ASSOCIATION DES THERMOGRAPHES EN INSPECTION DE BÂTIMENT
1146 rue Melançon, Saguenay (Québec) G7H 1P2
Tél. : 1-855-561-3686
info@latib.net

NORMES DE PRATIQUE D'INSPECTION DE BÂTIMENT

L'inspecteur agit comme généraliste et il doit aviser le client de consulter un spécialiste en structure, fondation, électricité, plomberie, etc, et ce, si un problème précis pouvant avoir des conséquences graves sur l'état du bâtiment inspecté est découvert lors de l'inspection. L'inspecteur est tenu de consulter la déclaration du vendeur avant chaque inspection, en l'absence de déclarations du vendeur sur l'immeuble à inspecter, l'inspecteur devra obligatoirement demander au vendeur d'en compléter une avant l'inspection.

L'inspecteur doit, pour chaque inspection, conclure une entente de service écrite avant de débuter l'inspection, l'inspecteur doit remettre au client une copie de l'entente ainsi que des présentes normes de pratique.

EXTÉRIEUR

a) L'inspecteur effectuera l'examen visuel de la finition extérieure (parement, déclin et larmiers).
b) Les margelles, portes et fenêtres, balcons, patio, escaliers incluant les garde-corps et mains-courantes et autres dans la mesure où ces éléments sont visibles.
c) Dans la mesure du possible et si les conditions météo le permettent, l'inspecteur devra s'assurer du bon fonctionnement d'un échantillon représentatif des portes et fenêtres.
d) La présence ou l'absence de calfeutrages extérieurs sera mentionnée et les conseils d'usage seront donnés.

FONDATION

a) L'inspecteur fera l'examen des parties visibles de la fondation.
b) Il vérifiera la présence de fissures et il fera les recommandations appropriées.
c) Il vérifiera la possibilité d'infiltration d'eau au sous-sol.
d) Toute détérioration ou surplus d'humidité au béton ou aux blocs de béton constituant la fondation seront notés.
e) Si la vérification des fondations implique que l'inspecteur doit se rendre dans un vide sanitaire, le dégagement (hauteur) pour permettre à l'inspecteur de circuler doit être d'au moins 24 pouces.

TOITURE

a) L'inspecteur, dans la mesure où les conditions de la température le permettent (présence de neige, verglas ou pentes trop abruptes) donnera son opinion sur la condition de recouvrement du toit (bardeaux d'asphalte ou autres).
b) L'inspecteur n'est pas tenu de monter sur le toit si sa sécurité peut être compromise, mais il peut examiner le recouvrement de la toiture à l'aide de jumelle ou dans une échelle.
c) S'il y a un accès raisonnable et/ou accessible est présent, l'inspecteur vérifiera les structures, le sous-toit, l'isolation, la ventilation du toit et la condition des solins.

STRUCTURE

Dans la mesure où la conception du bâtiment le permet et à l'aide d'indices, l'inspecteur donnera son opinion sur la présence de fissure, de déformation, jambage (bombage), affaissement et en fera mention dans son rapport.

L'inspecteur doit sonder les composantes structurales qui semblent détériorées, sauf lorsque cette opération aurait pour effet d'endommager une surface finie. L'inspecteur doit pénétrer dans les vides sanitaires et les greniers, entretoits ou combles ayant un passage libre de dimensions raisonnables, salubre et sécuritaire et ne nécessitant pas l'utilisation d'outils.

INTÉRIEUR

L'ensemble de la membrane intérieur et ses composantes seront inspectés visuellement et par imagerie thermique. Toute anomalie sera prise en photo et mise dans le rapport.

ÉLECTRICITÉ

a) L'inspecteur examinera l'état général des composantes et du branchement en utilisant un lecteur de prise de type GB et en précisera la capacité si cela est possible.
b) L'inspecteur fera une vérification représentative de **l'intérieur** de la boîte électrique, des interrupteurs et prises électriques du bâtiment. Il indiquera s'il y a présence de filage d'aluminium, de marrette, de dédoublement et devra inclure **obligatoirement** une photo thermique et numérique de l'ensemble de la boîte et/ou de toute surchauffe anormale dans le réseau électrique.

PLOMBERIE

a) L'inspecteur vérifiera la partie visible de la plomberie et en déterminera le bon fonctionnement et le type de tuyau utilisé pour l'alimentation et le drainage. (Attention au poly-B)

b) Il vérifiera aussi le fonctionnement de l'alimentation en eau potable ainsi que le fonctionnement et l'année de fabrication du chauffe-eau du bâtiment, vérifiera la mise à la terre et les robinets d'arrêt sans les manipuler.

c) L'inspecteur scannera avec l'imagerie thermique l'ensemble des plafonds et des murs à la recherche d'une fuite potentielle dans le réseau d'alimentation d'eau et de drainage de la propriété.

d) L'inspecteur devra localiser le drain de plancher au sous-sol ainsi que le clapet anti- refoulement du drain sanitaire principale et devra l'ouvrir et s'assurer de son bon fonctionnement s'il est accessible.

CHAUFFAGE

L'inspecteur vérifiera si le ou les systèmes de chauffage du bâtiment sont fonctionnels seulement.

THERMOPOMPE ET UNITÉ D'AIR CONDITIONNÉ

Si la température le permet, l'inspecteur vérifiera si ces systèmes sont fonctionnels. Les composantes intérieures de ces appareils ne sont pas vérifiées.

EXTRACTEUR D'AIR (cuisine et salle de bain)

L'inspecteur fera une vérification de la présence ou de l'absence des extracteurs d'air et leur fonctionnement sans avoir à mesurer leur débit.

POÊLES ET FOYERS AU BOIS OU AU GAZ

L'inspecteur ne se prononce pas sur la conformité de ces équipements. L'inspection de ces composantes est exclue de notre norme de pratique.

PENTES DE TERRAIN

Si la température le permet, l'inspecteur vérifiera les pentes de terrain et le drainage des eaux de surface autour du bâtiment.

MEMBRANE INTÉRIEURE (PLAFONDS, MURS ET PLANCHER)

L'ensemble de la membrane intérieure devra être inspecté visuellement et avec l'imagerie thermique et toutes les anomalies (humidité, infiltration d'eau, moisissure, etc.) devront être contre-vérifiées avec le détecteur d'humidité, les taux d'humidité devront être noté au rapport. Aucune anomalie d'humidité relevée par imagerie thermique ne sera

considérée valide sans une lecture hydrométrique. Plusieurs relevés d'humidité devront être prise à la base des portes, fenêtres et au contour de la fondation au sous-sol. Toute zone suspecte devra être prise en photo thermique et numérique obligatoirement et incorporé au rapport.

RAPPORT D'INSPECTION EN BÂTIMENT

Après son analyse des résultats de l'examen visuel et thermique du bâtiment, l'inspecteur doit remettre au client un rapport écrit. Ce rapport, doit être conforme aux présentes normes de pratique et daté et signé par l'inspecteur qui a procédé à l'inspection.

Le rapport d'inspection :

- **a)** Rend compte de tout ce qui a été observé et examiné par l'inspecteur au moment de l'inspection;
- **b)** Indique la date, l'heure, les conditions climatiques ainsi que les noms des personnes présentes lors de l'inspection;
- **c)** Indique le nom du requérant et l'objet pour lequel l'inspection a été effectuée;
- **d)** D'écrit les systèmes et les composantes du bâtiment listés dans les présentes normes ainsi que leur état respectif, si observable et/ou accessible;
- **e)** Indique les moyens utilisés pour procéder à l'examen de certains d'entre eux, si applicable (jumelles, échelle, détecteur d'humidité, caméra thermique, etc.);
- **f)** Donne, en concordance des présentes normes, les raisons pour lesquelles certains de ces systèmes et leurs composantes n'ont pas été inspectés, le cas échéant;
- **g)** Mentionne l'impossibilité de mettre certains appareils en marche, si applicable;
- **h)** Fait état de l'observation de tout signe de pénétration de l'eau dans l'immeuble ou de condensation significative sur des composantes de l'immeuble;
- **i)** Contient une description des constats de l'inspecteur quant aux éléments qui exigent une réparation immédiate ou majeure ou qui représentent une situation dangereuse;
- **j)** Contient des photographies permettant d'illustrer les principaux constats de l'inspecteur;

EXCLUSIONS

Sont exclus d'une inspection préachat d'un bâtiment:

- **a)** L'aspect esthétique du bâtiment, tel que peinture, le papier peint, les moquettes, rideaux, tentures et tous les articles qui ne font pas partie intégrante d'un bâtiment.
- **b)** L'évaluation de la valeur de la propriété.
- **c)** L'évaluation de la qualité de l'air et l'insonorisation du bâtiment.
- **d)** Un jugement sur la localisation du bâtiment.

e) Les calculs de capacité : du sol, de structures ou autres.
f) L'inspection des piscines, cabanons, clôtures et autres articles qui ne font pas partie intégrante du bâtiment.
g) La vérification des lois, codes, normes et/ou règlements, les plans et devis, certificats de conformité, permis ou titres de propriété.
h) Les conditions géologiques, condition future de l'immeuble.
i) Une garantie sur les équipements et les systèmes.
j) L'ouverture et la mise en fonction de tout équipement fermé lors de l'inspection.
k) Les puits, fosses septiques et les champs d'épuration.

L'INSPECTEUR N'EST PAS TENU

a) De déplacer les effets personnels, les meubles, les équipements, les plantes et l'isolation qui obstruent ou qui l'empêche de visualiser une partie du bâtiment. Si des obstacles empêchent l'inspecteur de procéder à l'inspection d'une ou des pièces, il devra l'indiquer dans le rapport.
b) L'inspecteur ne donnera aucune évaluation des coûts d'entretien, de remplacement ou d'amélioration concernant le bâtiment inspecté.
c) D'ouvrir la valve principale de l'alimentation en eau potable lorsqu'elle est fermée.

ROUTINE D'INSPECTION

Chaque inspecteur adaptera sa routine d'inspection selon sa convenance, mais devra suivre l'ordre d'inspection suivante :

a) Enveloppe extérieure (mur et solage)
b) Toiture
c) Sous-sol
d) Étage Principale
e) Étage Supérieur
f) Entre toit