

# OTPQ ACQC

## © Guide d'inspection *petits bâtiments*

### Guide d'inspection préachat Inspection de *petits bâtiments*



ORDRE DES

**TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS**

DU QUÉBEC

Ordre des technologues professionnels du Québec  
1265, rue Berri, bureau 720  
Montréal (Qué.) H2L 4X4  
Tél.: (514) 845-3247 - 1-800-561-3459  
Télec.: (514) 845-3643  
[www.otpq.qc.ca](http://www.otpq.qc.ca)



**ASSOCIATION  
DES CONSOMMATEURS  
POUR LA QUALITÉ  
DANS LA CONSTRUCTION**

Association des consommateurs  
pour la qualité dans la construction  
2226, boul. Henri-Bourassa est, bureau 100  
Montréal (Qué.) H2B 1T3  
Tél.: (514) 384-2013 Téléc.: (514) 384-8911  
[www.consommateur.qc.ca/ACQC](http://www.consommateur.qc.ca/ACQC)

## TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction .....	5
2. Buts et étendue du service .....	5
2.1 Définition de l'inspection .....	5
2.2 Services et obligations de base de <i>l'inspecteur</i> .....	5
2.3 Modification aux services de base .....	6
2.4 Compétence de <i>l'inspecteur</i> .....	6
3. Limites et exclusions générales .....	6
3.1 Limites générales .....	6
3.2 Exclusions générales .....	6
3.3 Autres limites et exclusions .....	7
4. Structure et enveloppe du bâtiment .....	7
4.1 Structure .....	7
4.2 Enveloppe extérieure .....	8
5. Les Toitures .....	9
5.1 <i>L'inspecteur doit examiner</i> .....	9
5.2 Limitation .....	9
6. Intérieur .....	9
6.1 <i>L'inspecteur doit examiner</i> .....	9
6.2 Limitation .....	9
7. Isolations .....	10
7.1 <i>L'inspecteur doit examiner</i> .....	10
7.2 Limitation .....	10
8. Mécanique du bâtiment .....	10
9. Poêles et foyers à combustible solide .....	13
9.1 <i>L'inspecteur doit examiner</i> .....	13
9.2 Limitation .....	13
10. Aménagement extérieur .....	13
Glossaire .....	14

*Note : Les mots en italique comportent une définition inscrite au glossaire.  
La forme masculine est utilisée uniquement pour alléger le texte.*

# GUIDE D'INSPECTION PRÉ-ACHAT

## INSPECTION DE PETITS BÂTIMENTS

Ce document a été conçu par l'Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPQ) et l'Association des consommateurs pour la qualité de la construction (ACQC).

### Comité

- Alain Bernier, T.P.
- Bernard Gaudichon, T.P.
- Richard Gervais, T.P.

### COLLABORATION

- Daniel Le Blanc, ACQC

### COMMENTAIRES

- Serge Rodrigue, T.P.
- Joël Thériault, T.P.
- Rolland Dagenais, T.P.

Nous remercions le Comité du bâtiment, travaux publics et environnement pour la contribution à un premier texte :  
***Normes minimales de pratique.***

- Jean-Luc Archambault, T.P.
- Michel Coallier, b. sc.
- Germain Fréchette, ing.
- Richard Gervais, T.P.
- Claude Latulippe, T.P.
- Christian Leblanc, T.P.
- Serge Rodrigue, T.P.
- Claude Tanguay, architecte

Ce guide de pratique a été rédigé afin d'établir une référence sur les us, coutumes et obligations des intervenants dans le service professionnel d'inspection pré-achat de *petits bâtiments*.

Le service d'inspection de *petits bâtiments* a débuté comme service aux consommateurs au début des années 1970, en réponse à la demande croissante des acheteurs qui désiraient mieux connaître la condition générale de la propriété convoitée, avant de conclure la transaction.

Si, d'une part, on reconnaît aux avocats, notaires et arpenteurs géomètres le soin de régler l'aspect juridique d'une transaction immobilière, on connaît mal, d'autre part, la responsabilité qui incombe à **l'inspecteur en bâtiment** (ci-après nommé *l'inspecteur*). **C'est à ce dernier que l'on confie la responsabilité de visiter un bâtiment, de commenter l'état de ses composantes et de dresser la liste des déficiences du bâtiment pouvant en réduire substantiellement la valeur ou le rendre impropre à l'usage pour lequel il était initialement destiné.** Les tribunaux reconnaissent cet aspect, car ils responsabilisent de plus en plus les *inspecteurs* en bâtiment. Dans ce contexte, il convient de mieux définir et encadrer la pratique de l'inspection pré-achat.

Ce guide s'adresse principalement aux *inspecteurs* en bâtiment qui sont **membres d'un ordre professionnel** et dont la discipline est le bâtiment. L'*inspecteur* membre d'un ordre professionnel donne en effet au consommateur une protection accrue du fait que sa formation dans le domaine du bâtiment est certifiée et qu'il est tenu de respecter toute la réglementation de son ordre (Code de déontologie, assurance responsabilité, etc.). Ce guide se veut une norme de pratique afin d'encadrer l'*inspecteur* en bâtiment. Ce guide fait état des limites de l'inspection préachat afin d'informer et de protéger le public.

Les bâtiments visés dans ce présent guide sont ceux définis dans la partie 9 du Code national du bâtiment.

#### **Avertissement :**

**Dans l'élaboration de ce guide, l'OTPD et l'ACQC ont tenu compte de l'opinion d'experts dans le domaine de l'inspection de petits bâtiments. L'inspecteur demeure le seul et unique responsable de compléter l'inspection selon ses obligations déontologiques et les autres normes couramment reconnues, le cas échéant, et de juger de la pertinence d'appliquer ou non les normes qui lui sont suggérées par ce guide.**

## 1. INTRODUCTION

Ce guide de pratique d'inspection préachat représente une référence pour les *inspecteurs*, leurs clients, les usagers de rapport d'inspection et les organismes de contrôle des pratiques. Il vise à délimiter l'étendue du service d'inspection et à donner des directives quant au contenu des rapports. Le guide définit enfin certains termes relatifs à l'inspection et aux *inspecteurs*.

## 2. BUTS ET ÉTENDUE DU SERVICE

### 2.1. Définition de l'inspection

L'inspection consiste dans l'examen visuel du bâtiment et la production d'un rapport en relatant l'état physique à une date déterminée.

### 2.2. Services et obligations de base de l'inspecteur

- A. Informer le client de la portée et des limites inhérentes au mandat d'inspection ainsi que des honoraires afférents au dossier.
- B. Obtenir, préalablement à l'inspection, les informations qui permette d'établir l'histoire de l'immeuble. L'*inspecteur* peut demander une déclaration écrite de la part du propriétaire vendeur ou de son mandataire lui permettant d'obtenir les informations pertinentes sur les *systèmes* et *composantes*, exemples : date de réfection de la toiture, historique d'infiltrations d'eau, de refoulements d'égout ou d'inondations, bruits ou vibrations anormaux dans la plomberie, incendie, etc. Cette déclaration peut prendre la forme de celle suggérée aux annexes I ou II, le cas échéant.
- C. Examiner tous les *systèmes installés* et accessibles tels que décrits dans le présent guide.
- D. Fournir, dans son rapport, une description sommaire de l'immeuble faisant l'objet du mandat.
- E. Fournir au client un rapport écrit décrivant l'état des *composantes* des principaux *systèmes* et plus particulièrement les vices ou anomalies qu'ils présentent et qui pourraient requérir des réparations ou un remplacement; l'*inspecteur* doit également fournir au client une liste des *systèmes* et *composantes* qui présentent un *risque pour la sécurité*.
- F. Faire rapport de tout indice d'infiltration d'un quelconque liquide dans le bâtiment ou de tout signe de condensation affectant un *système* ou une des *composantes* du bâtiment.
- G. Cataloguer les vices rapportés selon les catégories suivantes : défauts majeurs, risques pour la sécurité, autres déficiences ou défauts.
- H. Fournir une description des *systèmes* et *composantes* qui n'ont pas été inspectés et en justifier la/ les raisons(s).
- I. Dans la mesure du possible, orienter son client vers les sources d'expertise pertinentes au(x) vice(s) détecté(s), après en avoir déterminé la (les) causes(s) préalable(s).

### 2.3. Modification aux services de base

Les parties peuvent s'entendre par écrit par le moyen d'un mandat supplémentaire distinct pour élargir le mandat d'inspection à des examens et moyens autres que ceux prévus au présent guide. Les parties peuvent également s'entendre pour exclure de l'inspection certains *systèmes* et *composantes*. Les *systèmes* et *composantes* exclus doivent toutefois être précisés dans la description du mandat.

### 2.4. Compétence de l'inspecteur

L'*inspecteur*, pour des fins de garanties raisonnables de compétence et d'éthique, devrait dans le cadre de l'application du présent guide être **un professionnel des disciplines du bâtiment membre d'un ordre professionnel reconnu.**

## 3. LIMITES ET EXCLUSIONS GÉNÉRALES

### 3.1. Limites générales

- A. Les inspections effectuées suivant ce guide sont soumises aux contraintes d'un examen visuel des *composantes* accessibles d'un bâtiment existant, à moins d'indication contraire spécifiée dans le mandat.
- B. Le rapport écrit, produit suite à la visite d'inspection, doit signaler les **constatations importantes** qui en découle et plus particulièrement celles indiquées dans les sections du présent guide.
- C. Ce guide s'applique aux bâtiments définis à la Partie 9 du Code National du Bâtiment.

### 3.2. Exclusions générales

#### A. L'inspecteur ne doit pas :

1. offrir ou effectuer tout acte ou service contraire aux lois en vigueur;
2. offrir ou fournir des services ne relevant pas de ses compétences;
3. opérer tout *système* ou *composante* qui est non fonctionnel;
4. opérer tout *système* ou *composante* qui ne répond pas aux *contrôles normaux d'opération*;
5. opérer tout *système* d'alarme incendie et/ou de sécurité.

#### B. L'inspecteur n'est pas tenu, par son mandat, d'évaluer :

1. la durée de vie résiduelle d'un *système* ou d'une de ses *composantes*;
2. les méthodes, matériaux et coûts des corrections;
3. la compatibilité de l'immeuble pour un usage spécifique autre que celui auquel il est utilisé en date de l'inspection;
4. la valeur marchande de la propriété;
5. la conformité avec tout code ou règlement applicable;
6. la recommandation ou non d'acheter la propriété;
7. la présence ou l'absence d'organismes nocifs du bois, des insectes, des rongeurs ou autres éléments nuisibles;
8. les éléments sous le niveau fini du sol;
9. les *aménagements récréatifs* non *installés* en permanence;
10. les *appareils ménagers*.

### C. L'inspecteur n'est pas tenu :

1. d'offrir une ou des garanties quelconque sur les équipements et systèmes;
2. de s'introduire dans un endroit qui serait dangereux pour l'inspecteur ou toute autre personne ou d'effectuer une procédure qui pourrait, selon son jugement, endommager la propriété ou une de ses composantes. Le rapport de l'inspecteur devra toutefois faire état de la ou des raison(s) de son refus;
3. d'opérer les appareils ou systèmes alimentés par un combustible fossile ou autres systèmes pouvant présenter un danger. Il doit toutefois préciser dans son rapport le ou les raison(s) de son refus;
4. de déplacer l'isolant, les items personnels, les meubles, les équipements, les plantes qui obstruent l'accès ou la visibilité. De plus, l'inspecteur n'est pas tenu de dégager la neige, les composantes du sol ou tout autres débris qui obstruent l'accès ou la visibilité. L'inspecteur devra faire mention des limites causées par ces obstructions à l'observation du système ou des composantes concernées, le cas échéant;
5. de déterminer la présence ou l'absence de toute substance nocive (incluant mais sans s'y limiter, les substances cancérigènes et autres contaminants du sol, de l'air et de l'eau) ou de tout bruit;
6. de prévoir les coûts d'opération d'un système ou d'une composante.

### 3.3 Autres limites et exclusions

Les limites et exclusions spécifiques à chaque système et ses composantes sont décrites dans les chapitres subséquents.

## 4. STRUCTURE ET ENVELOPPE DU BÂTIMENT

### 4.1 Structure

L'inspecteur doit examiner et faire rapport sur les composantes de la structure du bâtiment incluant :

- A. Les fondations :
  - a) type de fondation
  - b) présence de fissure
  - c) examen de la dalle de béton
- B. Les planchers :
  - a) déformation
  - b) stabilité
- C. Les murs :
  - a) bombement
  - b) déformation
- D. Les colonnes, piliers et poutres
- E. Les plafonds :
  - a) affaissement
  - b) déformation

- F. La structure du toit :
  - a) affaissement
  - b) déformation
- G. L'enveloppe et son étanchéité

**L'inspecteur doit :**

- A. *Pénétrer* dans les vides sanitaires et les greniers ou entre-toits ayant un passage libre adéquat, salubre et sécuritaire dont l'ouverture est conforme (entre-toit : 16 po. X 24 po.) (sous-sol de service : 24 po. X 24 po.).
- B. Faire rapport des méthodes utilisées pour *observer* ou *examiner* les vides sanitaires et les greniers ou entre-toits.

**4.2. Enveloppe extérieure**

**4.2.1. L'inspecteur doit examiner et faire rapport sur les :**

1. parements, déclins et larmiers des murs;
2. margelles (sauts-de-loup, caisses de soupirail);
3. perrons, terrasses, balcons, escaliers et marches, incluant leur garde-corps et main courante ou autres éléments du même genre se rattachant à l'immeuble;
4. les portes et fenêtres et leur lien avec les parements extérieurs en regard de l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment.

**4.2.2. L'inspecteur doit :**

- A. Faire fonctionner toutes les portes d'accès et/ou de garage et un *nombre représentatif* de fenêtres.
- B. Opérer le *système* automatique d'ouverture de la porte de garage, le cas échéant.

**4.2.3. Limitation**

L'inspecteur n'a pas à *examiner* ou déterminer la présence de fenêtres, moustiquaires, auvents ou autres accessoires saisonniers non *installés* au moment de l'inspection. Il n'a pas non plus à *vérifier* les transmetteurs à distance de porte de garage automatique. L'inspecteur peut procéder à un échantillonnage de l'ouverture de portes et fenêtres mais il doit faire rapport quant au nombre inspecté.

## 5. LES TOITURES

### 5.1 L'inspecteur doit examiner et faire rapport sur les :

- A. Revêtements de toit.
- B. Systèmes d'égouttement du toit.
- C. Larmiers.
- D. Lanterneaux, cheminées, événements et autres endroits où l'étanchéité des couvertures peut être compromise.
- E. Signes apparents de fuites ou de condensation anormale sur les *composantes* de la structure.
- F. Les débords de toit, les pentes ainsi que les *composantes*.

Dans son rapport, l'inspecteur doit faire état de la ou des méthode(s) utilisée(s) pour examiner les toitures et leurs *composantes*.

### 5.2 Limitation

L'inspecteur peut, selon les circonstances, visualiser la toiture sans y accéder. Toutefois, il doit en faire mention dans son rapport. En période hivernale, l'inspecteur n'a pas à monter sur le toit ou à enlever quelque neige ou glace, mais il doit en faire mention dans son rapport.

L'inspection de la toiture sert à faire état de sa condition à un moment donné et non pas à en déterminer l'étanchéité.

## 6. INTÉRIEUR

### 6.1 L'inspecteur doit examiner :

- A. Murs, plafonds et planchers.
- B. Marches, escaliers, main courante et garde-corps.
- C. Les comptoirs de cuisine et armoires.
- D. Portes intérieures.
- E. Les cloisons et/ ou murs mitoyens ainsi que les portes qui joignent les aires habitables et le garage.
- F. Les portes extérieures et les fenêtres et les faire fonctionner. L'inspecteur peut procéder à un échantillonnage de l'ouverture de portes et fenêtres mais il doit indiquer la limite de ces vérifications dans son rapport.

### 6.2 Limitation

L'inspecteur n'a pas à apprécier la peinture, le papier peint ou tout autre fini décoratif appliqué sur les murs, plafonds, planchers, tapis, moquettes, rideaux, tentures, pare-soleil ou autre traitement décoratif des portes et fenêtres ainsi que les *aménagements récréatifs* et leurs enceintes.

## 7. ISOLATIONS

### 7.1 L'inspecteur doit faire rapport :

- A. De la présence d'isolation et de coupe-vapeur lorsqu'ils sont accessibles.
- B. De la ventilation des vides sous toit, des sous-sols et des vides sanitaires.

### 7.2 Limitation

L'inspecteur n'a pas à vérifier ou mesurer la valeur thermique de l'isolation, pas plus qu'il n'a à faire un bilan énergétique du bâtiment.

## 8. MÉCANIQUE DU BÂTIMENT

### A. Plomberie

#### L'inspecteur doit s'assurer :

Du libre écoulement des eaux usées, de leur ventilation ainsi que de leur bon fonctionnement.

#### A.1 L'inspecteur doit examiner :

##### A. Le réseau intérieur d'alimentation et de distribution de l'eau incluant :

1. la tuyauterie avec les supports;
2. les appareils sanitaires et la robinetterie;
3. le *débit fonctionnel* de l'eau;
4. les fuites et présences d'odeur;
5. les coupures anti-retour;
6. les matériaux du réseau d'alimentation en eau potable.

##### B. Les systèmes intérieurs de drainage sanitaire, d'égouttement, d'évacuation et de ventilation incluant :

1. les siphons (en S & P), les supports, la ventilation;
2. les fuites;
3. les drains fonctionnels;
4. les clapets anti-retours;
5. les matériaux de la plomberie d'évacuation des eaux usées et sa ventilation;
6. la présence d'avaloirs de sol.

##### C. Le système d'eau chaude :

1. le(s) chauffe-eau;
2. la soupape de décharge et son tuyau;
3. la présence d'une valve de température et surpression sécuritaire;
4. la présence d'un brise-vide;
5. la présence d'un robinet d'arrêt.

D. *Les composantes intérieures du système d'évacuation des eaux de drainage :*

1. bassin de captation (intercepteur);
2. la présence des diverses pompes et leurs accessoires;
3. la présence des regards.

#### A.2 **L'inspecteur doit notamment :**

1. s'assurer de la présence d'une valve d'arrêt principale et en noter l'état;
2. faire fonctionner tous les appareils.

#### A.3 **Limitation**

L'*inspecteur* n'a pas à évaluer l'efficacité des systèmes anti-siphons ou à déterminer si l'évacuation des eaux usées est publique ou privée. L'*inspecteur* n'a pas non plus à se prononcer sur :

- les systèmes de conditionnement d'eau;
- l'arrosage automatique de pelouse;
- la quantité et la *qualité de l'eau potable*;
- la fosse septique;
- le champ d'épuration qu'il soit public ou privé;
- les drains de fondation;
- les systèmes de gicleurs pour la protection incendie;
- les bains tourbillons ou thérapeutiques sauf leur *débit fonctionnel* d'eau et leur évacuation;
- les piscines intérieures et/ou extérieures ainsi que leurs systèmes (incluant les systèmes énergétiques).

## B. ÉLECTRICITÉ

### B.1 **L'inspecteur doit :**

- A. Examiner l'état général de l'ensemble des *composantes* du branchement du consommateur et en préciser la capacité (ampérage et voltage inscrits sur le coffret de branchement).
- B. Vérifier l'accessibilité et le dégagement du compteur extérieur.
- C. Visualiser l'intégrité de la mise à la terre.
- D. Souligner l'emplacement, l'accessibilité et le dégagement du panneau électrique.
- E. Vérifier l'opération d'un *nombre représentatif* d'interrupteurs (plafonniers et autres formes d'éclairage) et de prises de courant situées à l'intérieur de l'immeuble inspecté (polarité et mise à la terre).
- F. Vérifier la polarité et la mise à la terre de toutes les prises *installées* à moins de un (1) mètre de tout appareil de plomberie intérieure ainsi que de toute prise extérieure inspectée.
- G. Vérifier l'opération des disjoncteurs différentiels intégrés aux prises de courant.
- H. Mentionner la présence de filage d'aluminium.
- I. Mentionner la présence ou non des avertisseurs de fumée.
- J. Signaler la présence de pellicules de chauffage radiant, le cas échéant.
- K. Vérifier l'état général du ou des panneaux de distribution et plus spécifiquement les traces de rouilles.
- L. Préciser le type de protection (fusibles ou disjoncteurs), le nombre maximal de circuits que peut contenir chaque panneau ainsi que le nombre utilisé; spécifier si les circuits sont identifiés.

M. Mentionner la présence de plafonniers encastrés et informer le client des dangers afférents.

## B.2 Limitation

### L'inspecteur ne doit pas :

- enlever le couvercle du panneau électrique;
- insérer un outil ou instrument de test à l'intérieur de l'interrupteur du branchement et des panneaux de distribution;
- actionner un système de protection contre les surcharges;
- ouvrir ou faire fonctionner un contrôle électrique.

L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les systèmes suivants : bas voltage, protection incendie, téléphonie, domotique, immotique, informatique, sécurité, alarme, système de son ou autres.

## C. Chauffage

### C.1 L'inspecteur doit :

- identifier le type de système de chauffage;
- s'assurer que l'installation est faite de façon sécuritaire, notamment en vérifiant, en situation d'opération normale, le bon fonctionnement des systèmes de chauffage.

Examiner les composantes installées de façon permanente aux systèmes de chauffage, incluant :

1. les accessoires;
2. les contrôles normaux d'opération;
3. la présence de contrôles automatiques de sécurité;
4. les cheminées et tuyaux à fumée ainsi que leur dégagement;
5. le réservoir intérieur ou extérieur, la tuyauterie d'alimentation, l'évent et les supports du réservoir; lorsque l'inspecteur ne peut trouver le réservoir, il doit en faire rapport;
6. les fuites;
7. les systèmes de distribution de chaleur incluant les ventilateurs, pompes circulatrices, conduits et tuyauterie ainsi que leurs supports, filtres à air, registre et diffuseurs, radiateurs, convecteurs et appareils de type "ventilo-convecteur"; l'inspecteur doit également confirmer la présence ou l'absence d'une source de chaleur installée dans chaque pièce ou partie du bâtiment inspecté;
8. les distances requises entre les appareils de combustion et leur réservoir;
9. l'état des tuyaux de fumée via la cheminée lorsque ceux-ci sont accessibles.

### C.2 Limitation

#### L'inspecteur n'a pas :

- à faire fonctionner les systèmes de contrôle automatique de sécurité;
- à allumer ou à éteindre les feux des équipements à combustible solide;
- à examiner l'intérieur des tuyaux de fumée, des humidificateurs ou des purificateurs d'air électronique;
- à vérifier la répartition et la quantité d'énergie par pièce;
- à examiner les composantes internes des systèmes de chauffage.

## D. CLIMATISATION CENTRALE-THERMOPOMPE

### D.1 L'inspecteur doit examiner :

le fonctionnement du climatiseur et de la thermopompe en condition normale d'opération; il doit recommander que le système soit vérifié par un maître mécanicien en tuyauterie, le cas échéant.

### D.2 Limitation

L'inspecteur n'a pas à opérer des systèmes de climatisation lorsque les conditions climatiques ou autres peuvent occasionner des dommages aux équipements. L'inspecteur n'a pas à vérifier des systèmes de climatisation installés de façon non permanente, pas plus qu'il ne doit de vérifier l'uniformité ou la bonne répartition de débit d'air dans chacune des pièces.

## E. VENTILATION

### E.1 L'inspecteur doit vérifier :

la présence ou l'absence de systèmes de ventilation mécanique ou naturelle dans chacune des pièces;  
les composantes des systèmes de ventilation de la cuisine, des salles de bains et de la buanderie.

### E.2 Limitation

L'inspecteur n'a pas à vérifier ou à mesurer les débits des appareils inspectés; il ne doit s'assurer que de leur état de fonctionnement.

## 9. POÊLES ET FOYERS À COMBUSTIBLES SOLIDES

### 9.1. L'inspecteur doit examiner :

- A. Les dégagements par rapport aux matériaux combustibles.
- B. La présence de séparation coupe-feu dans les *vides sous toit* et les cloisons.
- C. Les cheminées et les appareils à combustibles fossiles auxquels ils sont rattachés et rechercher la présence d'une fiche signalitique ou homologation de l'appareil.

### 9.2. Limitation

L'inspecteur n'a pas à faire fonctionner les appareils à combustion auxiliaire ou à vérifier l'intérieur des tuyaux ou de la cheminée lorsque non visible.

## 10. AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

Au cours de son inspection, l'inspecteur doit tenir compte et faire rapport de l'influence que peuvent avoir notamment la végétation, les arbres matures, les pentes du terrain, le drainage des eaux de surface, les entrées, les terrasses et les murs de soutènement sur le bâtiment.

**Aménagements récréatifs**

Sauna, bain tourbillon, piscine (extérieure ou intérieure, creusée ou hors-terre), terrain de tennis, équipement récréatif pour les enfants ou tout autre appareil d'exercice, d'entraînement et/ou de conditionnement physique.

**Appareil ménager**

Appareil de cuisine, de buanderie, climatiseur de pièce ou tout autre appareil similaire qui est alimenté par une quelconque source d'énergie.

**Autre défectuosité ou défaut**

Défectuosité n'étant pas considérée comme un défaut majeur ou un risque pour la sécurité, mais dont les coûts de réparation peuvent être significatifs.

**Climatisation centrale**

Un système qui utilise des conduits de ventilation pour distribuer de l'air conditionné (frais en été/chaud en hiver) avec une thermopompe, avec ou sans humidification – ou qui utilise des tuyaux pour distribuer de l'eau refroidie vers des échangeurs de chaleur dans plus d'une pièce – et dont l'appareil n'est pas branché dans une fiche murale.

**Composante**

Une partie facilement observable et accessible d'un système, tel qu'un mur ou un plancher, mais non les pièces individuelles (clous, planches ou vis) qui, assemblées, forment la *composante*.

**Composante structurale**

Une composante qui supporte des forces constantes et des poids morts, et/ou des forces et des charges variables.

**Contrôles automatiques de sécurité**

Mécanismes conçus et installés afin de protéger les systèmes et leurs composantes contre des pressions ou températures trop hautes ou trop basses, un courant électrique excessif, l'absence d'eau, l'allumage, la perte de combustible, le feu, le gel ou tout autre condition non sécuritaire.

**Contrôles normaux d'opération**

Mécanismes destinés à être utilisés par le propriétaire, dont notamment les commutateurs muraux, thermostats ou commutateurs de sécurité.

### **Coupure anti-retour**

Agencement d'une composante du système d'alimentation en eau potable pouvant être polluée par des eaux usées.

### **Débit fonctionnel**

Un débit raisonnable au plus haut appareil sanitaire de la maison lorsqu'un autre appareil est opéré simultanément.

### **Décrire**

Faire rapport, par écrit, des observations effectuées en regard du système et de ses composantes ainsi que de toutes les caractéristiques propres s'y rattachant.

### **Défaut majeur**

Défaut pouvant réduire substantiellement la valeur du bien immeuble ou le rendant impropre à l'usage auquel il était initialement destiné.

### **Démonter**

Ouvrir, enlever ou mettre en pièces détachées toute composante ou partie d'une composante qui est vissée, clouée ou attachée de telle façon qu'elle n'est pas conçue pour un entretien normal.

### **Drain fonctionnel**

Drain qui se vide à l'intérieur d'un laps de temps raisonnable et qui ne refoule pas lorsqu'un autre appareil se draine simultanément.

### **Équipement pour combustibles solides**

Tout équipement ou appareil servant à faire brûler du bois, du charbon, des granules (pellets) ou autres matériaux organiques, incluant mais sans s'y limiter, les foyers de maçonnerie ou fabriqués en usine, les appareils insérés dans un foyer, les poêles à bois, à combustion lente, les fournaies centrales ou toutes combinaisons des précédentes.

### **Examiner**

Observer attentivement et minutieusement de façon visuelle.

### **Ingénierie**

Travaux d'analyse ou d'expertise qui requièrent une préparation intensive et un niveau d'expérience pertinent dans l'utilisation des mathématiques, de la physique, chimie et/ ou des sciences appliquées.

### ***Inspecteur***

Tout individu qui examine les composantes et la structure du bâtiment, par le biais d'une observation visuelle et qui vérifie le fonctionnement de la mécanique du bâtiment par le biais des contrôles d'opération normale, sans l'aide de sciences mathématiques ou appliquées.

### ***Installé***

Attaché ou fixé d'une telle façon qu'il est nécessaire d'utiliser un outil pour l'enlever.

### ***Nombre représentatif***

Lorsqu'il s'agit de composantes identiques telles que fenêtres et prises électriques, une composante par pièce. Pour des composantes identiques d'extérieure, une composante par côté de la structure.

### ***Non opérationnel***

Pièce d'équipement ou *système* qui ne peut être mis en marche par les accessoires ou contrôles normalement utilisés par le propriétaire. Si le disjoncteur est en position " arrêt " ou si un fusible est absent ou brûlé, l'*inspecteur* n'est pas requis de rétablir le courant pour faire fonctionner l'équipement ou le *système*. Il devra toutefois l'indiquer à son rapport en apposant la note " non opérationnel "

### ***Observer***

Agir de façon à faire fonctionner un *système* ou un équipement.

### ***Panneau accessible***

Un panneau conçu pour permettre au propriétaire d'effectuer l'inspection et/ ou l'entretien, dont la construction comporte des charnières, écrous ou autres formes d'attaches et ferrures faciles à retirer par une personne seule et dont l'accès n'est pas obstrué par des objets entreposés, des meubles ou composantes structurales, le tout dans un rayon de quatre (4) pieds.

### ***Pénétrer***

Aller dans un endroit afin d'y observer toutes les composantes visibles.

### ***Portes et fenêtres primaires***

Fenêtres et/ou portes extérieures qui sont conçues pour demeurer en place à longueur d'année.

### ***Qualité de l'eau potable***

La qualité d'eau en fonction du débit disponible.

**Raccordement croisé**

Tout raccordement ou agencement entre l'eau potable et une source de contamination.

**Risque pour la sécurité**

Tout état d'un système ou d'une composante pouvant représenter un danger physique pour les personnes et les biens.

**Système**

Un ensemble de composantes reliées ou indépendantes assemblées dans le but d'effectuer une ou plusieurs fonctions.

**Technique exhaustive**

Une inspection est techniquement exhaustive lorsqu'elle requiert l'utilisation intensive de mesures, instruments, tests et calculs ou toutes autres méthodes destinées à développer des résultats, conclusions et recommandations scientifiques ou d'ingénierie.

**Vérifier**

Examiner (une chose) de manière à pouvoir établir si elle est conforme à ce qu'elle doit être, si elle fonctionne correctement.

**Vide sanitaire**

Portion de la bâtisse située entre les murs de fondations, le sol (si murs non finis) et le plancher le plus bas de la structure. Vides sous-toit (entretoit).

**Vie utile normale**

Durée de vie d'une composante ou d'un système tel que défini par les us et coutumes ou par les spécifications des manufacturiers.

# OTPQ ACQC

## © Guide d'inspection *petits bâtiments*

Il nous fera plaisir de recevoir vos commentaires sur ce document

Association des consommateurs pour la qualité dans la construction  
2226, boul. Henri-Bourassa est, bureau 100 Montréal (Qué.) H2B 1T3  
Tél.: (514) 384-2013 Téléc. (514) 384-8911  
[ACQC@consommateur.qc.ca](mailto:ACQC@consommateur.qc.ca)

Ordre des technologues professionnels du Québec  
1265, rue Berri, bureau 720 Montréal (Qué.) H2L 4X4  
Tél.: (514) 845-3247 1-800-561-3459 Téléc.: 845-3643  
[techno@otpq.qc.ca](mailto:techno@otpq.qc.ca)