

**Norme de pratique professionnelle pour  
l'inspection visuelle de bâtiments  
principalement résidentiels de  
l'InterNACHI**



# Table des matières

Introduction.....	1
1. Les définitions et l'étendue.....	2
1.1. Inspection générale de biens immobiliers .....	2
1.2. Vice matériel .....	2
1.3. Rapport d'inspection générale de biens immobiliers.....	2
2. Les limitations, exceptions & exclusions .....	2
2.1. Exécution de l'inspection en bâtiments. ....	2
2.2. Les exclusions: .....	3
3. Les Normes de Pratique.....	4
3.1. La toiture.....	4
3.2. L'extérieur.....	5
3.3. Le sous-sol, les fondations, le vide sanitaire et la structure .....	6
3.4. Le chauffage.....	6
3.5. La climatisation .....	7
3.6. La plomberie .....	7
3.7. L'électricité .....	8
3.8. Les cheminées .....	10
3.9. Le grenier, la ventilation et l'isolation.....	10
3.10. Les portes, les fenêtres et l'intérieur .....	11
4. Glossaire des termes .....	12
5. Code de Déontologie de l'Inspection Immobilière d'InterNACHI.....	16

## Introduction

En vertu de la Loi sur le courtage immobilier, les courtiers immobiliers doivent recommander à une personne qui se propose d'acquérir un immeuble de le faire inspecter par un professionnel ou un inspecteur en bâtiment qui :

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

La publication de la présente Norme de pratique et ses annexes a pour but d'informer le public sur la nature et la portée de l'inspection visuelle de bâtiments faite par un membre de l'InterNACHI.

Elle doit notamment fournir les lignes directrices à respecter en matière d'inspection de bâtiments tant lors de l'inspection que lors de la rédaction du rapport et définir certains termes relatifs à l'inspection de bâtiments qui permettent d'assurer la compréhension la plus uniforme possible.

Cette Norme constitue une exigence minimale pour l'exécution de toute inspection de bâtiments, principalement résidentiels, effectuée par un membre de L'Association Internationale des Inspecteurs Immobiliers Certifiés (International Association of Certified Home Inspector, ci-après nommé InterNACHI).

Les buts de l'Association sont de fournir à ses membres :

- un encadrement rigoureux
- une Norme de pratique encadrant la pratique de la profession d'inspecteur en bâtiments;
- un code de déontologie;
- une réglementation pour le contrôle de l'acte professionnel pratiqué.

Pour une meilleure protection du public, les inspecteurs membres sont tenus de se conformer à la présente Norme et de respecter le code de déontologie, en plus d'être tenus de détenir et de maintenir une couverture d'assurance de la responsabilité professionnelle erreurs et omissions.

La présente Norme tient compte du fait que l'inspection visuelle de bâtiments n'est pas une expertise. Elle n'est pas une vérification de conformité aux codes du bâtiment, ni aux normes et règlements régissant le secteur de la construction et le secteur de la santé et sécurité, ni aux normes et règlements régissant l'assurabilité du bâtiment pour tout risque d'assurance.

# 1. Les définitions et l'étendue

## 1.1. Inspection générale de biens immobiliers

Une **inspection générale de biens immobiliers** consiste à effectuer, en contrepartie d'une rémunération, un examen visuel non envahissant des zones accessibles d'un bien immobilier résidentiel (comme décrit ci-dessous), dans le but d'identifier tout vice que l'inspecteur aura observé et jugé significatif au sein de systèmes et de composants spécifiques tels que définis par ces Standards. Avant le début du processus d'inspection, le Client et l'Inspecteur peuvent décider de modifier l'étendue du travail attendu.

- I. Une inspection générale de biens immobiliers est basée sur les observations faites à la date de l'inspection, et n'a pas pour vocation de prédire l'état futur.
- II. Une inspection générale de biens immobiliers ne révélera pas tous les problèmes existants ou pouvant exister, mais révélera seulement les vices matériels remarqués à la date de l'inspection.

## 1.2. Vice matériel

Un **vice matériel** est un problème spécifique relatif à un système ou à un composant d'un bien immobilier résidentiel pouvant avoir un impact significatif et défavorable sur la valeur du bien immobilier, ou qui expose les personnes à un risque inacceptable. Le fait qu'un système ou qu'un composant soit proche de, ait atteint ou soit au delà de sa durée normale de vie ne constitue pas, à lui seul, un vice matériel.

## 1.3. Rapport d'inspection générale de biens immobiliers

Un **rapport d'inspection générale de biens immobiliers** identifiera sous forme écrite les vices au sein de systèmes et de composants tels que définis par ces Normes que l'inspecteur aura à la fois observés et jugés significatifs. Les rapports d'inspection pourront contenir des commentaires et des recommandations supplémentaires.

# 2. Les limitations, exceptions & exclusions

## 2.1. Exécution de l'inspection en bâtiments.

Démarches non incluses lors d'une inspection en bâtiment :

- I. Une inspection n'est pas techniquement exhaustive.
- II. Une inspection n'identifiera pas les vices cachés ou latents.
- III. Une inspection ne prendra pas en compte ce qui relève des préoccupations esthétiques ou des goûts personnels, des défauts superficiels, etc.
- IV. Une inspection n'a pas pour but de déterminer si le bien immobilier convient à un usage précis.
- V. Une inspection ne déterminera pas la valeur marchande du bien immobilier ou sa négociabilité.
- VI. Une inspection ne déterminera pas l'assurabilité du bien immobilier.
- VII. Une inspection ne donnera pas d'avis sur l'opportunité d'achat du bien immobilier inspecté.

- VIII. Une inspection ne déterminera pas l'espérance de vie du bien immobilier ou de ses composants ou systèmes.
- IX. Ne sont pas inclus dans l'inspection les éléments qui ne sont pas installés de façon permanente.
- X. Ces Normes de Pratique ne s'appliquent qu'aux biens immobiliers composés de quatre logements ou moins.

## 2.2. Les exclusions:

### I. L'inspecteur n'est pas tenu de déterminer:

- A. les lignes séparatives du bien immobilier ou les empiètements.
- B. l'état dans lequel se trouve des composants ou des systèmes qui ne sont pas facilement accessibles.
- C. la durée de vie des composants ou des systèmes.
- D. la taille, la capacité, le BTU, la performance, ou l'efficacité d'un composant ou d'un système.
- E. la cause ou la raison de l'état en question.
- F. la raison pour laquelle un système ou un composant doit être réparé ou remplacé.
- G. l'état futur.
- H. si les codes ou la réglementation ont été respectés.
- I. qu'il y a la preuve de la présence de rongeurs, d'oiseaux, d'animaux, d'insectes ou d'autres organismes nuisibles.
- J. la présence de moisissures ou de champignons.
- K. la présence de contaminants véhiculés par l'air, y compris le radon.
- L. la qualité de l'air.
- M. l'existence de risques environnementaux, y compris les peintures à base de plomb, l'amiante et les cloisons sèches toxiques.
- N. l'existence de champs électromagnétiques.
- O. l'état de déchets dangereux.
- P. les rappels opérés par les fabricants ou le fait de se conformer aux instructions d'installation du fabricant, ou les informations incluses dans le but de protéger les consommateurs.
- Q. les propriétés acoustiques.
- R. l'estimation du coût de remplacement ou de réparation.
- S. l'estimation du coût de fonctionnement d'un système donné.

### II. L'inspecteur n'est pas tenu de faire fonctionner:

- A. un système qui est hors service;
- B. un système qui ne fonctionne pas correctement.
- C. évaluer les systèmes électriques basse tension tels que, mais pas limités à:
  - 1. les lignes téléphoniques;
  - 2. les lignes électriques;
  - 3. les antennes paraboliques;
  - 4. l'antenne;
  - 5. les lumières;
  - 6. les télécommandes.
- D. un système qui ne s'allume pas lorsque l'on utilise des commandes normales.
- E. des robinets d'arrêt ou des soupapes d'arrêt manuelles.
- F. des disjoncteurs électriques ou des appareils de protection contre la surintensité.
- G. les systèmes d'alarme.

H. les hygromètres, les détecteurs de gaz ou tout équipement similaire.

III. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. déplacer des objets personnels ou tout autre obstacle, tels que, mais pas restreints aux tapis, aux moquettes, aux revêtements de mur, aux meubles, aux dalles de plafond, aux couvre-fenêtres, à l'équipement, aux plantes, à la glace, aux déchets, à la neige, à l'eau, à la saleté, aux animaux de compagnie ou tout autre chose pouvant restreindre l'inspection visuelle.
- B. démonter, ouvrir, ou découvrir un système ou un composant.
- C. entrer ou accéder à une zone qui, selon l'inspecteur, est risquée.
- D. entrer dans les vides sanitaires ou dans d'autres zones qui peuvent être risquées ou qui ne sont pas facilement accessibles.
- E. inspecter les éléments souterrains tels que, mais pas restreints à, des systèmes d'arrosage de pelouses, des réservoirs de stockage souterrains ou toute indication de leur présence, qu'ils soient abandonnés ou utilisés activement.
- F. faire quoi que ce soit qui, selon l'inspecteur, pourrait être risqué ou dangereux pour l'inspecteur ou toute autre personne, ou qui pourrait causer des dommages aux biens, tels que, mais pas restreints à: marcher sur les surfaces du toit, grimper sur une échelle, entrer dans les combles, ou traiter avec des animaux de compagnie.
- G. inspecter les objets décoratifs.
- H. inspecter les parties communes dans une copropriété.
- I. inspecter les interphones, les systèmes de sonorisation ou les appareils de sécurité radiocommandés.
- J. offrir des garanties.
- K. offrir ou exécuter des services d'ingénierie.
- L. offrir ou exécuter des échanges ou des services professionnels d'une nature différente de l'inspection générale de biens immobiliers.
- M. faire des recherches sur passé du bien immobilier, signaler quel est son potentiel d'altération, de modification, d'extension, ou son caractère approprié pour une utilisation spécifique ou proposée relative à son occupation.
- N. déterminer la date de construction ou de l'installation des structures ou composants d'un système du bâtiment, ou opérer une différence entre la construction d'origine et les ajouts, améliorations, rénovations ou remplacements ultérieurs.
- O. déterminer l'assurabilité du bien immobilier.
- P. effectuer ou proposer des audits environnementaux ou des audits Phase 1.
- Q. inspecter tout système ou composant qui n'est pas inclus dans ces Normes de Pratiques.

### 3. Les Normes de Pratique

#### 3.1. La toiture

I. L'inspecteur inspectera depuis le rez-de-chaussée ou depuis l'avant toit:

- A. les matériaux de couverture du toit;
- B. les gouttières;
- C. les descentes pluviales;

- D. les événements, le solin, les lanterneaux, la cheminée et les autres pénétrations du toit; et
- E. la structure générale du toit via les panneaux, portes ou escaliers facilement accessibles.

II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. marcher sur les surfaces du toit.
- B. prédire la durée de vie.
- C. inspecter le fossé d'évacuation souterrain des tuyaux de drainage des descentes pluviales.
- D. enlever la neige, la glace, les débris ou toute chose qui empêche d'observer les surfaces du toit.
- E. enlever l'isolant.
- F. inspecter l'antenne, les antennes paraboliques, le parafoudre, l'équipement de dégivrage, ou toute attache similaire.
- G. marcher sur les zones du toit qui, d'après l'inspecteur, pourraient être risquées.
- H. marcher sur les zones du toit si, d'après l'inspecteur, cela pourrait causer des dommages.
- I. procéder à une évaluation de l'eau.
- J. garantir ou certifier le toit.
- K. confirmer la fixation correcte ou la bonne installation de matériaux de couverture du toit.

### 3.2. L'extérieur

I. L'inspecteur inspectera:

- A. les matériaux de revêtement mural extérieurs, le solin et les moulures;
- B. toutes les portes, les terrasses, les perrons, les marches, les escaliers, les porches, les rampes, les avant-toits, les sous-faces et les fascias extérieurs;
- C. et signalera aux fins de réparation tout espacement inadéquat entre les balustres, les colonnes et les traverses intermédiaires de marches, escaliers, balcons et rampes;
- D. un nombre représentatif de fenêtres;
- E. la végétation, le drainage de surface, les murs de soutènement et la granulométrie du bien immobilier lorsqu'elles peuvent nuire à la structure, en particulier à cause d'une pénétration d'humidité;
- F. et décrira le revêtement mural extérieur.

II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. inspecter ou faire fonctionner les moustiquaires, les contre-fenêtres, les volets, les auvents, les clôtures, les dépendances, ou les lampadaires.
- B. inspecter les éléments qui ne sont pas visibles ou peu accessibles depuis le sol, y compris les solins des fenêtres et des portes.
- C. inspecter ou identifier les conditions géologiques, géotechniques, hydrologiques ou l'état du sol.
- D. inspecter l'équipement de loisir ou le matériel pour terrain de jeux.
- E. inspecter les digues, les murs de retenue et les quais.
- F. inspecter les mesures de contrôle de l'érosion et de stabilisation du sol.
- G. inspecter dans le but d'identifier le verre de sécurité.
- H. inspecter les infrastructures souterraines.
- I. inspecter les éléments souterrains.
- J. inspecter les puits ou les sources.
- K. inspecter les dispositifs solaires, à vent, ou géothermiques.
- L. inspecter les piscines ou les spas.
- M. inspecter les systèmes de traitement des eaux usées, les systèmes septiques ou les bassins d'épuration.

- N. inspecter les systèmes d'irrigation ou les systèmes d'arrosage automatique.
- O. inspecter les réseaux de canalisations d'évacuation ou puits d'égouttement (puits secs).
- P. déterminer l'état des vitres des fenêtres à vitrage multiple ou des scellés des fenêtres thermiques.
- Q. inspecter le verre endommagé.

### 3.3. Le sous-sol, les fondations, le vide sanitaire et la structure

I. L'inspecteur inspectera:

- A. les fondations;
- B. le sous-sol;
- C. le vide sanitaire;
- D. et signalera toute indication d'une pénétration active d'eau qu'il aura constatée;
- E. la présence de bois en contact ou proche du sol;
- F. et signalera tout indice qu'il aura observé d'un éventuel mouvement des fondations, tel que des plaques de plâtre (gypse) fissurées, des briques fissurées, des chambranles de portes hors d'équerre, ou des planchers non horizontaux;
- G. et signalera toute coupure, entaille et perforation de la charpente qu'il aura observées et qui peuvent, selon l'inspecteur, présenter un risque structurel ou de sécurité.

II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. entrer dans des vides sanitaires qui ne sont pas facilement accessibles ou si le fait d'y pénétrer peut causer des dommages ou peut faire courir un risque à l'inspecteur.
- B. déplacer des objets entreposés ou des débris.
- C. faire fonctionner les pompes de puisard lorsque les flotteurs sont inaccessibles.
- D. identifier la taille, l'espacement, l'envergure, l'emplacement ou déterminer si le boulonnage, le contreventement, les solives, les portées de solives des fondations ou des systèmes de support sont satisfaisants.
- E. fournir tout service d'ingénierie ou d'architecture.
- F. signaler le fait que les systèmes ou composants structurels soient adéquats.

### 3.4. Le chauffage

I. L'inspecteur inspectera:

- A. les systèmes de chauffage en utilisant des commandes normales, et décrira la source d'énergie et la méthode de chauffage;
- B. et signalera aux fins de réparation les systèmes de chauffage ne fonctionnant pas;
- C. et signalera s'il estime que les systèmes de chauffage sont inaccessibles.

II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. inspecter ou évaluer l'intérieur des conduits d'évacuation ou cheminées, des chambres de combustion, des échangeurs de chaleur, des dispositifs d'air de combustion, des prises d'air frais, des humidificateurs, des déshumidificateurs, des filtres à air électroniques, des systèmes géothermiques ou des systèmes de chauffage solaire.



- B. inspecter les réservoirs de carburant ou les circuits d’approvisionnement en combustibles sous terre ou cachés.
- C. déterminer l’uniformité, la température, l’écoulement, l’équilibre, la distribution, la taille, la capacité, le BTU, ou l’alimentation suffisante du système de chauffage.
- D. allumer ou faire brûler les veilleuses.
- E. activer le chauffage, les thermopompes (pompes à chaleur) ou les autres systèmes de chauffage lorsque la température ambiante ou d’autres circonstances ne sont pas propices à un fonctionnement sûr ou sont susceptibles d’endommager l’équipement.
- F. reprogrammer manuellement les thermostats électroniques.
- G. évaluer la qualité du combustible.
- H. vérifier l’étalonnage du thermostat, les prévisions de chaleur, ou les retardateurs, minuteurs, programmes ou horloges automatiques.

### 3.5. La climatisation

I. L’inspecteur inspectera:

- A. le système de climatisation central en utilisant des commandes normales.

II. L’inspecteur n’est pas tenu de:

- A. déterminer l’uniformité, la température, l’écoulement, l’équilibre, la distribution, la taille, la capacité, le BTU, ou l’alimentation suffisante du système de climatisation.
- B. inspecter les unités de climatiseurs fenêtre, les unités de climatiseurs muraux, ou les filtres à air électroniques.
- C. faire fonctionner l’équipement ou les systèmes lorsque la température extérieure est inférieure à 65° Fahrenheit (18,3° C), ou lorsqu’il existe d’autres circonstances qui ne sont pas propices à un fonctionnement sûr ou sont susceptibles d’endommager l’équipement.
- D. inspecter ou déterminer l’étalonnage du thermostat, les prévisions de refroidissement, ou les retardateurs ou horloges automatiques.
- E. examiner le courant électrique, les fluides ou gaz réfrigérants, ou les fuites de fluides de refroidissement.

### 3.6. La plomberie

I. L’inspecteur devra:

- A. déterminer et signaler si le réseau d’alimentation en eau est commun ou privé;
- B. vérifier la présence et déterminer l’emplacement du robinet principal d’arrêt d’eau;
- C. inspecter l’équipement de chauffage de l’eau, y compris les tuyaux d’évent, le système d’approvisionnement énergétique, et le contreventement parasismique, et vérifier la présence ou l’absence de soupape de décharge de la température et de la pression et/ou des soupapes de sécurité Watts 210;
- D. vérifier que toutes les toilettes fonctionnent correctement en tirant les chasses d’eau;
- E. inspecter les éviers, les lavabos, les baignoires et les douches pour vérifier l’efficacité de l’écoulement;
- F. inspecter le système intérieur de distribution d’eau, y compris tous les appareils sanitaires et les robinets en faisant couler l’eau;
- G. inspecter les systèmes de drainage, d’évacuation des eaux usées et de ventilation;
- H. décrire tous les systèmes observés de stockage de carburant;

- I. inspecter le degré d'évacuation de l'eau des pompes de puisard et faire fonctionner les pompes lorsque les flotteurs sont accessibles;
- J. inspecter et décrire l'emplacement de la principale source d'alimentation en eau et des principaux robinets d'arrêt carburant;
- K. inspecter et signaler aux fins de réparation les insuffisances de l'alimentation en eau en regardant quel est le débit de drainage de deux appareils sanitaires fonctionnant simultanément;
- L. inspecter et signaler aux fins de réparation les lacunes dans l'installation des robinets d'eau chaude et d'eau froide;
- M. inspecter et signaler aux fins de réparation tous les robinets de contrôle d'arrêt manquants ou qui ne fonctionnent pas s'ils sont installés sur les éviers, lavabos, toilettes et baignoires; et
- N. inspecter et signaler s'il y a des preuves que les toilettes sont endommagées, ont des connections au sol desserrées, fuient, ou ont des composants du réservoir qui ne fonctionnent pas.

II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. allumer ou faire brûler les veilleuses.
- B. déterminer la taille, la température, l'âge, la durée de vie ou la suffisance du chauffe-eau.
- C. inspecter l'intérieur des conduits d'évacuation ou cheminées, des dispositifs d'air de combustion, des systèmes de filtration de l'eau ou d'adoucesseur d'eau, des pompes de puits ou réservoirs d'eau, des soupapes de sûreté ou d'arrêt, des siphons de sol, des systèmes d'arrosage de pelouse ou des systèmes de gicleurs d'incendie.
- D. déterminer de façon exacte le débit, le volume, la pression, la température, ou la suffisance de l'alimentation en eau.
- E. déterminer la qualité, la potabilité ou la fiabilité de l'eau provenant du réservoir ou de la source d'alimentation en eau.
- F. ouvrir les panneaux d'accès scellés de plomberie.
- G. inspecter les machines à laver ou leurs connections.
- H. faire fonctionner tous les robinets.
- I. tester l'état des cuvettes des douches, des baignoires et des parois ou de l'enceinte des douches contre les fuites ou les protections fonctionnelles anti débordement.
- J. évaluer le respect des normes de conservation, des normes énergétiques ou des normes de construction, ou évaluer que la conception et la dimension de tous les composants, appareils sanitaires ou tuyauterie relatifs à l'eau, aux déchets ou à la ventilation soient correctes.
- K. déterminer l'efficacité des dispositifs anti-retour, des dispositifs anti refoulement ou des dispositifs de bouche-évier.
- L. déterminer si le traitement est suffisant pour un nettoyage efficace des conduits d'évacuation.
- M. évaluer les réservoirs de stockage de carburant ou les réseaux d'alimentation.
- N. inspecter les réseaux de traitement des eaux usées.
- O. inspecter les systèmes d'épuration des eaux ou les filtres à eau.
- P. inspecter les réservoirs d'eau, les pompes à pression ou les réservoirs souples.
- Q. évaluer le temps d'attente avant d'obtenir de l'eau chaude dans les appareils sanitaires, ou effectuer des tests quels qu'ils soient sur les éléments du chauffe-eau.
- R. évaluer ou déterminer si l'air de combustion est satisfaisant.
- S. tester, faire fonctionner, ouvrir ou fermer, allumer ou éteindre les commandes de sûreté, les soupapes d'arrêt manuel et/ou les soupapes de sûreté pour la température et la pression.
- T. examiner les systèmes ou les composants auxiliaires, tels que, mais pas restreints à ceux relatifs au chauffage solaire de l'eau et au bouclage d'eau chaude.
- U. déterminer l'existence ou l'état de la tuyauterie en poly butylène.

### 3.7. L'électricité

I. L'inspecteur inspectera:

- A. les lignes d'entrée de service aériennes/souterraines;
- B. les capots pour l'embase;
- C. les moyens de déconnection du branchement principal;
- D. et décrira l'ampérage du disjoncteur différentiel, si étiqueté;
- E. les panneaux de distribution et les dispositifs de protection contre les surintensités (disjoncteurs et fusibles);
- F. et signalera toutes les ouvertures de panneau du disjoncteur inutilisées qui n'ont pas été bouchées;
- G. les branchements de mise à terre et les connexions;
- H. dans la mesure du possible, un nombre représentatif d'interrupteurs, de luminaires et de prises de courant, y compris les prises de courant qu'il a remarquées et a estimées être des disjoncteurs d'arc électriques (AFCI) ou protégées par un AFCI en utilisant un bouton d'essai AFCI;
- I. et testera, dans la mesure du possible, toutes les prises de courant et les disjoncteurs différentiels de fuite à la terre qu'il a remarqués et a estimés être des GFCI grâce à l'utilisation d'un testeur GFCI;
- J. et signalera la présence de câbles de branchement à âme massive en aluminium, s'ils sont facilement visibles;
- K. et signalera toutes les prises de courant testées dans lesquelles il n'y avait pas d'électricité, dans lesquelles la polarité était incorrecte, dont le couvercle n'était pas mis, dont les dispositifs GFCI n'étaient pas correctement installés ou ne fonctionnaient pas correctement, dans lesquelles il y a la preuve de formation d'arc ou d'excès de chaleur ou lorsque la prise de courant n'était pas mise à terre ou n'était pas solidement attachée au mur;
- L. les conducteurs de branchement et l'état de l'isolant du conducteur;
- M. de manière générale l'absence de détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone; et
- N. les câbles de branchement et signalera aux fins de réparation les défauts dans l'intégrité de l'isolant, de la boucle d'écoulement, ou la séparation des conducteurs aux têtes de branchements et les dégagements depuis le niveau du sol ou des toits.

II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. insérer des outils, des sondes ou des appareils d'essai dans le panneau de distribution principal, les panneaux auxiliaires, les tableaux de distribution, ou les installations électriques.
- B. faire fonctionner les systèmes électriques qui sont hors service.
- C. enlever les couvercles des armoires des panneaux de distribution ou les écrans isolants.
- D. faire fonctionner ou régler les dispositifs de protection contre les surintensités ou les dispositifs de protection contre les surcharges.
- E. faire fonctionner les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.
- F. mesurer ou déterminer l'ampérage ou la tension de l'équipement de branchement principal, s'il n'est pas étiqueté de façon apparente.
- G. inspecter le réseau d'incendie et le système d'alarme ou leurs composants.
- H. inspecter le câblage auxiliaire ou les appareils de télécommande.
- I. activer les systèmes électriques ou les circuits de dérivation qui ne sont pas alimentés en courant.
- J. inspecter les systèmes basse tension, les rubans isolants dégivrants, le câblage des piscines, ou tout appareil commandé dans le temps.
- K. vérifier les branchements au sol.
- L. inspecter les sources d'alimentation électrique privée ou d'urgence, y compris, mais pas restreints aux: alternateurs, moulins à vents ou éoliennes, capteurs solaires photovoltaïques, ou installations de stockage de batterie d'accumulateur ou électrique.
- M. inspecter les pare-étincelles ou les parafoudres.
- N. inspecter ou tester l'équipement de dégivrage.
- O. faire des calculs quant aux chutes de tension.
- P. déterminer la véracité des étiquettes.
- Q. inspecter l'éclairage extérieur.

### 3.8. Les cheminées

#### I. L'inspecteur inspectera:

- A. et décrira le foyer;
- B. et ouvrira et fermera la porte du registre si celle-ci est facilement accessible et capable de fonctionner;
- C. les extensions de l'âtre et les autres éléments installés de façon permanente;
- D. et signalera aux fins de réparation les défauts dans le linteau, l'âtre et les matériaux entourant le foyer, y compris il vérifiera que l'ouverture du foyer est dégagée de tout matériaux combustible visible.

#### II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. inspecter les boisseaux ou le système d'évent.
- B. inspecter l'intérieur des cheminées ou des conduits de fumée, les portes ou rideaux coupe-feu, l'étanchéité ou le calfeutrement, ou les manteaux de cheminée.
- C. déterminer la nécessité d'un ramonage.
- D. faire fonctionner les poêles encastrables à gaz.
- E. allumer les veilleuses.
- F. déterminer si une quelconque installation est appropriée.
- G. inspecter les dispositifs d'alimentation automatiques par combustible.
- H. inspecter la combustion et/ou les appareils d'air d'appoint.
- I. inspecter les distributions de chaleur, qu'ils soient à contrepois ou ventilés.
- J. allumer ou éteindre des feux.
- K. déterminer si le tirage ou les caractéristiques du tirage sont satisfaisants.
- L. déplacer les inserts de cheminée, les poêles, ou le contenu des chambres de combustion.
- M. effectuer un essai de fumée.
- N. démonter ou enlever des composants.
- O. accomplir une inspection telle qu'opérée par l'Association Nationale de Prévention contre les Incendies (NFPA).
- P. accomplir une inspection Phase I du foyer et de la cheminée.

### 3.9. Le grenier, la ventilation et l'isolation

#### I. L'inspecteur inspectera:

- A. l'isolation des espaces non finis;
- B. les combles pour vérifier la présence de ventilation;
- C. les systèmes de ventilation mécanique;
- D. et signalera l'absence ou le manque global d'isolation ou de ventilation dans les espaces non finis.

#### II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. monter dans le grenier ou entrer dans des espaces non finis qui ne sont pas facilement accessibles, ou qui pourraient causer des dommages ou qui, d'après l'inspecteur, constituent un danger pour sa sécurité s'il y entre.
- B. déplacer, toucher, ou bouger l'isolant.
- C. déplacer, toucher, ou bouger les pare-vapeurs.

- D. casser ou endommager le fini de surface ou le caoutchouc d'étanchéité sur ou autour des panneaux d'accès et des couvercles.
- E. identifier la composition ou la résistance thermique des matériaux d'isolation.
- F. activer les ventilateurs opérés par thermostat.
- G. déterminer le type de matériau utilisé dans l'isolation ou dans l'enrobage des tuyaux, des conduits d'air, des enveloppes isolantes, des chaudières et des installations électriques.
- H. déterminer si la ventilation est suffisante.

### 3.10. Les portes, les fenêtres et l'intérieur

#### I. L'inspecteur inspectera:

- A. un nombre représentatif de portes et de fenêtres en les ouvrant et en les fermant;
- B. les murs, les plafonds, les marches, les escaliers et les rampes;
- C. et signalera aux fins de réparation tout espacement inadéquat entre les balustres, les colonnes ou les traverses intermédiaires de marches, escaliers et rampes;
- D. les portes de garage et le fonctionnement des commandes électriques de portes de garage à l'aide des commandes murales de portes automatiques;
- E. et signalera comme inadéquats tous les capteurs de sécurité photoélectriques qui ne réagissent pas correctement lors des essais;
- F. et signalera aux fins de réparation les verrous de porte ou les câbles de traction qui n'ont pas été enlevés ou désactivés lorsque les commandes électriques de portes de garage sont utilisées;
- G. et signalera aux fins de réparation les fenêtres qui sont manifestement embuées ou qui présentent des traces de soudures brisées.

#### II. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. inspecter la peinture, les papiers peints, l'habillage de fenêtres ou les finitions.
- B. inspecter les systèmes centraux d'aspiration.
- C. inspecter dans le but de découvrir les vitres de sécurité.
- D. inspecter les systèmes de sécurité ou leurs composants.
- E. évaluer la fixation des îlots de cuisine, des comptoirs, des vitrines ou placards, des table-évier ou des installations.
- F. déplacer le mobilier, les objets entreposés, ou les revêtements, tels que des moquettes ou des tapis, afin d'inspecter la structure du sol en dessous.
- G. déplacer les tuiles des faux plafonds.
- H. inspecter ou déplacer les appareils ménagers.
- I. inspecter ou faire fonctionner l'équipement rangé dans le garage, sauf si précisé différemment.
- J. vérifier ou certifier le bon fonctionnement de l'inversion automatique activée par pression ou de tout dispositif de sécurité similaire d'une porte de garage.
- K. faire fonctionner ou évaluer les ouvertures de barreaudage et les mécanismes d'ouverture, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, y compris leur conformité aux normes locales, des États ou fédérales.
- L. faire fonctionner les systèmes, appareils électroménagers et électroniques ou composants qui nécessitent une clé, un code, une combinaison ou un instrument particulier.
- M. faire fonctionner ou évaluer les cycles des fours autonettoyants, incliner les couvercles/loquets ou les lampes témoin.
- N. inspecter les fours à micro-ondes ou les tester contre les fuites.
- O. faire fonctionner ou examiner les saunas, l'équipement générateur de vapeur, le four, le grille-pain, la machine à glaçons, la cafetière, l'ouvre-boîte, le chauffe-pain, le mixeur, le distributeur d'eau chaude instantané, ou les autres petits appareils accessoires.
- P. inspecter les ascenseurs.

- Q. inspecter les télécommandes.
- R. inspecter les appareils électroménagers et électroniques.
- S. inspecter les éléments qui n'ont pas été installés de façon permanente.
- T. découvrir des compromis pour les murs coupe-feu.
- U. les piscines, les spas ou les fontaines.
- V. déterminer si les jets d'eau d'un spa ou d'une baignoire d'hydro massage, si la force de l'eau ou si l'effet créé par les bulles sont satisfaisants.
- W. déterminer l'intégrité structurelle ou l'existence de fuites dans les piscines ou les spas.

## 4. Glossaire des termes

- **accessible:** selon l'inspecteur, on peut approcher ou entrer sans encombres, sans difficultés, sans peur et sans danger.
- **activer:** allumer, alimenter, ou rendre les systèmes, équipements ou appareils actifs grâce aux commandes normales. On peut citer à titre d'exemple le fait d'allumer le gaz ou l'eau à partir de tuyaux connectés aux appareils sanitaires, électroménagers et électroniques, ainsi qu'enclencher les disjoncteurs électriques ou les fusibles.
- **appareil électroménager ou électronique:** appareil domestique qui fonctionne à l'électricité ou au gaz. Ne sont pas inclus dans cette définition les composants compris dans le chauffage central, la climatisation centrale ou la plomberie.
- **appareils ménagers:** appareils de cuisine et de lavage, climatiseurs individuels, et appareils électroménagers similaires.
- **avoir une incidence négative:** avoir, ou avoir potentiellement, un impact négatif ou destructeur.
- **bien immobilier inspecté:** les zones facilement accessibles des immeubles, du site, des éléments, des composants et des systèmes inclus dans l'inspection.
- **bien immobilier résidentiel:** quatre logements ou moins.
- **commandes normales:** appareils, tels que des thermostats, qu'un occupant ordinaire pourrait faire fonctionner sans qu'aucune compétence ou connaissance particulière ne soit requise.
- **composant:** appareil sanitaire, élément ou partie de système qui est posé ou attaché de façon permanente.
- **décoratif:** ornemental; n'est pas obligatoire pour le fonctionnement de systèmes ou de composants essentiels d'une maison.
- **décrire:** faire un compte-rendu par écrit d'un système ou d'un composant, en indiquant le type ou les autres caractéristiques observables afin de le différencier d'autres composants utilisés aux mêmes fins.
- **démonter:** ouvrir, désassembler ou retirer des composants, des appareils ou des pièces qui ne peuvent pas typiquement être ouverts, désassemblés ou retirés par un occupant ordinaire.
- **déterminer:** se faire une opinion ou arriver à une conclusion suite à un examen.
- **élément structurel:** composant qui soutient des forces et des poids non variables/inamovibles (charges permanentes) et des forces ou des poids variables/amovibles (surcharges).
- **entrer:** pénétrer un espace pour observer les composants visibles.
- **équipement de loisir:** spas, saunas, bains de vapeur, piscines, courts de tennis, matériel de terrain de jeux, et autres installations pour l'activité physique, sportive ou le divertissement.
- **état:** l'état visible et remarquable d'un objet.
- **évaluer:** estimer les systèmes, les structures et/ou les composants d'une habitation.
- **examiner:** visuellement regarder (voir **inspecter**).
- **facilement accessible:** élément ou composant qu'il est possible d'observer, selon l'inspecteur, en toute sécurité sans qu'il soit nécessaire d'éliminer des obstacles, de détacher ou de dégager des dispositifs de connexion ou de fixation, ou d'avoir recours à d'autres procédures risquées ou difficiles pour y avoir accès.

- **faire fonctionner:** allumer ou mettre en marche des systèmes grâce aux commandes normales.
- **fonction:** action pour laquelle un élément, un composant, ou un système est spécifiquement conçu ou utilisé, ou pour laquelle un élément, un composant ou un système existe; être en action ou accomplir une tâche.
- **fonctionnel:** remplissant, ou en mesure de remplir, une fonction.
- **fondation:** base sur laquelle repose une structure ou un mur; normalement de la maçonnerie, du béton ou de la pierre, et généralement partiellement sous terre.
- **hors service:** éteint, débranché, inactif, qui n'est pas en service, non opérationnel, etc.
- **identifier:** remarquer et signaler.
- **inspecter:** examiner en toute sécurité, en accord avec ces Normes de Pratique, les systèmes et les composants facilement accessibles, en utilisant des commandes normales et en accédant aux zones facilement accessibles.
- **inspecteur:** personne qui accomplit l'inspection d'un bien immobilier.
- **inspection en bâtiment:** voir **inspection générale de biens immobiliers**.
- **inspection générale de biens immobiliers:** processus grâce auquel un inspecteur examine visuellement les systèmes et les composants facilement accessibles d'une maison et fait fonctionner ces systèmes et composants en utilisant ces Normes de Pratique comme principe directeur.
- **installé:** attaché ou connecté de telle manière que l'objet installé doit être enlevé au moyen d'un outil.
- **logement:** une maison; un appartement offrant des installations complètes et indépendantes permettant à une ou plusieurs personnes de vivre, comprenant des prestations permanentes pour vivre, dormir, manger, cuisiner ainsi que des installations sanitaires.
- **nombre représentatif:** nombre suffisant servant d'exemple typique ou caractéristique de l' (des) objet(s) inspecté(s).
- **observer:** remarquer de façon visuelle.
- **rapport:** document écrit (pouvant inclure des images) relatant des vices matériels remarqués lors de l'inspection.
- **risqué:** état dans lequel se trouve, selon l'inspecteur, un espace, un système, un composant ou une procédure qui est jugé comme pouvant constituer un risque significatif de dommage corporel lors d'une utilisation normale. Le risque peut être dû à des dégâts, une détérioration, une mauvaise installation, ou un changement des normes reconnues en matière de bâtiments résidentiels.
- **service d'architecture:** tout service impliquant l'art et la science de la réalisation de projets pour la construction d'une structure ou d'un groupe de structures, ainsi que l'utilisation de l'espace au sein de ces structures ou du projet et de l'espace environnant, le développement du projet, la préparation des documents du contrat de construction et l'administration du contrat de construction.
- **service d'ingénierie:** tout service professionnel ou tout travail créatif qui requiert des études, une formation et une expérience en ingénierie ainsi que l'application de connaissances spéciales en sciences mathématiques, physiques et du génie à un tel service professionnel ou travail créatif, tel que la consultation, l'investigation, l'évaluation, la planification, la conception et la supervision de la construction aux fins d'assurer le respect des stipulations et du plan, conjointement avec les structures, les immeubles, les machines, l'équipement, les travaux ou les procédés.
- **système:** assemblage de composants divers fonctionnant ensemble.
- **systèmes d'alarme:** dispositifs d'avertissement, indépendants ou encastrés, comprenant, mais pas restreint à: des détecteurs de monoxyde de carbone, des détecteurs de gaz de fumée et autres fuites, du matériel de sûreté, des pompes à éjecteur et des détecteurs de fumée.
- **techniquement exhaustif:** examen complet et détaillé plus étendu qu'une inspection de biens immobiliers qui impliquerait ou inclurait, mais ne serait pas restreint à: un désassemblage, une connaissance ou une formation spécialisée, un équipement particulier, prendre des mesures, faire des calculs, effectuer des essais, des recherches, des analyses ou l'utilisation d'autres ressources.
- **vérifier:** confirmer ou justifier.
- **vice matériel:** problème spécifique relatif à un système ou à un composant d'un bien immobilier résidentiel pouvant avoir un impact négatif et significatif sur la valeur de ce bien immobilier ou

- qui présente un risque excessif envers les personnes. Le fait qu'un système ou un composant soit proche de, ait atteint ou soit au delà de sa durée normale de vie n'est pas, en soi, un vice matériel.
- **vide sanitaire:** espace à la limite des fondations se trouvant entre le sol et le plancher du rez-de-chaussée.
  - **vitrage de sécurité:** verre trempé, verre feuilleté, ou matière plastique rigide.

Les termes ci-dessus sont retrouvés dans les Normes de Pratique. [Visitez le site contenant le Glossaire complet d'InterNACHI.](#)



## VOTRE INSPECTION STANDARD EN BÂTIMENT: CE QUE NOUS VÉRIFIONS

© InterNACHI 2012



## 5. Code de Déontologie de l'Inspection Immobilière d'InterNACHI

L'Association Internationale des Inspecteurs Immobiliers Certifiés (InterNACHI) promeut un standard élevé de professionnalisme, d'éthique des affaires et des procédures d'inspection. Les membres d'InterNACHI adhèrent au présent Code de Déontologie dans le cadre de leur métier.

### I. Devoirs envers le Public

1. Le membre d'InterNACHI devra respecter le Code de Déontologie et devra suivre en substance les Normes de Pratiques d'InterNACHI.
2. Le membre d'InterNACHI ne se livrera pas à des activités qui pourraient être préjudiciables au public ni discréditer le secteur de l'inspection immobilière.
3. Le membre d'InterNACHI sera juste, honnête, impartial, et agira de bonne foi dans ses rapports avec le public.
4. Le membre d'InterNACHI, dans ses activités commerciales, ne fera pas preuve de discriminations fondées sur la race, la couleur, la religion, le sexe, l'origine, le statut familial, l'orientation sexuelle ou le handicap, et se conformera aux règles en vigueur fédérales, des Etats et locales en matière de discrimination.
5. Le membre d'InterNACHI sera honnête quant à ses services et à ses qualifications.
6. Le membre d'InterNACHI n'aura aucun conflit d'intérêt secret avec le client, ni n'acceptera ou n'offrira de commissions, remises, profits ou autres bénéfices en secret, ni n'acceptera ou n'offrira de commissions, remises, profits ou autres bénéfices secrets ou divulgués de la part de ou à des agents immobilier, des courtiers ou des tiers ayant un intérêt financier dans la vente du bien immobilier, ni n'offrira ou ne fournira de compensation financière directe ou indirecte qu'elle soit secrète ou divulguée à un agent immobilier, un courtier immobilier ou une agence immobilière afin d'obtenir des références ou une inclusion sur des listes d'inspecteurs prioritaires et/ou affiliés ou des listes d'entreprises en inspection.
7. Le membre d'InterNACHI ne communiquera à personne, excepté au client, des informations concernant une inspection sans accord écrit préalable du client, sauf en cas d'urgence sur la sécurité d'autrui, ou en cas de violation d'une loi.
8. Le membre d'InterNACHI agira toujours dans l'intérêt du client, à moins qu'une telle action ne viole une loi ou le présent Code de Déontologie.
9. Le membre d'InterNACHI utilisera un contrat écrit spécifiant les services à effectuer, les limitations de services, et les tarifs.
10. Le membre d'InterNACHI respectera les règles gouvernementales et les conditions pour obtenir une licence de la juridiction où il/elle gère ses activités.
11. Le membre d'InterNACHI n'effectuera pas ou n'offrira pas d'effectuer, en contrepartie d'une rémunération supplémentaire, des réparations ou des services liés à des réparations sur les structures sur lesquelles le membre ou son entreprise a préparé un rapport d'inspection pour une durée de 12 mois. Cette disposition n'inclut pas les services liés aux composants et/ou aux systèmes qui ne sont pas inclus dans les Normes de Pratiques

d'InterNACHI.

## II. Devoirs d'Éducation Continue

1. Le membre d'InterNACHI observera les exigences actuelles de l'éducation continue d'InterNACHI.
2. Le membre d'InterNACHI passera annuellement l'examen d'inspecteur d'InterNACHI en ligne.

## III. Devoirs envers la profession et InterNACHI

1. Le membre d'InterNACHI s'efforcera d'améliorer le secteur de l'inspection immobilière en partageant ses leçons et/ou ses expériences pour le bénéfice de tous. Ceci n'exclut pas que le membre use de son droit d'auteur ou ne commercialise son expertise aux autres inspecteurs ou au public de quelque manière que ce soit, telle qu'autorisée par la loi.
2. Le membre d'InterNACHI assistera la direction d'InterNACHI dans la communication et dans la publicité des bénéfices liés à l'adhésion à InterNACHI.
3. Le membre d'InterNACHI ne se livrera à aucun acte ou activité qui pourrait être dommageable, séditieux ou destructeur envers InterNACHI, les membres d'InterNACHI, les employés d'InterNACHI, la direction ou les administrateurs. Les accusations faites à l'égard d'un membre agissant ou considéré comme en violation de telles règles auront pour conséquence que le Comité d'Éthique effectuera un examen qui pourra aboutir à d'éventuelles sanctions et/ou à l'expulsion d'InterNACHI.
4. Le membre d'InterNACHI respectera les conditions actuelles d'adhésion à InterNACHI.
5. Le membre d'InterNACHI respectera les règles actuelles du panneau d'affichage d'InterNACHI.