

Les Normes de Pratique Internationales pour la Réalisation d'une Inspection Générale de Biens Immobiliers

Dernière mise à jour 07/10/16

Table des Matières

1. Définitions et Etendue

2. Limitations, Exceptions & Exclusions

2.1. Limitations

2.2. Exclusions

3. Les Normes de Pratique

3.1. Toiture

3.2. Extérieur

3.3. Sous-sol, Fondations, Vide Sanitaire & Structure

3.4. Chauffage

3.5. Climatisation

3.6. Plomberie

3.7. Electricité

3.8. Cheminée

3.9. Grenier, Isolation & Ventilation

3.10. Portes, Fenêtres & Intérieur

4. Glossaire

1. Définitions et Etendue

1.1. Une **inspection générale de biens immobiliers** consiste à effectuer, contre une rémunération, un examen visuel non envahissant des zones accessibles d'un bien immobilier résidentiel (comme décrit ci-dessous), dans le but d'identifier tous les défauts que l'inspecteur aura observé et jugé important au sein des systèmes et composants spécifiques définis par ces Normes. Le Client et l'Inspecteur peuvent décider d'un commun accord de modifier le contenu de l'inspection.

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

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

1.3. Un rapport d'inspection générale de biens immobiliers doit identifier sous forme écrite les défauts des systèmes et composants définis par ces Normes que l'inspecteur aura observés et jugés importants. Les rapports d'inspection peuvent aussi contenir des commentaires et recommandations supplémentaires.

2. Limitations, Exceptions & Exclusions

2.1. Limitations

- I. Une inspection n'est pas techniquement exhaustive.
- II. Une inspection ne peut pas identifier les vices cachés.
- III. Une inspection ne prend pas en compte les défauts esthétiques, superficiels ou relevant des goûts personnels.
- IV. Une inspection ne peut pas déterminer si un bien immobilier convient à un usage particulier.
- V. Une inspection ne peut pas déterminer la valeur du bien immobilier ou sa faciliter de vente.
- VI. Une inspection ne peut pas déterminer l'assurabilité du bien immobilier.
- VII. Une inspection ne peut pas donner d'avis sur l'opportunité d'achat du bien immobilier inspecté.
- VIII. Une inspection ne peut pas déterminer la durée de vie restante du bien immobilier ou de ses composants et systèmes.
- IX. Les composants qui ne sont pas installés de façon permanente ne font pas partie de l'inspection.
- X. Ces Normes ne s'appliquent qu'aux biens immobiliers composés au plus de quatre logements.

2.2. Exclusions

- I. L'inspecteur n'est pas tenu de déterminer:
 - A. les lignes séparatives du bien immobilier ou les empiètements.
 - B. l'état des composants et systèmes qui ne sont pas facilement accessibles.
 - C. la durée de vie restante des composants et systèmes.
 - D. la taille, capacité, BTU, performance ou 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. la prédiction de l'état futur.
 - H. si les normes de construction ou les réglementations ont été respectées.
 - I. s'il y a présence de signes de rongeurs, oiseaux, insectes ou autres animaux nuisibles.
 - J. la présence de moisissures ou champignons.
 - K. la présence de contaminants aériens, y compris le gaz radon.
 - L. la qualité de l'air.
 - M. l'existence de risques environnementaux, comme les peintures au plomb, l'amiante et les plaques au plâtre toxiques.
 - N. la présence de champs électromagnétiques.
 - O. toutes conditions liées à des déchets dangereux.

- P. tous rappels de fabricants ou conformité d'installation du fabricant ou information sur la protection des consommateurs.
- Q. les propriétés acoustiques.
- R. l'estimation des coûts de réparation ou remplacement.
- S. l'estimation des coûts de fonctionnement d'un système donné.

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

- A. tout système hors service.
- B. tout système qui ne fonctionne pas correctement.
- C. ou évaluer tous systèmes électriques basse tension comme:
 - 1. les lignes téléphoniques.
 - 2. les câbles pour télévision.
 - 3. les antennes satellites.
 - 4. les antennes hertziennes.
 - 5. les luminaires basses tensions.
 - 6. les télécommandes.
- D. tout système qui ne s'allume pas avec les commandes normales.
- E. toutes vannes d'arrêt manuelles ou de sécurité.
- F. tous disjoncteurs électriques ou appareils de protection contre les surintensités.
- G. tous systèmes d'alarme.
- H. tous hygromètres, détecteurs de gaz ou tout équipement similaire.

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

- A. déplacer des objets personnels ou tout obstacle tels que : tapis, moquettes, revêtements muraux, meubles, dalles de faux plafonds, rideaux, plantes, débris, neige, glace, eau, animaux de compagnie ou tout autre chose pouvant restreindre l'inspection.
- B. démonter, ouvrir ou découvrir tout système ou composant.
- C. entrer ou accéder à une zone qui, selon l'inspecteur, est dangereuse.
- D. entrer dans les vides sanitaires ou autres zones qui peuvent être dangereuse ou pas facilement accessibles.
- E. inspecter les éléments souterrains tels que: les systèmes d'arrosage de jardin, les citernes souterraines ou toute indication de leur présence, qu'ils soient abandonnés ou utilisés.
- F. faire quoi que ce soit qui, selon l'inspecteur, pourrait être dangereux pour l'inspecteur ou toute autre personne ou causer des dommages, tels que : marcher sur les toits, grimper sur une échelle, entrer dans les combles ou vides sanitaires, ou parler avec des animaux de compagnie.
- G. inspecter les objets décoratifs.
- H. inspecter les parties communes dans une copropriété.
 - I. inspecter les interphones, systèmes de sonorisation et systèmes de sécurité.
- J. offrir des garanties.
- K. offrir des services d'ingénierie.
- L. offrir des services professionnels autre que l'inspection générale de biens immobiliers.
- M. faire des recherches historiques du bien immobilier, ou rapporter sur son potentiel d'altération, d'extension, ou sur son caractère approprié pour une utilisation spécifique relative à son occupation.

- N. déterminer la date de construction ou d'installation des systèmes ou composants, ou différencier entre la construction originale et les ajouts, améliorations, rénovations ou remplacements ultérieurs.
- O. déterminer l'assurabilité du bien immobilier.
- P. offrir des audits environnementaux.
- Q. inspecter tout système ou composant qui n'est pas inclus dans les Normes.

3. Les Normes de Pratique

3.1. Toiture

- I. L'inspecteur doit inspecter à partir du sol ou de l'avant-toit:
 - A. les matériaux de couverture;
 - B. les gouttières;
 - C. les tuyaux de descentes des gouttières;
 - D. les aérations, solins ou revêtements en zinc, fenêtres de toit, cheminée et autres pénétrations du toit; et
 - E. la structure générale du toit à partir des panneaux d'accès, portes ou escaliers facilement accessibles.

- II. L'inspecteur doit décrire:
 - A. les matériaux de couverture.

- III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:
 - A. toute indication visuelle de fuite actives.

- IV. L'inspecteur n'est pas tenu de:
 - A. marcher sur le toit.
 - B. prédire la durée de vie restante.
 - C. inspecter la partie souterraine de l'évacuation des eaux de pluie.
 - D. enlever neige, glace, débris ou toute chose qui empêche d'observer les surfaces du toit.
 - E. déplacer les matériaux isolants.
 - F. inspecter les antennes hertziennes ou satellites, paratonnerres, équipement de dégivrage, ou toute autres équipements attachés.
 - G. marcher sur les parties du toit que l'inspecteur juge risquées.
 - H. marcher sur les parties du toit qui pourrait être endommagées.
 - I. procéder à un test avec de l'eau.
 - J. garantir ou certifier le toit.
 - K. confirmer la bonne installation des matériaux de couverture du toit.

3.2. Extérieur

- I. L'inspecteur doit inspecter:
 - A. les matériaux de revêtement muraux extérieurs, solins et moulures;
 - B. toutes les portes extérieures;

- C. les allées et accès au garage;
- D. les escaliers, marches, perrons et rampes;
- E. les porches, patios, terrasses, balcons et garages extérieurs;
- F. les balustrades et mains courantes;
- G. les avant-toits, soffites et bordures;
- H. un nombre représentatif de fenêtres; et
- I. la végétation, écoulement des eaux, murs de soutènement et pente du terrain lorsqu'ils peuvent nuire à l'intégrité de la structure à cause de l'humidité.

II. L'inspecteur doit décrire:

- A. les matériaux de couverture extérieurs.

III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:

- A. tout espacement inadéquat entre les balustrades, les colonnes et les mains courantes.

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

- A. inspecter ou faire fonctionner les moustiquaires, volets, auvents, clôtures, dépendances, ou éclairages extérieurs.
- B. inspecter les éléments qui ne sont pas visibles ou 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 les équipements de loisir ou terrain de jeux.
- E. inspecter les digues, brise-lames et quais.
- F. inspecter l'efficacité des mesures de contrôle de l'érosion et de stabilisation du sol.
- G. inspecter l'utilisation de verre sécurit.
- H. inspecter les services publics souterrains.
 - I. inspecter les éléments souterrains.
 - J. inspecter les puits ou les sources d'eau.
 - K. inspecter les équipements solaires, éoliens ou géothermiques.
 - L. inspecter les piscines ou les jacuzzis.
- M. inspecter les systèmes de traitement des eaux usées, fosses septiques ou bassins d'épuration.
- N. inspecter les systèmes d'irrigation ou d'arrosage automatique.
- O. inspecter les champs d'épuration ou puisards.
- P. déterminer l'état, l'étanchéité et l'isolation thermique des fenêtres à double vitrage.

3.3. Sous-sol, Fondations, Vide Sanitaire & Structure

I. L'inspecteur doit inspecter:

- A. les fondations;
- B. le sous-sol;
- C. le vide sanitaire; et
- D. les éléments structurels.

II. L'inspecteur doit décrire:

- A. le type de fondation; et
- B. l'emplacement des accès au vide sanitaire et sous-sol.

III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:

- A. l'indication de bois en contact ou proche du sol;
- B. toute indication d'une pénétration active d'eau;
- C. toute indication d'un éventuel mouvement des fondations, tel que des plaques de plâtre ou briques fissurées, des chambranles de portes non d'équerre, ou des sols non horizontaux; et
- D. toute coupure, entaille et perforation de poutres ou d'éléments structurels observée et qui peuvent, selon l'inspecteur, présenter un risque structurel ou de sécurité.

IV. 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 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 ou l'emplacement ou déterminer si le boulonnage, l'entretoisement, les solives et les portées de solives des fondations et systèmes de support sont satisfaisants.
- E. fournir tout service d'ingénierie ou d'architecture.
- F. rapporter si les systèmes ou éléments structurels sont adéquats.

3.4. Chauffage

I. L'inspecteur doit inspecter:

- A. le système de chauffage en utilisant les commandes de contrôle normales.

II. L'inspecteur doit décrire:

- A. l'emplacement du thermostat;
- B. la source d'énergie; et
- C. la méthode de chauffage.

III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:

- A. tout système de chauffage ne fonctionnant pas; et
- B. si le système de chauffage est jugé inaccessible.

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

- A. inspecter ou évaluer l'intérieur des conduits et cheminées, chambres de combustion, échangeurs thermiques, brûleurs, entrées d'air, humidificateurs, déshumidificateurs, filtres à air électrostatiques, systèmes géothermiques ou solaire.
- B. inspecter les réservoirs de carburant et les tuyaux d'approvisionnement souterrains ou cachés.

- C. déterminer l'uniformité, température, écoulement, stabilité, distribution, taille, capacité, BTU, ou l'alimentation suffisante du système de chauffage.
- D. allumer ou démarrer les veilleuses.
- E. allumer le chauffage, pompes à chaleur ou autres systèmes de chauffage lorsque la température ambiante ou toutes autres circonstances ne sont pas propices à un fonctionnement sûr ou sont susceptibles d'endommager l'équipement.
- F. outrepasser les thermostats électroniques.
- G. évaluer la qualité du carburant.
- H. vérifier l'étalonnage du thermostat, l'anticipation de chauffage, ou les retardateurs, minuteurs, programmeurs ou horloges.

3.5. Climatisation

- I. L'inspecteur doit inspecter:
 - A. le système de climatisation en utilisant les commandes de contrôle normales.
- II. L'inspecteur doit décrire:
 - A. l'emplacement du thermostat; et
 - B. la méthode de refroidissement.
- III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:
 - A. tout système de climatisation ne fonctionnant pas; et
 - B. si le système de climatisation est jugé inaccessible.
- IV. L'inspecteur n'est pas tenu de:
 - A. déterminer l'uniformité, température, écoulement, stabilité, distribution, taille, capacité, BTU, ou l'alimentation suffisante du système de climatisation.
 - B. inspecter les climatiseurs de fenêtre et muraux portables, ou les filtres électrostatiques.
 - C. faire fonctionner tout équipement ou systèmes lorsque la température extérieure est inférieure à 65° F / 18° C, ou lorsqu'il existe toutes 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, l'anticipation de cycle de refroidissement, ou les retardateurs ou programmeurs.
 - E. examiner le courant électrique, les fluides ou gaz réfrigérants, ou les fuites de fluides de refroidissement.

3.6. Plomberie

- I. L'inspecteur doit inspecter:
 - A. la vanne d'arrêt d'alimentation en eau principale;
 - B. la vanne d'arrêt d'alimentation en carburant;
 - C. le chauffe-eau, y compris le carburant utilisé, ventilation, groupes de sécurité et attaches anti sismiques;
 - D. le système intérieur de distribution d'eau, y compris tous les appareils sanitaires et robinets en faisant couler l'eau;
 - E. le fonctionnement des toilettes en tirant les chasses d'eau;

- F. les éviers, baignoires et douches pour vérifier l'écoulement des eaux;
- G. l'évacuation des eaux usées et ventilation; et
- H. les pompes de puisard lorsque les flotteurs sont accessibles.

II. L'inspecteur doit décrire:

- A. si l'alimentation en eau est publique ou privée;
- B. l'emplacement de la vanne d'arrêt d'alimentation en eau principale;
- C. l'emplacement de la vanne d'arrêt d'alimentation en carburant;
- D. l'emplacement de tout stockage de carburant visible; et
- E. la capacité du chauffe-eau selon l'étiquette.

III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:

- A. les insuffisances de la plomberie en observant le débit d'écoulement des eaux de deux équipements sanitaires simultanément;
- B. les lacunes dans l'installation des robinets d'eau chaude et d'eau froide;
- C. les bondes et clapets manquants ou qui ne fonctionnent pas lorsqu'ils sont installés sur les éviers, lavabos et baignoires; et
- D. les toilettes endommagées, avec des connexions au sol ou murs desserrées, qui fuient, ou ont des chasses qui ne fonctionnent pas.

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

- A. allumer ou démarrer les veilleuses.
- B. mesurer la capacité, température, âge, durée de vie restante ou efficacité du chauffe-eau.
- C. inspecter l'intérieur des conduits, cheminées et chambres de combustion, les systèmes de filtration, adoucisseurs d'eau, pompes de puits artésiens ou réservoirs d'eau, les groupes de sécurité, vannes, évacuation d'eau de sol, systèmes d'irrigation et buses de sprinklers.
- D. déterminer de façon exacte le débit, volume, pression, température, ou suffisance de l'alimentation en eau.
- E. déterminer la qualité, potabilité ou fiabilité de la source d'alimentation en eau.
- F. ouvrir les panneaux d'accès à la plomberie scellés.
- G. inspecter les machines à laver et leurs connexions.
- H. faire fonctionner les vannes d'arrêt.
- I. tester les cuvettes des douches, baignoires et murs ou l'enceinte des douches pour l'étanchéité ou les protections anti débordement.
- J. évaluer le respect des normes de conservation, énergétiques ou de construction, ou évaluer que la conception et dimensions de tous les composants de plomberie, appareils sanitaires ou tuyauterie relatifs à l'eau, à l'évacuation ou à la ventilation soient correctes.
- K. déterminer l'efficacité des dispositifs anti-retour, anti-refoulement ou des bondes.
- L. déterminer s'il y a suffisamment d'accès pour un nettoyage efficace des conduits d'évacuation.
- M. évaluer les réservoirs de carburant ou les tuyaux d'alimentation.
- N. inspecter les systèmes de traitement des eaux usées.
- O. inspecter les systèmes de traitement des eaux ou les filtres.
- P. inspecter les réservoirs d'eau et les pompes.

- Q. évaluer le temps d'attente pour obtenir de l'eau chaude dans les équipements sanitaires, ou effectuer des tests quels qu'ils soient sur les chauffe-eau.
- R. évaluer ou déterminer si l'arrivée d'air est satisfaisante.
- S. tester, faire fonctionner, ouvrir ou fermer, les systèmes de sécurité, vannes manuelles, groupes de sécurité, les vannes de contrôle ou clapets.
- T. examiner les systèmes ou composants auxiliaires, tels que, mais pas uniquement relatifs au chauffe-eau solaire ou au chauffage par eau chaude.
- U. déterminer l'existence ou l'état de tuyaux en polybutylène (type PB-1).
- V. Inspecter ou tester les fuites de carburants liquide ou gazeux.

3.7. Electricité

I. L'inspecteur doit inspecter:

- A. le raccordement au réseau;
- B. les câbles aériens et leurs connexions;
- C. le point d'entrée, les manchons et boucles d'égouttement;
- D. le pylône et conduits muraux;
- E. le compteur électrique;
- F. les câbles de connexion au compteur ;
- G. le disjoncteur principal;
- H. les panneaux de distributions et les disjoncteurs et fusibles;
 - I. le branchement à la terre et ses connexions;
- J. un nombre représentatif d'interrupteurs, de luminaires et de prises de courant, y compris les prises de courant protégées ou estimées protégées par des disjoncteurs anti arc électriques (AFCI) en utilisant un bouton de test si possible;
- K. dans la mesure du possible, toutes les prises de courant protégées ou estimées protégées par des interrupteurs différentiels avec un testeur; et
- L. les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.

II. L'inspecteur doit décrire:

- A. l'ampérage du service électrique selon étiquettes; et
- B. les types de câbles observés.

III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:

- A. les défauts dans l'intégrité de l'isolant des câbles aériens, des boucles d'écoulement et les dégagements par rapport au sol et aux toits.;
- B. toute section de panneaux électriques inutilisée qui n'est pas couverte;
- C. la présence de câbles électriques avec âmes en aluminium solide, si visible;
- D. toutes prises de courant testées où il n'y a pas d'électricité, la polarité est incorrecte, le couvercle est manquant, les interrupteurs différentiels ne sont pas correctement installés ou ne fonctionnent pas, des signes d'arc électrique ou d'excès de chaleur, la mise à la terre manque ou la prise n'est pas solidement attachée au mur; et
- E. l'absence de détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.

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

- A. insérer des outils, sondes ou équipements dans les panneaux électriques principaux et auxiliaires, les tableaux de distribution, ou les équipements électriques.
- B. faire fonctionner les systèmes électriques hors service.
- C. enlever les couvercles et protections des panneaux électriques.
- D. faire fonctionner ou réinitialiser les disjoncteurs et fusibles.
- E. faire fonctionner ou tester les détecteurs de fumée, monoxyde de carbone ou alarmes.
- F. inspecter tous systèmes de sécurité, d'incendie ou d'alarme et leurs composants ou tous systèmes d'alerte ou signalisation.
- G. mesurer ou déterminer l'ampérage ou la tension du service électrique, s'il n'est pas étiqueté de façon apparente.
- H. inspecter le câblage auxiliaire ou systèmes de télécommande.
- I. activer tous systèmes électriques ou circuits qui ne sont pas alimentés.
- J. inspecter les systèmes basse-tensions, dégivrants, les câblages des piscines, ou tout appareil temporel.
- K. vérifier les branchements à la terre.
- L. inspecter les sources d'alimentation électrique privée ou d'urgence, y compris, mais pas restreints aux: générateurs et systèmes éoliens ou solaires, ou de batterie d'accumulateurs électriques.
- M. inspecter les pare-étincelles ou les paratonnerres.
- N. inspecter ou tester les équipements de dégivrage.
- O. faire des calculs de chutes de tension.
- P. déterminer la véracité des étiquettes.
- Q. inspecter l'éclairage extérieur.

3.8. Cheminée

- I. L'inspecteur doit inspecter:
 - A. les portions visibles et accessibles du foyer et de la cheminée;
 - B. les linteaux au dessus de l'ouverture du foyer ;
 - C. les registres en les ouvrant et fermant s'ils sont accessibles et peuvent fonctionner manuellement; et
 - D. les regards pour l'âtre et les encadrements.
- II. L'inspecteur doit décrire:
 - A. le type de foyer.
- III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:
 - A. tout signe de mortier défectueux, dommage ou détérioration de l'âtre, de l'extension de l'âtre ou du foyer;
 - B. les registres manuels qui ne s'ouvrent ou ne se ferment pas;
 - C. l'absence d'un détecteur de fumée dans la même pièce que le foyer;
 - D. l'absence d'un détecteur de monoxyde de carbone dans la même pièce que le foyer; et
 - E. les regards qui ne sont pas fait avec du métal, ciment ou autres matériaux incombustibles.
- IV. L'inspecteur n'est pas tenu de:

- A. inspecter les conduits ou ventilations.
- B. inspecter l'intérieur des cheminées et conduits de fumée, des portes ou rideaux coupe-feu, des joints ou des encadrements.
- C. déterminer la nécessité d'un ramonage.
- D. faire fonctionner les poêles à gaz encastrables.
- E. allumer les veilleuses.
- F. déterminer si une quelconque installation est correcte.
- G. inspecter les dispositifs d'alimentation automatiques du combustible.
- H. inspecter la combustion et/ou les appareils d'appoint.
 - I. inspecter les systèmes de distribution de chaleur, qu'ils soient gravitationnels ou ventilés.
- J. allumer ou éteindre des feux.
- K. déterminer si le tirage ou les caractéristiques de tirage sont satisfaisants.
- L. déplacer les modules encastrables, les poêles, ou le contenu des âtres.
- M. effectuer un essai de fumée.
- N. démonter ou enlever tous composants.
- O. accomplir une inspection telle qu'opérée par les pompiers ou agents certifiés.
- P. accomplir une inspection approfondie du foyer et de la cheminée (décrite comme phase 1 aux États-Unis).

3.9. Grenier, Ventilation & Isolation

- I. L'inspecteur doit inspecter:
 - A. l'isolation des espaces non-habitables tel que les greniers, vide-sanitaires et fondations;
 - B. les combles pour vérifier la présence de ventilation; et
 - C. les systèmes de ventilation dans les cuisines, salles de bain et buanderies.
- II. L'inspecteur doit décrire:
 - A. le type d'isolation observé; et
 - B. l'épaisseur approximative moyenne de l'isolation dans les greniers et sous-toits.
- III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:
 - A. l'absence d'isolation ou d'aération dans les espaces non-habitables.
- IV. L'inspecteur n'est pas tenu de:
 - A. entrer dans le grenier ou tous espaces non-habitable pas facilement accessibles ou qui pourraient occasionner des dommages ou constituer un danger pour l'inspecteur.
 - B. déplacer, toucher, ou déranger l'isolant.
 - C. déplacer, toucher, ou déranger les pare-vapeurs.
 - D. casser ou endommager le fini des surfaces ou l'étanchéité sur ou autour des panneaux d'accès et des caches.
 - E. identifier la composition ou la résistance thermique des matériaux d'isolation.
 - F. activer les ventilateurs thermostatiques.
 - G. déterminer le type de matériau utilisé dans l'isolation ou l'enrobage des tuyaux, des conduits d'air, des enveloppes isolantes, des chaudières et des câbles électriques.
 - H. déterminer si l'aération est suffisante.

3.10. Portes, Fenêtres & Intérieur

- I. L'inspecteur doit inspecter:
 - A. un nombre représentatif de portes et de fenêtres en les ouvrant et en les fermant;
 - B. les sols, murs et plafonds;
 - C. les marches, escaliers et rampes;
 - D. les balustres, traverses et mains courantes;
 - E. les portes de garage et le fonctionnement des portes automatiques à l'aide des commandes normales;
 - F. et signalera aux fins de réparation;
 - G. et signalera comme inadéquats tous;
 - H. 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; et
 - I. et signalera aux fins de réparation.

- II. L'inspecteur doit décrire:
 - A. une porte de garage manuelle ou qui a une commande pour ouverture automatique.

- III. L'inspecteur doit rapporter comme nécessitant une rectification:
 - A. tout espacement inadéquat entre les balustres, les colonnes ou les traverses intermédiaires de marches, escaliers et balustrades;
 - B. les capteurs de sécurité photoélectriques qui ne marchent pas correctement; et
 - C. les doubles vitrages qui sont embués ou qui présentent des signes de joints abimés.

- IV. L'inspecteur n'est pas tenu de:
 - A. inspecter peinture, papiers peints, rideaux ou finitions.
 - B. inspecter revêtements de sol ou moquettes.
 - C. inspecter les systèmes d'aspirateurs centraux intégrés.
 - D. inspecter les vitres sécurit.
 - E. inspecter les systèmes de sécurité ou leurs composants.
 - F. évaluer la fixation des îlots de cuisine, comptoirs, cabinets et placards, éviers ou des équipements.
 - G. 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.
 - H. déplacer les tuiles des faux-plafonds.
 - I. inspecter ou déplacer les appareils ménagers.
 - J. inspecter ou faire fonctionner tout équipement rangé dans le garage, sauf si précisé différemment.
 - K. vérifier ou évaluer le bon fonctionnement de l'inversion automatique ou de tout dispositif de sécurité similaire de porte de garage.
 - L. faire fonctionner ou évaluer les mécanismes d'ouverture des barreaux de fenêtre, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, y compris leur conformité aux normes locales, nationales ou fédérales.
 - M. faire fonctionner tous systèmes, équipements ou composants qui nécessitent des clés, codes, combinaisons ou instruments particuliers.

- N. faire fonctionner ou évaluer les cycles autonettoyants des fours, loquets de sécurité, verrous ou lampes témoin.
- O. inspecter les fours à micro-ondes ou les tester contre les fuites.
- P. faire fonctionner ou examiner les saunas, générateurs de vapeur, fourneaux, grille-pain, machines à glace, cafetières, ouvre-boîtes, réchauds, mixeurs, chauffe-eau instantanés, ou les autres petits appareils électroménager.
- Q. inspecter les ascenseurs.
- R. inspecter les télécommandes.
- S. inspecter les appareils électroménagers.
- T. inspecter les équipements non installés de façon permanente.
- U. découvrir des problèmes dans les murs coupe-feu.
- V. Inspecter les piscines, jacuzzis ou fontaines.
- W. déterminer l'efficacité des jets d'eau d'un jacuzzi ou d'une baignoire d'hydro massage, la force de l'eau ou si l'effet créé par les bulles est satisfaisant.
- X. déterminer l'intégrité structurelle ou l'existence de fuites dans les piscines ou jacuzzis.

4. Glossaire

- **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. Par exemple le fait tourner les vannes du gaz ou de l'eau des appareils et équipements, ainsi qu'enclencher les disjoncteurs électriques ou les fusibles.
- **appareil électroménager**: 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 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 bâtiments, sites, éléments, composants et systèmes inclus dans l'inspection.
- **bien immobilier résidentiel**: bâtiment comprenant quatre logements ou moins.
- **commandes normales**: décrit les méthodes que certains équipements (comme les thermostats), peuvent être opérés par un occupant ordinaire sans qu'aucune compétence ou connaissance spécialisée ne soit requise.
- **composant**: équipement, élément ou partie de système qui est installé de façon permanente.
- **décoratif**: ornemental; n'est pas obligatoire pour le fonctionnement des systèmes ou composants essentiels d'une maison.

- **décrire:** rapporter par écrit un système ou composant par son type ou autres caractéristiques visuelles afin de le différencier des autres composants utilisés aux mêmes fins.
- **défauts esthétiques:** toute chose qui a une imperfection ou irrégularité qui peut être corrigée sans être nécessaire.
- **défauts fonctionnel:** un manque ou une anomalie de quelque chose nécessaire pour le fonctionnement normal ou opération et par conséquent demande une évaluation supplémentaire et rectification.
- **démonter:** ouvrir, désassembler ou retirer tous composants, appareils ou pièces qui ne sont pas typiquement 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 les forces et poids fixes (charges mortes) et les forces et poids variables (charges vivantes).
- **entrer:** pénétrer dans un espace pour observer les composants visibles.
- **équipement de loisir:** jacuzzi, saunas, hammam, piscines, courts de tennis, matériel de terrain de jeux et autres installations pour activité physique, sportive ou de divertissement.
- **état:** la condition visible et observée d'un objet.
- **évaluer:** juger les systèmes, les structures et/ou les composants d'une habitation.
- **examiner:** observer visuellement (voir **inspecter**).
- **facilement accessible:** élément ou composant qu'il est possible d'observer en toute sécurité, selon l'inspecteur, sans qu'il soit nécessaire d'éliminer des obstacles, de détacher ou de désengager des dispositifs de connexion ou de fixation, ou d'avoir recours à d'autres procédures risquées ou difficiles pour y avoir accès.
- **faire fonctionner:** allumer ou mettre en marche des systèmes grâce aux commandes normales.
- **fonction:** l'action pour laquelle un élément, composant, ou système est spécifiquement conçu pour ou utilisé, ou pour laquelle un élément, un composant ou un système existe; être en action ou accomplir une tâche.
- **fonctionnel:** remplissant ou être en mesure de remplir une fonction.
- **fondation:** la base sur laquelle repose la structure ou les murs, normalement fait de maçonnerie, béton ou en pierre, et généralement partiellement sous terre.
- **hors service:** éteint, débranché, inactif, pas en service, non opérationnel, etc.

- **identifier**: remarquer et signaler.
- **indication**: ce qui sert à signaler, montrer ou faire connaître la présence actuelle de quelque chose sous certaines conditions.
- **inspecter**: examiner en toute sécurité, en accord avec ces Normes de Pratique, les systèmes et les composants facilement accessibles, en utilisant les commandes normales et en accédant aux zones facilement accessibles.
- **inspecteur**: la personne qui accomplit l'inspection d'un bien immobilier.
- **inspection immobilière**: voir **inspection générale de bien immobilier**.
- **inspection générale de bien immobilier**: processus grâce auquel un inspecteur examine visuellement les systèmes et les composants facilement accessibles du bien immobilier et fait fonctionner ces systèmes et composants en utilisant les principes de ces Normes de Pratique.
- **installé**: attaché ou connecté de telle manière qu'un outil soit nécessaire pour être enlevé.
- **logement**: une maison ou un appartement offrant des installations complètes et indépendantes permettant à une ou plusieurs personnes de vivre et comprenant des installations permanentes pour vivre, dormir, manger, cuisiner ainsi que des équipements sanitaires.
- **nombre représentatif**: nombre suffisant servant d'exemple typique ou caractéristique des éléments inspectés.
- **observer**: remarquer de façon visuelle.
- **rapport d'inspection**: document écrit (pouvant inclure des images) relatant les vices matériels observés lors de l'inspection.
- **rapporter**: exprimer, communiquer ou fournir des informations par écrit ; donner un compte rendu écrit (voir **rapport d'inspection**).
- **rectification** : quelque chose qui est proposé ou substitué à ce qui est incorrect, défectueux ou dangereux.
- **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, détériorations, mauvaises installations, ou un changement des normes de construction de bâtiments résidentiels reconnues.
- **service d'architecture**: tout service impliquant l'art et la science de la conception 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 contrat de la construction.

- **service d'ingénierie:** tout service professionnel ou tout travail créatif qui requiert des études, formations et expérience en ingénierie ainsi que l'application de connaissances particulières en sciences mathématiques, physiques et du génie à tout service professionnel ou travail créatif, tel que la consultation, l'investigation, l'évaluation, la planification, la conception et la supervision de la construction aux fins d'assurer le respect des stipulations et de plans liés aux structures, bâtiments, machines, équipements, travaux ou procédés.
- **signe:** ce qui a tendance à prouver ou réfuter quelque chose; quelque chose qui rend simple ou clair; raisonnable de croire; preuve.
- **système:** un ensemble de composants divers qui fonctionnent comme un tout.
- **systèmes d'alarme:** dispositifs d'avertissement, installés ou posés, comprenant, mais pas restreint à: des détecteurs de monoxyde de carbone, des détecteurs de gaz et autres fuites, des équipements de sûreté, des pompes à éjecteur et des détecteurs de fumée.
- **techniquement exhaustif:** examen complet et détaillé qui va au delà d'une inspection générale de biens immobiliers et qui implique ou inclut, mais n'est pas restreint à: un désassemblage, une expertise ou une formation spécialisée, un équipement professionnel, prendre des mesures, faire des calculs, effectuer des tests, des recherches, des analyses ou 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 danger 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 l'intérieur du périmètre des fondations se trouvant entre le sol et le plancher du rez-de-chaussée.
- **vitrage sécurit:** verre trempé, verre feuilleté, ou plexiglass.