien qu'il n'ait pas à vérifier les installations d'assainissement autonome 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, des signes qui peuvent laisser présager qu'elles ne remplissent pas efficacement leur rôle et indiquer leur durée de vie utile. L'inspecteur en bâtiment peut aussi suggérer à un promettant acheteur d'obtenir du propriétaire vendeur de l'information additionnelle 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.

12.4 INSTALLATION ÉLECTRIQUE

12.4.1 Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens décrits au chapitre 7 pour inspecter les composantes de l'installation électrique telles que :

- a) la ferrure de branchement, le mât et le conduit, la mise à la terre, le coffret de branchement, les panneaux de distribution principal et secondaires, en déterminant si le branchement de l'entrée électrique est aérien ou souterrain et en notant la capacité du coffret de branchement et des panneaux de distribution ainsi que le nombre de dérivations utilisées et les espaces libres dans chaque panneau;
- b) au moins un luminaire, une prise de courant et un interrupteur par pièce de la partie inspectée du bâtiment d'habitation et, au besoin, quelques-uns de plus pour l'obtention de données complémentaires;
- c) les thermostats, les boîtes de jonction et le câblage électrique.

L'inspecteur en bâtiment doit procéder à l'inspection des composantes de l'installation électrique sans enlever le couvercle du panneau de distribution. L'inspecteur en bâtiment doit établir objectivement si ce qu'il détecte lors de l'inspection justifie qu'il recommande au requérant d'obtenir de l'information additionnelle ou de demander une expertise technique par un membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec.

Compte tenu des différentes configurations possibles de la protection par disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT) [p. ex. : disjoncteur DDFT, prise de courant avec DDFT intégrée ou prise de courant avec DDFT située dans une autre pièce], l'inspecteur en bâtiment doit utiliser un testeur de prise à disjoncteur de défaut d'arc ou de fuite à la terre pour confirmer la présence d'une telle protection. Le même instrument usuel doit aussi être utilisé pour déterminer la présence d'une protection par disjoncteur combiné anti-arc (DCAA). Il convient que l'inspecteur en bâtiment laisse au propriétaire de l'unité privée, au propriétaire du bâtiment d'habitation, au représentant du syndicat de copropriété ou au représentant de la coopérative de propriétaires, le soin de remettre ces disjoncteurs sous tension.

12.4.2 Résultats attendus

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique tels que :

- a) l'absence d'une protection mécanique sur le câblage d'alimentation des appareils extérieurs tels que les thermopompes, l'utilisation d'un câblage d'alimentation d'un type inapproprié ou l'emplacement inapproprié de ces appareils;
- b) l'absence d'un dispositif de sectionnement à proximité d'une thermopompe ou d'un appareil de climatisation situé à l'extérieur;
- c) la proximité entre les câbles aériens alimentant le branchement électrique et un balcon, une porte ou une fenêtre;
- d) la proximité entre les câbles aériens alimentant le branchement électrique et une piscine ou un spa ou leurs accessoires;
- e) les problèmes de fixation au point de raccordement entre le branchement du distributeur d'électricité et celui du bâtiment d'habitation;
- f) les problèmes de fixation du conduit et du mât de branchement électrique au bâtiment d'habitation;
- g) l'impossibilité, après des efforts de recherche, de confirmer la présence d'une prise de terre pour le branchement électrique;
- h) la mise à la terre par continuité des masses déficiente ou absente pour le réseau métallique de distribution d'eau, la tuyauterie métallique intérieure du distributeur de gaz naturel ou de gaz propane du bâtiment d'habitation;

- i) l'utilisation d'une chambre d'appareillage électrique à des fins d'entreposage ou de remisage;
- j) l'emplacement inadéquat de l'appareillage ou des composantes électriques;
- k) la modification de l'appareillage électrique;
- l) la présence de conducteurs en aluminium, de câblage sur boutons, de tubes de porcelaine ou d'un panneau à fusibles;

NOTE — L'inspecteur en bâtiment qui en détecte la présence peut demander la preuve d'une inspection réalisée par un entrepreneur électricien au cours des cinq années précédentes comme donnée complémentaire ou recommander que le requérant obtienne de l'information additionnelle.

- m) la présence de fils sous tension dénudés, de boîtes de jonction et de panneaux de distribution non fermés ou d'une débouchure ou ouverture amorcée laissée ouverte sur une boîte de jonction;
- n) l'inversion de polarité ou l'absence de continuité des masses des prises de courant;
- o) l'absence d'une liste complète identifiant chaque dérivation alimentée par le panneau de distribution;
- p) l'absence d'une protection DDFT sur une prise de courant située près d'un évier, d'une baignoire ou d'une cabine de douche;
- q) l'absence d'une protection DDFT sur un interrupteur à proximité d'une baignoire ou d'une cabine de douche;
- r) l'absence d'une protection DDFT sur le dispositif de commande manuel d'un radiateur électrique situé à proximité d'une baignoire ou d'une cabine de douche;
- s) la présence d'un thermostat près d'une baignoire ou d'une cabine de douche;
- t) l'absence d'un DCAA sur une dérivation ou d'une prise de courant anti-arc (PCAA) dans la première sortie d'une dérivation alimentant des prises de courant de 125 V dans une chambre à coucher ou dans une unité privée;
- u) l'absence de prises de courant inviolables, aussi appelées prises de courant à obturateurs, ou l'absence du marquage TR (inviolable) [pour *tamper-resistant*] sur de telles prises de courant;
- v) la présence dans une armoire de cuisine d'une prise de courant non contrôlée ou ne faisant pas partie intégrante d'un boîtier fabriqué en usine et approuvé pour cet usage;

- w) la présence d'eau ou d'humidité autour des appareils électriques ou de rouille sur les appareils électriques;
- x) la présence de traces de surchauffe ou de décoloration au niveau du câblage ou des appareils électriques.

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

12.5 SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE CLIMATISATION ET DE VENTILATION MÉCANIQUE

12.5.1 Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens décrits au chapitre 7 pour inspecter les composantes des systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation mécanique telles que :

- a) les appareils de chauffage et de climatisation qui ne sont pas des équipements accessoires;

NOTE — Les appareils de chauffage et de climatisation qui répondent à la définition d'équipement accessoire n'ont pas à être inspectés.

- b) les appareils à combustion utilisés pour le chauffage d'appoint tels que les foyers au gaz, les foyers et les poêles à combustion afin 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 et les réservoirs verticaux de propane afin de vérifier leur état et celui de leur tuyauterie;
- d) le conduit d'évacuation de la sècheuse;
- e) la portion observable des conduits de fumée afin de vérifier si les matériaux, les pentes, les supports, et les raccordements sont adéquats;
- f) l'alimentation en air comburant des appareils à combustible;
- g) l'emplacement des sorties d'évacuation des appareils de chauffage et des appareils à combustion;
- h) la tuyauterie de gaz naturel ou de gaz propane afin de vérifier si elle est corrodée, si les supports sont adéquats, si elle présente un risque d'être accrochée, ou si un dispositif de protection contre la surpression est présent.

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 chauffage ou de climatisation observable 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 thermomètre à infrarouge, le bon fonctionnement des plinthes électriques, des convecteurs muraux, des chaufferettes, du chauffage radiant, des systèmes de radiation par infrarouge et des radiateurs qui sont activés par un thermostat ainsi que des câbles ou des panneaux chauffants. Au besoin, l'inspecteur en bâtiment doit demander l'activation des thermostats.

12.5.2 Résultats attendus

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique 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;
- b) l'absence d'une amenée d'air suffisante et libre d'obstruction;
- c) l'installation inadéquate de l'équipement ou des conduits de ventilation;
- d) 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;
- e) la présence d'appareils de chauffage d'appoint qui laisse présager que l'isolation ou le système de chauffage n'est pas approprié ou la présence de déshumidificateurs qui, en combinaison avec d'autres signes, laisse présager des problèmes reliés à un taux d'humidité élevé;
- f) la présence de problèmes en ce qui a trait au drainage du système de climatisation;
- g) une accumulation excessive de charpie dans le conduit d'évacuation de la sècheuse;
- h) la présence d'un réservoir de mazout montrant des signes de détérioration ou de corrosion ou d'un réservoir de mazout ne portant pas de marque attestant de sa conformité aux exigences du document ULC CAN-S602 ou de fiche signalétique permettant de déterminer sa date de fabrication;

- i) la présence de traces de mazout ou de suintement à la base du réservoir de mazout;
- j) la présence de raccords entre le réservoir de mazout et l'appareil de chauffage à combustion non recouverts d'une gaine protectrice ou qui sont enfouis dans le plancher de béton ou sous la terre;
- k) l'absence de supports permettant de prévenir le déplacement, l'affaissement ou le renversement du réservoir de mazout ou la présence d'une base combustible ou d'une fondation instable sous ces supports;
- l) la mauvaise condition de la tuyauterie d'amenée du mazout ou de la tuyauterie de remplissage et de ventilation du réservoir de mazout;
- m) les signes qui laissent présager la présence actuelle ou passée d'un réservoir de mazout souterrain;
- n) la présence d'un réservoir vertical de propane présentant une bosselure profonde, un anneau de pied ou un collier protecteur endommagé, une partie montrant des signes de corrosion ou de fuite ou d'autres dommages qui laissent présager une faiblesse susceptible de rendre ce réservoir de propane impropre au service;
- o) l'emplacement d'un réservoir vertical de propane qui soulève des doutes par rapport à la proximité des ouvertures du bâtiment d'habitation telles que les portes, les fenêtres ou les sorties d'évacuation des ventilateurs mécaniques, la proximité des entrées d'air des ventilateurs mécaniques ou la proximité de sources d'allumage telles qu'une thermopompe, un chauffe-piscine, une génératrice, une prise de courant ou un compteur électrique;
- p) la présence d'un réservoir vertical de propane qui n'est pas déposé sur une base solide et stable;
- q) la présence de signes de condensation, de fuites ou d'infiltration d'eau ou de détérioration sur les conduits de propane;
- r) l'absence d'un bouchon sur une tuyauterie d'embranchement lorsqu'un appareil au gaz a été retiré;
- s) l'installation inadéquate des conduits de fumée en ce qui a trait à la pente vers l'appareil de combustion ou de matériaux, de supports ou de joints utilisés;
- t) l'emplacement des conduits de fumée à un endroit permettant la réintroduction de la fumée dans le bâtiment d'habitation ou la condensation de la fumée sur une surface piétonnière ou leur emplacement à proximité de l'appareillage électrique producteur d'arcs;

- u) l'absence détectable d'un espace libre d'isolant thermique au pourtour des cheminées et des conduits de fumée ou la présence détectable de matériaux combustibles au pourtour des cheminées et des conduits de fumée.

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

12.6 COMPOSANTES ARCHITECTURALES INTÉRIEURES

12.6.1 Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens décrits au chapitre 7 pour inspecter les composantes architecturales intérieures telles que :

- 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 de la structure du bâtiment d'habitation ou des composantes architecturales extérieures ou l'un des signes mentionnés à l'article 7.2.3;
- 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 afin de détecter les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique reliés à leur solidité;
- 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) le mobilier fixe dont les armoires et les comptoirs installés dans la cuisine.

12.6.2 Résultats attendus

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique tels que :

- a) la présence de dommages aux composantes architecturales intérieures telles que la présence de fissures au plafond ou sur les murs, les portes qui ferment mal ou les dénivellations du plancher;
- b) la présence de dommages liés à l'eau, à l'humidité ou à la condensation excessive tels que la présence de cernes, de décoloration, de boursoffures, de désagrégation ou de pourriture des matériaux ou de taches qui laissent présager 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 ou de saleté ou par un intercalaire décollé ou endommagé;

- d) les lacunes relatives à la stabilité, à la solidité ou à la sécurité des assemblages;
- e) l'absence de garde-corps, de rampes ou de mains courantes;
- f) les problèmes de hauteur ou de configuration des garde-corps, des rampes ou des mains courantes existantes;
- g) les problèmes de configuration des escaliers, de hauteur des contremarches, de profondeur des marches ou de giron, particulièrement ceux des marches dansantes dans les volées tournantes.

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

12.7 COMBLES, VIDE SANITAIRE ET ISOLATION THERMIQUE

12.7.1 Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens décrits au chapitre 7 pour inspecter les endroits suivants :

- a) les combles;
- b) le vide sanitaire;
- c) les murs et les plafonds non finis.

L'inspecteur en bâtiment doit notamment confirmer la présence et le type d'isolation thermique et rechercher les signes d'une ventilation ou d'une déshumidification inadéquates à ces endroits.

12.7.2 Résultats attendus

L'inspection doit notamment permettre de détecter les vices apparents, les indices de déficience ou les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique tels que :

- a) l'absence d'un point d'accès aux combles ou au vide sanitaire ou l'exiguïté d'un tel point d'accès;
- b) l'absence d'un isolant thermique ou une quantité ne permettant visiblement pas d'assurer une isolation thermique adéquate;
- c) les signes d'une ventilation ou d'une déshumidification inadéquates tels que la présence de givre ou de signes d'infiltration d'eau, l'absence d'une bonne circulation d'air, la présence de cernes de condensation sur les matériaux ou de taches qui laissent présager la présence potentielle de moisissures, la présence d'humidité excessive dans l'air ou le noircissement du matériau de couverture;
- d) l'absence d'un pare-vapeur sur un sol en terre dans un vide sanitaire;

- e) la présence de signes d'infiltration d'eau au pourtour des ouvertures de toit telles que les événements de plomberie ou l'absence d'événements de plomberie;
- f) les signes pouvant laisser présager la présence potentielle de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles;
- g) les problèmes de fixation des pièces de bois constituant les fermes de toit ou les problèmes de soulèvement des fermes de toit;
- h) 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.

NOTE — La liste qui précède n'est pas limitative. L'inspecteur en bâtiment peut détecter d'autres vices apparents, indices de déficience ou risques pour la sécurité ou l'intégrité physique 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 la possibilité d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique si la vermiculite contient de l'amiante. L'inspecteur en bâtiment doit informer le requérant de l'importance de ne pas toucher et de ne pas déplacer la vermiculite sans l'avoir fait analyser au préalable pour obtenir la confirmation que cette vermiculite ne contient pas d'amiante. L'inspecteur en bâtiment doit informer le requérant de l'importance de recourir à une firme spécialisée s'il devient nécessaire d'enlever la vermiculite alors qu'il a été confirmé qu'elle contient de l'amiante.

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 de la possibilité d'un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique puisqu'en présence d'eau et d'humidité, la mousse d'urée formaldéhyde est susceptible de 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.

12.8 SYSTÈMES DE SÉCURITÉ

12.8.1 Portée de l'inspection

L'inspecteur en bâtiment doit mettre en œuvre les moyens décrits au chapitre 7 pour inspecter les composantes des systèmes de sécurité dans le but de :

- a) confirmer la présence et l'entretien ou la vérification périodique des 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;

- b) confirmer la présence ou constater tout bris ou altération des composantes du système coupe-feu ayant pour fonction de limiter la propagation d'un incendie dans un bâtiment d'habitation telles que les murs coupe-feu, les murs mitoyens, les portes coupe-feu et les dispositifs de fermeture automatique de ces portes;
- c) confirmer la présence d'un système d'étanchéité à l'air entre une unité privée et un garage attenant; ce système comportant notamment un dispositif de fermeture automatique de la porte menant du garage à l'unité privée et une garniture d'étanchéité autour de la porte, laquelle ne peut donner sur une chambre à coucher;
- d) confirmer la présence ou l'emplacement adéquat des 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 et l'éclairage de secours vers ces sorties, s'il y a lieu;
- e) confirmer la présence et le fonctionnement des dispositifs de fermeture des composantes permettant de contrôler l'accès à l'équipement récréatif et sportif présentant un risque de noyade, notamment les clôtures, les rampes et les portes donnant accès aux piscines, aux baignoires à remous, aux spas ou autres types de bassins d'eau;
- f) confirmer la présence et l'entretien ou la vérification périodique des composantes du système d'extinction d'incendie, notamment les systèmes d'extinction automatique et les gicleurs;
- g) confirmer la présence et l'entretien ou la vérification périodique d'un DAr entre l'alimentation en eau potable et le système de gicleurs;
- h) confirmer la présence et l'entretien ou la vérification périodique des 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.

12.8.2 Résultats attendus

L'inspection doit notamment permettre de détecter les risques pour la sécurité ou l'intégrité physique 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 systèmes d'extinction automatique ou des ascenseurs;
- d) l'absence ou la désuétude des détecteurs ou avertisseurs de fumée ou de chaleur constatée par l'absence d'une date de fabrication ou un trop grand nombre d'années écoulé depuis la date de fabrication;
- 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 la désuétude d'un détecteur de monoxyde de carbone constatée par l'absence d'une date de fabrication ou un trop grand nombre d'années écoulé depuis la date de fabrication, 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 ou l'absence de dispositifs de fermeture automatique;
- g) l'absence d'une signalisation et d'un éclairage de secours vers les sorties de secours;
- h) le défaut pour la commande de la porte de garage d'en bloquer la descente puis d'en forcer la remontée lorsqu'un obstacle survient lors de la fermeture.

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



ANNEXE A
(informative)
[à caractère non obligatoire]

**LIMITES INHÉRENTES À UNE INSPECTION CONFORME
AUX EXIGENCES DE LA NORME BNQ 3009-500**
(articles 2.3 et 6.1)

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 vocation commerciale 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 particulier;
- f) effectuer des vérifications qui nécessitent des compétences ou des qualifications particulières, notamment les vérifications mécaniques, les vérifications des systèmes CVCA ou des appareils à combustion ou les vérifications mentionnées à l’annexe D de la présente norme;
- g) déterminer la conformité aux normes, codes et règlements applicables au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment d’habitation;
- h) mener 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;

- i) déterminer la valeur marchande du bâtiment d'habitation ou formuler une recommandation quant à la pertinence pour un promettant acheteur de conclure ou non une transaction immobilière;

NOTE — Le requérant est fortement encouragé à faire une lecture attentive du rapport d'inspection et à s'assurer de bien comprendre son contenu avant de prendre une décision concernant une transaction immobilière.

- j) déterminer la durée d'utilisation restante, l'efficacité, la pertinence ou le coût de fonctionnement d'un système, d'une composante ou d'un appareil;
- k) identifier les méthodes ou les matériaux à utiliser pour corriger un vice apparent ou un risque pour la sécurité ou l'intégrité physique détecté au moment de l'inspection, en déterminer le coût ou déterminer les causes de la détérioration d'une composante ou d'un système ou d'un appareil;
- l) 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 de l'intervention;
- m) conclure à la présence ou à l'absence de rongeurs, d'insectes ou autres bêtes nuisibles susceptibles d'endommager les composantes;

NOTE — L'inspecteur en bâtiment est censé porter les signes qui laissent présager leur présence à l'attention du requérant (voir article 7.2.3), mais une expertise technique est requise pour confirmer leur présence ou leur absence et, le cas échéant, déterminer les actions à prendre pour leur élimination.

- n) conclure à la présence ou à l'absence de moisissures ou de champignons ou d'autres microorganismes;

NOTE — L'inspecteur en bâtiment est censé porter les signes qui laissent présager leur présence à l'attention du requérant (voir article 7.2.3), mais une expertise technique est requise pour confirmer leur présence ou leur absence et, le cas échéant, déterminer les actions à prendre pour leur élimination.

- o) conclure à la présence ou à l'absence d'amiante ou de peinture au plomb;

NOTE — L'inspecteur en bâtiment est censé porter les signes qui laissent présager leur présence à l'attention du requérant (voir article 7.2.3) mais une expertise technique est requise pour confirmer la présence ou l'absence de ces matières et, le cas échéant, déterminer les actions à prendre pour leur élimination. L'inspecteur en bâtiment est par ailleurs censé identifier les précautions à prendre tant qu'une expertise technique n'a pas confirmé l'absence de ces matières.

- p) conclure à la présence ou à l'absence de risques pour la sécurité ou l'intégrité physique liés à des substances cancérigènes ou toxiques, à des contaminants véhiculés par l'air, le sol, ou l'eau, à des déchets dangereux ou à des champs électromagnétiques;

- q) conclure à la présence ou à l'absence de risques environnementaux liés à la présence de peinture au plomb, d'amiante ou d'autres matériaux toxiques, de déchets dangereux ou de champs électromagnétiques;
- r) tenir compte de tous les rappels existants en lien avec des composantes ou des appareils ou confirmer qu'une composante ou un appareil a été installé conformément aux instructions du fabricant;
- s) 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;
- t) 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.

- u) 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;
- v) 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;
- w) 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.

- x) procéder à la mise hors tension de l'installation électrique lorsque la méthode de retrait du compteur doit être utilisée;

NOTE — La mise hors tension d'une installation électrique par la méthode de retrait du compteur est un acte réservé aux membres de la Corporation des maîtres électriciens du Québec ou aux employés du distributeur d'électricité.

- y) évaluer le rendement acoustique d'un système ou d'une composante;
- z) déterminer si le réseau d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées est public ou privé;
- aa) vérifier la conformité aux normes des installations d'assainissement autonome des eaux usées domestiques;
- bb) prodiguer des conseils sur la façon d'entretenir le bâtiment d'habitation.

ANNEXE B
(informative)
[à caractère non obligatoire]

**PRÉALABLES À LA RÉALISATION D'UNE INSPECTION CONFORME
AUX EXIGENCES DE LA NORME BNQ 3009-500**
(article 5.2)

La ou les parties suivantes du bâtiment d'habitation situé à l'adresse ci-dessous fera ou feront l'objet, au moment indiqué ci-dessous, d'une inspection en vue d'une transaction immobilière :

☐ UNITÉ PRIVÉE _____ ☐ PARTIES COMMUNES ☐ ENSEMBLE DU BÂTIMENT D'HABITATION
NUMÉRO

NUMÉRO ET RUE

UNITÉ PRIVÉE (S'IL Y A LIEU)

_____ VILLE PROVINCE CODE POSTAL
MOMENT DE L'INSPECTION (DATE ET HEURE) [AAAA-MM-JJ HH:MM]

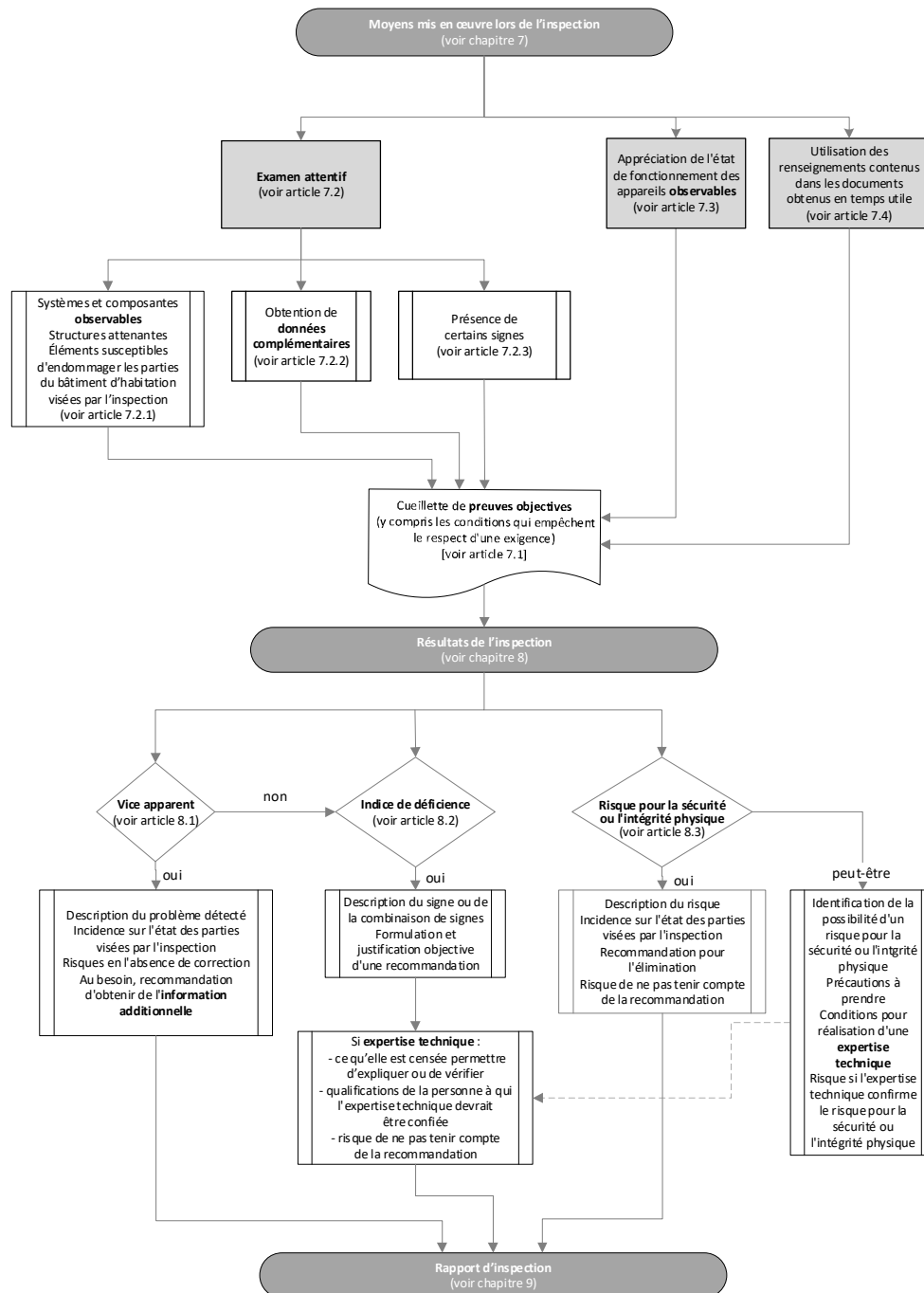
Cette inspection sera réalisée conformément aux exigences de la norme BNQ 3009-500, laquelle est disponible gratuitement au lien suivant :
www.bnq.qc.ca/fr/boutique/documents-offerts-gratuitement.html.

Afin de faciliter le travail de l'inspecteur en bâtiment au moment de l'inspection effectuée conformément à la norme BNQ 3009-500, les préparatifs suivants sont essentiels :

- ☐ dégager les endroits encombrés;
- ☐ déplacer les meubles ou autres objets qui pourraient empêcher l'inspecteur en bâtiment d'accomplir son travail;
- ☐ s'assurer que tous les endroits où l'inspecteur en bâtiment doit procéder à un examen attentif soient accessibles ou qu'une personne présente sur les lieux puisse les rendre accessibles;
- ☐ s'assurer que le syndicat de copropriété ou la coopérative de propriétaires, selon le cas et s'il y a lieu, soient informés du moment de l'inspection;
- ☐ informer, le cas échéant, le ou les locataires de la ou des unités privées ou du bâtiment d'habitation du moment de l'inspection;
- ☐ s'assurer de la présence sur les lieux, au moment de l'inspection, du propriétaire de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation ou de son représentant et, s'il y a lieu, d'un représentant du syndicat de copropriété ou de la coopérative de propriétaires apte à activer les commandes que l'inspecteur en bâtiment demandera d'activer.

ANNEXE C
(informative)
[à caractère non obligatoire]

SCHÉMA DE RÉALISATION DE L'INSPECTION ET DU TRAITEMENT DES RÉSULTATS
(articles 5.3.1 et 7.1.1)



NOTE — Les termes en caractères gras sont définis (voir chapitre 3).

ANNEXE D
(informative)
[à caractère non obligatoire]

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES — BÂTIMENT D'HABITATION DE CATÉGORIE 2
(articles 5.3.1 et 7.1.1 et annexe A)

Renseignements fournis par : _____
PROPRIÉTAIRE OU REPRÉSENTANT DÛMENT AUTORISÉ PAR LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ OU LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

En date du : _____
AAAA-MM-JJ

Nom et adresse du syndicat de copropriété (s'il y a lieu) : _____
NOM

NUMÉRO ET RUE	APPARTEMENT	VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
.....				

1 SÉCURITÉ INCENDIE

- 1.1** Le **système de détection et d'alarme incendie** doit être vérifié conformément aux exigences de l'édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* qui s'applique au bâtiment visé par l'inspection¹.

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

Le rapport de vérification fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

- 1.2** Le **système de gicleurs automatiques** doit être vérifié conformément aux exigences de l'édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* qui s'applique au bâtiment visé par l'inspection¹.

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

Le rapport de vérification fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

¹ Pour les bâtiments d'habitation de neuf logements et plus et de trois étages et plus, le *Code de sécurité* détermine quelle édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* s'applique. Pour tous les autres bâtiments d'habitation, il revient à chaque municipalité du Québec de déterminer l'édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* qui s'applique.

2 GARAGES DE STATIONNEMENT INTÉRIEUR

- 2.1** Le bâtiment d'habitation comporte-t-il un **garage de stationnement intérieur**?
☐ 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?
☐ OUI → répondre à la question 2.3 ☐ NON → passer à la section 3
- 2.3** Le **système de ventilation mécanique** doit être vérifié conformément aux exigences de l'édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* qui s'applique au bâtiment visé par l'inspection¹.

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

Le rapport de vérification fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

.....

3 ÉVACUATION DES OCCUPANTS

- 3.1** Le **système d'éclairage d'urgence** doit être vérifié conformément aux exigences de l'édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* qui s'applique au bâtiment visé par l'inspection¹.

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

Le rapport de vérification fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

- 3.2** Le bâtiment d'habitation comporte-t-il un **groupe électrogène** (génératrice) permettant d'alimenter les systèmes d'éclairage d'urgence?

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

¹ Pour les bâtiments d'habitation de neuf logements et plus et de trois étages et plus, le *Code de sécurité* détermine quelle édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* s'applique. Pour tous les autres bâtiments d'habitation, il revient à chaque municipalité du Québec de déterminer l'édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* qui s'applique.

- 3.3** Le groupe électrogène (génératrice) permettant d'alimenter les systèmes d'éclairage d'urgence doit être vérifié conformément aux exigences de l'édition du *Code national de prévention des incendies — Canada* qui s'applique au bâtiment visé par l'inspection¹.

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

Le rapport de vérification fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

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 cinq étages et plus hors-sol** (voir le *Code de sécurité*)?

☐ 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 cinq ans par un ingénieur ou un architecte conformément aux exigences des dispositions relatives à l'entretien des façades du *Code de sécurité* pour toute façade d'une hauteur de cinq étages et plus hors-sol¹.

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 : _____

Le rapport de vérification fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

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**?

☐ OUI → répondre à la question 5.2

☐ NON → passer à la section 6

- 5.2** Le **parc de stationnement souterrain ou aérien avec dalle en béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol** doit être vérifié annuellement par le propriétaire du bâtiment d'habitation conformément aux dispositions relatives à l'entretien des parcs de stationnement du *Code de sécurité*.

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

Le rapport de vérification fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

¹ Le premier rapport de vérification du caractère sécuritaire des façades doit être obtenu au plus tard le jour du dixième anniversaire de la date de construction du bâtiment.

- 5.3** Le **parc de stationnement souterrain ou aérien avec dalle en béton dont une surface de roulement ne repose pas sur le sol** doit faire l'objet d'une vérification approfondie par un ingénieur tous les cinq ans ou à la suite d'un événement pouvant avoir une incidence sur le comportement structural du parc de stationnement conformément aux dispositions relatives à l'entretien des parcs de stationnement du *Code de sécurité*.

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

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

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

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

Le rapport de vérification fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

.....

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, s'il y a lieu, et si une modernisation est à venir :

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

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

Le rapport d'entretien fait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

.....

7 DISPOSITIONS PLUS CONTRAIGNANTES DU CODE DE SÉCURITÉ

En matière de sécurité, de santé ou de protection contre l'incendie et les dommages structuraux, un bâtiment d'habitation doit être conforme aux normes applicables lors de sa construction ou de sa transformation comme le précise le *Code de sécurité*. Certaines dispositions plus contraignantes peuvent toutefois s'appliquer.

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** : 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 modifié pour le Québec*¹ 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

Le rapport d'entretien fait-il état de corrections nécessaires?

☐ OUI

☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées?

☐ OUI

☐ NON

☐ EN PARTIE

.....

8 INSTALLATION DE 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

8.2 **Programme d'entretien de l'installation de tours de refroidissement à l'eau** : Selon le *Code de sécurité*, toute installation de tours de refroidissement à l'eau dans un bâtiment d'habitation doit être entretenue selon un programme d'entretien. Ce programme d'entretien doit tenir compte de bris majeurs, du remplacement d'un appareil ou d'un équipement ou de l'utilisation de la procédure de décontamination.

L'installation de tours de refroidissement à l'eau du bâtiment d'habitation a-t-elle déjà subi un bris majeur?

☐ OUI

DATE DU BRIS (AAAA-MM-JJ)

☐ NON

☐ NE SAIS PAS

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

Un équipement ou un appareil de l'installation de tours de refroidissement à l'eau du bâtiment d'habitation a-t-il déjà été remplacé?

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

La procédure de décontamination de l'installation de tours de refroidissement à l'eau du bâtiment d'habitation a-t-elle déjà été utilisée?

☐ OUI _____ ☐ NON ☐ NE SAIS PAS
DATE DE L'UTILISATION DE LA PROCÉDURE DE DÉCONTAMINATION (AAAA-MM-JJ)

8.3 Révision du programme d'entretien de l'installation de tours de refroidissement à l'eau : Selon le *Code de sécurité*, le programme d'entretien doit être révisé tous les cinq ans ou à la suite de l'un des événements mentionnés à la question 8.2.

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

SIGNATURE 1

SIGNATURE 2

DATE DE LA SIGNATURE (AAAA-MM-JJ)

DATE DE LA SIGNATURE (AAAA-MM-JJ)

PRÉNOM ET NOM DU SIGNATAIRE 1 (EN MAJUSCULES)

PRÉNOM ET NOM DU SIGNATAIRE 2 (EN MAJUSCULES)

FONCTION DU SIGNATAIRE 1 :

FONCTION DU SIGNATAIRE 2 :

- ☐ PROPRIÉTAIRE 1 DU BÂTIMENT D'HABITATION
- ☐ REPRÉSENTANT DU OU DES PROPRIÉTAIRES (P. EX. : LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU REPRÉSENTANT D'UNE PERSONNE MORALE)
- ☐ REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- ☐ REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

- ☐ PROPRIÉTAIRE 2 DU BÂTIMENT D'HABITATION
- ☐ REPRÉSENTANT DU OU DES PROPRIÉTAIRES (P. EX. : LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU REPRÉSENTANT D'UNE PERSONNE MORALE)
- ☐ REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- ☐ REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

ANNEXE E
(informative)
[à caractère non obligatoire]

RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES — COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES
(articles 5.3.1 et 7.1.1)

Renseignements fournis par : _____
REPRÉSENTANT DÛMENT AUTORISÉ DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

En date du : _____
AAAA-MM-JJ

Nom et adresse de la coopérative de propriétaires : _____
NOM

NUMÉRO ET RUE	APPARTEMENT	VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
---------------	-------------	-------	----------	-------------

.....

1 INSPECTION QUINQUENNALE

- 1.1** Selon la *Loi sur les coopératives*, une coopérative d'habitation doit avoir fait réaliser une inspection d'un immeuble construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement provincial, du gouvernement fédéral ou de l'un de leurs ministères ou organismes au moins tous les cinq ans.

Le bâtiment d'habitation a-t-il été construit, acquis, restauré ou rénové dans le cadre d'un programme d'aide à l'habitation du gouvernement provincial, du gouvernement fédéral ou de l'un de leurs ministères ou organismes? ☐ OUI ☐ NON

Date de la dernière inspection quinquennale : _____
DATE (AAAA-MM-JJ)

Le rapport de l'expert qui a procédé à l'inspection faisait-il état de corrections nécessaires? ☐ OUI ☐ NON

Les corrections nécessaires ont-elles été apportées? ☐ OUI ☐ NON ☐ EN PARTIE

2 PLANIFICATION QUINQUENNALE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE PRÉSERVATION

- 2.1** Selon la *Loi sur les coopératives*, une coopérative d'habitation doit établir une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation.

Une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation du bâtiment d'habitation a-t-elle été établie? ☐ OUI ☐ NON

Date de la dernière planification quinquennale : _____
DATE (AAAA-MM-JJ)

Les travaux d'entretien et de préservation planifiés pour le bâtiment d'habitation ont-ils été réalisés selon le calendrier établi? ☐ OUI ☐ NON

Si non, pour quelle(s) raison(s)? _____

- 2.2** Selon la *Loi sur les coopératives*, une coopérative d'habitation doit prévoir les budgets afférents aux travaux d'entretien et de préservation.

Date de préparation des derniers budgets quinquennaux : _____
DATE (AAAA-MM-JJ)

SIGNATURE 1

SIGNATURE 2

DATE DE LA SIGNATURE (AAAA-MM-JJ)

DATE DE LA SIGNATURE (AAAA-MM-JJ)

PRÉNOM ET NOM DU REPRÉSENTANT 1 DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

PRÉNOM ET NOM DU REPRÉSENTANT 2 DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

ANNEXE F
(informative)
[à caractère non obligatoire]

DÉCLARATION DU VENDEUR
(article 5.2)

Renseignements fournis par : _____
VENDEUR OU REPRÉSENTANT DÔMENT AUTORISÉ PAR LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ OU LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

En date du : _____
AAAA-MM-JJ

1 ADRESSE DE L'UNITÉ PRIVÉE OU DU BÂTIMENT D'HABITATION

NUMÉRO ET RUE	APPARTEMENT	VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
.....				

2 INFORMATIONS GÉNÉRALES

2.1 Date d'acquisition de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation : _____
DATE (AAAA-MM-JJ)

2.2 Occupez-vous l'unité privée ou le bâtiment d'habitation? ☐ OUI ☐ NON
DATE DU DÉBUT D'OCCUPATION (AAAA-MM-JJ)

2.3 L'unité privée a-t-elle déjà été louée ou le bâtiment d'habitation a-t-il déjà été loué?
☐ OUI ☐ NON
Si oui, à quel(s) moment(s)? _____
PÉRIODE(S) DE LOCATION

2.4 Quelle est l'année de construction du bâtiment d'habitation? _____
AAAA

2.5 L'unité privée est-elle ou le bâtiment d'habitation est-il couvert(e) par un plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs? ☐ OUI ☐ NON
Si oui, avez-vous un document attestant de l'enregistrement? ☐ OUI ☐ NON
.....

3 SOL DU BÂTIMENT D'HABITATION

À votre connaissance, indiquez si les événements suivants ont eu lieu.

- 3.1** Des problèmes reliés au sol (p. ex. : glissement, affaissement, instabilité du sol) affectant l'unité privée ou le bâtiment d'habitation? ☐ OUI ☐ NON
- 3.2** Des travaux de stabilisation des fondations (p. ex. : pieux, travaux en sous-œuvre)? ☐ OUI ☐ NON
- 3.3** Une contamination du sol (p. ex. : réservoir de mazout percé, présence de plomb, d'huile)? ☐ OUI ☐ NON

- 3.4** Des travaux au sol (p. ex. : remblai, remplissage de piscine, mur de soutènement)? ☐ OUI ☐ NON
- 3.5** Une accumulation périodique d'eau sur le terrain? ☐ OUI ☐ NON
- 3.6** La présence d'eau jaunâtre ou rougeâtre dans le fossé? ☐ OUI ☐ NON
- 3.7** La présence de dépôts d'ocre dans le sol? ☐ OUI ☐ NON

.....

4 SOUS-SOL DU BÂTIMENT D'HABITATION (Y COMPRIS LE VIDE SANITAIRE)

À votre connaissance, indiquez si les événements suivants ont eu lieu.

- 4.1** Des déversements ou infiltrations de liquide au sous-sol (p. ex. : eau, mazout, huile)? ☐ OUI ☐ NON
- 4.2** La présence de fissures de fondation, de pourriture ou d'autres problèmes affectant le sous-sol et ayant nécessité des travaux à la structure du sous-sol ou aux fondations? ☐ OUI ☐ NON
- Si oui, précisez : _____

.....

5 QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

À votre connaissance, indiquez si les événements suivants ont eu lieu.

- 5.1** La présence de produit isolant susceptible de contenir de l'amiante? ☐ OUI ☐ NON
- 5.2** La présence de condensation, par exemple en hiver (p. ex. : gouttelettes d'eau, buée) sur les fenêtres, verrières, portes-fenêtres ou autres? ☐ OUI ☐ NON
- 5.3** Des traces de moisissure ou de pourriture ou la présence d'odeurs (p. ex. : égout, humidité, gaz, mazout)? ☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez : _____

.....

6 TOITURE DU BÂTIMENT D'HABITATION

- 6.1** En quelle année le revêtement de la toiture du bâtiment d'habitation a-t-il été installé? _____
AAAA
- 6.2** Avez-vous des factures de remplacement ou d'entretien ou une garantie pour la toiture? ☐ OUI ☐ NON
- 6.3** Avez-vous eu connaissance de la présence de glaçons en bordure du toit en hiver? ☐ OUI ☐ NON

.....

7 INFILTRATIONS D'EAU

À votre connaissance, indiquez si les événements suivants ont eu lieu.

- 7.1** Des infiltrations d'eau par la toiture, la terrasse, les balcons, les fenêtres, les verrières, les portes-fenêtres, les puits de lumière, les portes ou autres? ☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez : _____

- 7.2** Des infiltrations d'eau au sous-sol du bâtiment d'habitation? ☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez à quoi elles étaient dues : _____
.....

8 INSTALLATION DE PLOMBERIE ET DE DRAINAGE

- 8.1** Avez-vous eu connaissance de problèmes reliés à la plomberie (p. ex. : variation importante de pression ou de débit d'eau lors de l'usage des appareils, tuyaux qui gèlent, fuite d'eau, problème d'évacuation ou de refoulement aux renvois de la plomberie, des cognements ou autre bruit anormal)? ☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez : _____

- 8.2** Le bâtiment d'habitation est-il équipé d'un puisard avec ou sans pompe de vidange (de l'anglais *sump pump*)? ☐ OUI ☐ NON

Si oui, à quelle fréquence la pompe de vidange fonctionne-t-elle? _____

Avez-vous eu connaissance de la présence d'eau « rouillée » ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard? ☐ OUI ☐ NON

- 8.3** Y a-t-il eu des modifications aux tuyaux d'évacuation, incluant le drain de fondation? ☐ OUI ☐ NON

- 8.4** En quelle année le chauffe-eau a-t-il été installé? _____
AAAA

9 ALIMENTATION EN EAU

- 9.1** Le bâtiment d'habitation est-il desservi par le service d'aqueduc municipal? ☐ OUI ☐ NON

- 9.2** Si non, quelle est la source d'alimentation en eau?

☐ PUIS ARTÉSIEN ☐ PUIS DE SURFACE ☐ CAPTAGE DE SOURCE
☐ POINTE FILTRANTE ☐ AUTRE : _____ ☐ NE SAIS PAS

- 9.3** S'agit-il de la seule source d'alimentation en eau potable? ☐ OUI ☐ NON

- 9.4** Y a-t-il déjà eu des problèmes liés à la qualité de l'eau ou à sa quantité? ☐ OUI ☐ NON
Si oui, précisez : _____
.....

10 INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT AUTONOME DES EAUX USÉES DOMESTIQUES

- 10.1** Le bâtiment d'habitation est-il desservi par des équipements municipaux pour la collecte et le traitement des eaux usées? ☐ OUI ☐ NON

Si non, quel type d'installation dessert le bâtiment d'habitation? _____

- ☐ FOSSE AVEC CHAMP D'ÉPURATION ☐ FOSSE SCELLÉE ☐ FOSSE AVEC CHAMP DE POLISSAGE
☐ AUTRE : _____ ☐ NE SAIS PAS

- 10.2** En quelle année l'équipement a-t-il été installé? _____
AAAA

- 10.3** Un certificat de conformité ou un plan d'implantation de l'installation est-il disponible? ☐ OUI ☐ NON

- 10.4** L'installation a-t-elle déjà fait l'objet d'un avis de non-conformité? ☐ OUI ☐ NON
Si oui, précisez : _____

- 10.5** Avez-vous des documents attestant de la fréquence de vidange de l'installation? ☐ OUI ☐ NON

- 10.6** Avez-vous eu connaissance de problèmes reliés à l'installation (p. ex. : odeurs, débordement)? ☐ OUI ☐ NON
Si oui, précisez : _____
.....

11 CHAUFFAGE PRINCIPAL

- 11.1** Quelle est la principale source de chauffage de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation?

- ☐ PLINTHES OU CONVECTEURS ÉLECTRIQUES ☐ SYSTÈME CVCA ☐ FOURNAISE AU MAZOUT
☐ THERMOPOMPE AUTRE : _____

- 11.2** En quelle année ce système a-t-il été installé? _____
AAAA

- 11.3** Y a-t-il déjà eu des défauts du système de chauffage? ☐ OUI ☐ NON
Si oui, précisez : _____

- 11.4** Certaines pièces du bâtiment sont-elles difficiles à chauffer? ☐ OUI ☐ NON
Si oui, précisez : _____

- 11.5** Avez-vous un contrat d'entretien annuel pour le système de chauffage? ☐ OUI ☐ NON

- 11.6** Le réservoir de mazout, s'il y a lieu, a-t-il été inspecté au cours des dernières années? ☐ OUI ☐ NON
Si oui, quelle est la date de la dernière inspection? _____
.....

12 SYSTÈME DE CLIMATISATION ET THERMOPOMPE (s'il y a lieu)

12.1 En quelle année le système de climatisation de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation a-t-il été installé? _____

AAAA

12.2 Y a-t-il déjà eu des défauts du système de climatisation? ☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez : _____

12.3 Avez-vous un contrat d'entretien pour le système de climatisation ou la thermopompe?

☐ OUI ☐ NON

13 AUTRES SOURCES DE CHAUFFAGE

13.1 Le foyer, le poêle et la cheminée de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation fonctionnent-ils bien?

☐ OUI ☐ NON

13.2 Avez-vous déjà reçu un avis de non-conformité du service des incendies ou de votre assureur concernant ces appareils?

☐ OUI ☐ NON ☐ NE SAIS PAS

Si oui, précisez : _____

13.3 Avez-vous des documents permettant de confirmer l'année d'installation? ☐ OUI ☐ NON

13.4 Quelle est la fréquence d'utilisation de ces appareils? _____

13.5 Quelle est la fréquence de ramonage de la cheminée (annuelle, bisannuelle)? _____ ☐ NE SAIS PAS

13.6 Quelle est la date du dernier ramonage? _____ ☐ NE SAIS PAS

14 AUTRES RENSEIGNEMENTS

14.1 Y a-t-il déjà eu un ou des rapports d'inspection pour l'unité privée ou le bâtiment d'habitation?

☐ OUI ☐ NON

14.2 Y a-t-il déjà eu d'autres tests ou expertises effectués sur le bâtiment d'habitation (pyrite, pyrrhotite, radon, dépôt d'ocre, amiante, qualité de l'air, qualité ou débit de l'eau, drain de fondation)?

☐ OUI ☐ NON

14.3 Si vous avez coché oui à la question 14.1 ou à la question 14.2, les rapports sont-ils disponibles?

☐ OUI ☐ NON

14.4 Au cours des cinq dernières années, y a-t-il eu présence de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles dans l'unité privée ou le bâtiment d'habitation?

☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez : _____

14.5 Avez-vous déjà eu recours aux services d'un exterminateur professionnel? ☐ OUI ☐ NON

14.6 L'unité privée ou le bâtiment d'habitation a-t-il déjà subi d'autres événements antérieurs susceptibles d'avoir une incidence sur leur état?

☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez : _____

14.7 Y a-t-il déjà eu un suicide ou une mort violente dans l'unité privée ou le bâtiment d'habitation?

☐ OUI ☐ NON

14.8 Y a-t-il déjà eu une culture de cannabis ou la production d'autres types de drogues ou de produits chimiques ou dangereux à l'intérieur de l'unité privée ou du bâtiment d'habitation?

☐ OUI ☐ NON

- 14.9** Y a-t-il d'autres problèmes ou événements qui n'ont pas été mentionnés dans la présente déclaration (projet de développement, problème environnemental, zone inondable, bruit anormalement élevé, odeur nauséabonde, etc.)? ☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez : _____

.....

15 RÉNOVATIONS

- 15.1** Avez-vous effectué des travaux majeurs depuis que vous avez acquis l'unité privée ou le bâtiment d'habitation? ☐ OUI ☐ NON

Si oui, précisez : _____

- 15.2** Avez-vous obtenu les permis nécessaires pour l'exécution des travaux mentionnés à la question 15.1? ☐ OUI ☐ NON

- 15.3** Avez-vous des plans et devis relatifs à ces travaux? ☐ OUI ☐ NON

16 SIGNATURES

Le vendeur déclare que les renseignements contenus au présent document ont été donnés de bonne foi et autant qu'il sache et reconnaît par la présente qu'un exemplaire de ce document peut être remis à tout acheteur éventuel et à l'inspecteur en bâtiment à qui la réalisation d'une inspection selon la norme BNQ 3009-500 est confiée.

SIGNATURE 1

DATE DE LA SIGNATURE (AAAA-MM-JJ)

PRÉNOM ET NOM DU SIGNATAIRE 1 (EN MAJUSCULES)

FONCTION DU SIGNATAIRE 1 :

- ☐ PROPRIÉTAIRE 1 DE L'UNITÉ PRIVÉE
- ☐ PROPRIÉTAIRE 1 DU BÂTIMENT D'HABITATION
- ☐ REPRÉSENTANT DU OU DES PROPRIÉTAIRES (P. EX. : LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU REPRÉSENTANT D'UNE PERSONNE MORALE)
- ☐ REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- ☐ REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

SIGNATURE 2

DATE DE LA SIGNATURE (AAAA-MM-JJ)

PRÉNOM ET NOM DU SIGNATAIRE 2 (EN MAJUSCULES)

FONCTION DU SIGNATAIRE 2 :

- ☐ PROPRIÉTAIRE 2 DE L'UNITÉ PRIVÉE
- ☐ PROPRIÉTAIRE 2 DU BÂTIMENT D'HABITATION
- ☐ REPRÉSENTANT DU OU DES PROPRIÉTAIRES (P. EX. : LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU REPRÉSENTANT D'UNE PERSONNE MORALE)
- ☐ REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- ☐ REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

SIGNATURE 3

DATE DE LA SIGNATURE 3 (AAAA-MM-JJ)

PRÉNOM ET NOM DU SIGNATAIRE 3 (EN MAJUSCULES)

FONCTION DU SIGNATAIRE 3 :

- ☐ PROPRIÉTAIRE 3 DE L'UNITÉ PRIVÉE
- ☐ PROPRIÉTAIRE 3 DU BÂTIMENT D'HABITATION
- ☐ REPRÉSENTANT DU OU DES PROPRIÉTAIRES (P. EX. : LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU REPRÉSENTANT D'UNE PERSONNE MORALE)
- ☐ REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- ☐ REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

SIGNATURE 4

DATE DE LA SIGNATURE 4 (AAAA-MM-JJ)

PRÉNOM ET NOM DU SIGNATAIRE 4 (EN MAJUSCULES)

FONCTION DU SIGNATAIRE 4 :

- ☐ PROPRIÉTAIRE 4 DE L'UNITÉ PRIVÉE
- ☐ PROPRIÉTAIRE 4 DU BÂTIMENT D'HABITATION
- ☐ REPRÉSENTANT DU OU DES PROPRIÉTAIRES (P. EX. : LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU REPRÉSENTANT D'UNE PERSONNE MORALE)
- ☐ REPRÉSENTANT DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
- ☐ REPRÉSENTANT DE LA COOPÉRATIVE DE PROPRIÉTAIRES

ANNEXE G
(informative)
[à caractère non obligatoire]

RÉFÉRENCES INFORMATIVES

Les références indiquées ci-dessous sont citées à titre informatif dans la présente norme.

G.1 DOCUMENTS D'ORGANISMES DE NORMALISATION

Groupe CSA [www.csagroup.org]

CSA 6.19 *Residential Carbon Monoxide Alarming Devices.*

CSA A770 *Inspection d'habitations.*
(Home Inspection.)

UL (Underwriters Laboratories) [canada.ul.com]

ULC CAN-S602 *Norme sur les réservoirs en acier non enterrés
pour le mazout et l'huile lubrifiante.*
(Standard for Aboveground Steel Tanks for Fuel Oil and
Lubricating Oil.)

G.2 LOIS, RÈGLEMENTS ET DOCUMENTS DE MÊME NATURE

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

CANADA. *Loi sur le bâtiment* (chapitre B-1.1).

QUÉBEC. *Code civil du Québec* (chapitre CCQ-1991).

QUÉBEC. *Code de sécurité* (chapitre B-1.1, r. 3).

QUÉBEC. *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*
(chapitre C-1.1).

QUÉBEC. *Loi sur les architectes* (chapitre A-21).

QUÉBEC. *Loi sur les arpenteurs-géomètres* (chapitre A-23).

QUÉBEC. *Loi sur les coopératives* (chapitre C-67.2).

QUÉBEC. *Loi sur les ingénieurs* (chapitre I-9).

QUÉBEC. *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* (2019, chapitre 28).

QUÉBEC. *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (chapitre B-1.1, r. 8).

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

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. *Listes d'inspection RBQ, Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, [En ligne].
[\[www.garantie.gouv.qc.ca/prevoir-linspection/listes-dinspection-rbq\]](http://www.garantie.gouv.qc.ca/prevoir-linspection/listes-dinspection-rbq).

OFFICE QUÉBÉCOIS DE LA LANGUE FRANÇAISE (OQLF). *Le grand dictionnaire terminologique*, [En ligne], 2022.
[\[www.granddictionnaire.com\]](http://www.granddictionnaire.com).

G.4 AUTRES DOCUMENTS

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC (OACIQ), *Déclarations du vendeur sur l'immeuble — Copropriété divise*, [En ligne], 8 p.
[\[www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/1825/declarations-vendeur-copropriete-divise.pdf\]](http://www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/1825/declarations-vendeur-copropriete-divise.pdf).

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC (OACIQ), *Déclarations du vendeur sur l'immeuble — Immeuble principalement résidentiel de moins de 5 logements excluant la copropriété divise*, [En ligne], 13 p.
[\[www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/338/declarations-vendeur.pdf\]](http://www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/338/declarations-vendeur.pdf).

ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC (OACIQ), *Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires*, [En ligne], 2 p.
[\[www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/373/demande-renseignements-syndicat-coproprietaires.pdf\]](http://www.oaciq.com/uploads/ckeditor/attachments/373/demande-renseignements-syndicat-coproprietaires.pdf).

COMMENTAIRES ET SUGGESTIONS

Dans le but d'améliorer les documents publiés par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) et d'en faciliter la mise à jour, nous vous invitons à nous faire parvenir vos commentaires et suggestions relatifs au présent document.

À cet effet, vous êtes priés de communiquer avec notre service à la clientèle au bnqinfo@bnq.gc.ca pour nous faire part de vos idées. Afin de faciliter le repérage de votre courriel, nous vous demandons d'inscrire « Commentaires » dans l'objet de votre courriel et de nous fournir les renseignements suivants :

- le numéro et le titre du document (BNQ 3009-500 *Bâtiment d'habitation — Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière*);
- vos commentaires ou suggestions (p. ex. : signaler une erreur, suggérer une modification, faire part du besoin d'un nouveau document sur un sujet apparenté ou autre);
- votre nom et vos coordonnées.



Bureau de normalisation
du Québec

QUÉBEC

333, rue Franquet

Québec (Québec) G1P 4C7

T 418 652-2238 / 1 800 386-5114

MONTREAL

1201, boulevard Crémazie Est, bureau 1.210

Montréal (Québec) H2M 0A6

T 514 383-1550 / 1 800 386-5114

www.bnq.qc.ca

bnqinfo@bnq.qc.ca