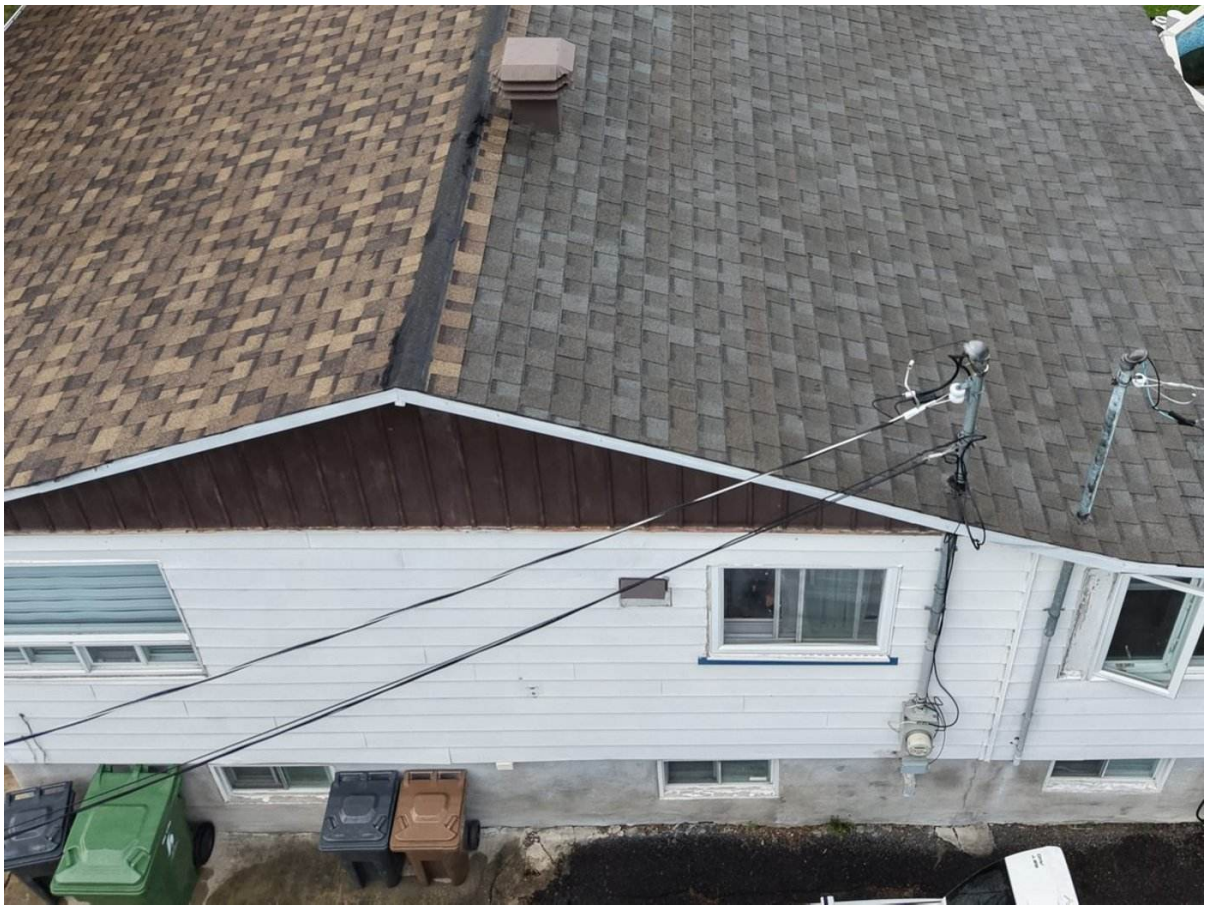
EXEMPLE DE RAPPORT D'INSPECTION

Propriété fictive, à titre d'illustration seulement — norme BNQ 3009-500



EXEMPLE — adresse fictive, Montréal (Québec)

Bungalow isolé de plain-pied avec sous-sol aménagé

Préparé pour : Client exemple (fictif)

Date de l'inspection : Octobre 2026 (exemple)

Dossier : EXEMPLE DE RAPPORT

Pantelis Ambatzis, CMI®

MTL Home Inspection — 1575, boul. Henri-Bourassa Ouest, Montréal (Québec) H3M 3A9
info@mtlhomeinspection.com

Table des matières

Lettre au client
Renseignements sur le rapport
Comment lire ce rapport
Notions utiles : AFCI et DDFT
Sommaire
Ce qui pourrait influencer votre décision
Sécurité
À réparer
À surveiller
Déclarations du vendeur et constats
1. Toiture, cheminée et drainage
2. Extérieur et fondation
3. Entretoit
4. Plomberie
5. Électricité
Plan d'action recommandé
Avant la décision — soumissions et information
Couvreur (RBQ)
Maçon
Maître électricien (CMEQ)
Plombier (CMMTQ)
Propriétaire / entrepreneur général
Documents consultés
Portée, limites et conditions
Annexe A — Planches photographiques
Section 1 — Toiture, cheminée et drainage
Section 2 — Extérieur et fondation
Section 3 — Entretoit
Section 4 — Plomberie
Section 5 — Électricité
Annexe B — Index des photographies

Lettre au client

Montréal, le octobre 2026

Bonjour,

Voici un exemple du rapport que vous recevez après une inspection avec MTL Home Inspection. La maison est fictive; les constats, les photographies et les explications proviennent de vraies inspections, sans aucun détail permettant de les identifier. Un rapport complet compte habituellement de 40 à 60 pages; cet exemple garde 15 constats représentatifs.

Chaque constat est rédigé comme je vous l'explique sur place : ce qu'est la composante, ce que j'ai vu, pourquoi cela arrive, pourquoi c'est important, et quoi faire, par quel corps de métier et à quel moment. Chaque constat comporte une photographie avec un contour rouge qui situe la condition, une illustration tirée de The Illustrated Home de Carson Dunlop juste en dessous, qui montre le principe ou la bonne installation, et des liens « Pour en savoir plus » vers des sources fiables comme CAA-Québec, Santé Canada ou InterNACHI. Le sommaire classe tout par priorité, la déclaration du vendeur est comparée aux observations dans un tableau distinct, et le plan d'action regroupe les travaux par corps de métier pour qu'une seule visite couvre plusieurs points.

Pour cette maison, la structure est saine. Les points à faire chiffrer avant une décision sont les solins de la toiture et les moisissures qu'ils ont causées dans l'entretoit, ainsi que les fissures de la fondation, avec le terrain et les descentes pluviales qui les alimentent.

N'hésitez pas à m'appeler pour toute question : 514-924-8887.

Pantelis Ambatzis, CMI®
MTL Home Inspection

Renseignements sur le rapport

Client	Client exemple (fictif)
Adresse	EXEMPLE — adresse fictive, Montréal (Québec)
	Cet exemple de rapport décrit une maison fictive. Les constats et les photographies proviennent de vraies inspections de MTL Home Inspection, sans aucun détail permettant de les identifier, pour que vous voyiez exactement à quoi ressemble un rapport.
Type de propriété	Bungalow isolé de plain-pied avec sous-sol aménagé
Année de construction	Années 1960 (fictif)
Date et heure	Octobre 2026 (exemple), Environ 3 heures (survol par drone, extérieur, intérieur, entretoit, thermographie, dépistage de moisissures)
Conditions météo	Ensoleillé et sec, environ 12 °C (exemple)
Personnes présentes	Inspecteur; les acheteurs (fictifs); le courtier immobilier des acheteurs
Inspecteur	Pantelis Ambatzis, CMI®
Norme de pratique	BNQ 3009-500 — Bâtiment d'habitation — Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière
Honoraires	Voir la liste de prix sur mtlhomeinspection.com
Exclusions du mandat	Radon, conformité aux codes, amiante et autres matières dangereuses exclus. Un test instantané de dépistage de moisissures et la thermographie ont été réalisés sur place.

Comment lire ce rapport

Chaque constat est présenté dans un tableau à quatre colonnes : la composante, l'observation accompagnée de son importance et de la recommandation, la photographie correspondante (renvoi à l'annexe A) et le niveau de priorité. Les niveaux de priorité sont les suivants :

SÉCURITÉ	Risque de blessure, d'incendie ou d'inondation. À corriger sans délai.
RÉPARER	Défaut qui demande une réparation ou une mise à niveau par un professionnel; à budgéter avant ou peu après la prise de possession.
SURVEILLER	Condition sans défaut actif, ou composante en fin de vie utile; à surveiller et à planifier.
NOTE	Information descriptive, entretien courant ou composante conforme à l'usage.

Chaque constat (sauf les notes d'information) est aussi classé selon l'une des quatre catégories de résultats du chapitre 8 de la norme BNQ 3009-500 :

Vice apparent	Problème décelable au moment de l'inspection. Le rapport en donne la description, l'impact, les risques s'il n'est pas corrigé et, au besoin, l'information

	à obtenir avant la décision.
Indice de déficience	Signe qui ne permet pas de confirmer un problème (y compris la fin de vie utile). Le rapport donne une recommandation justifiée et, si une expertise est requise, ce qu'elle doit vérifier, qui doit la faire et les risques de ne pas la faire.
Risque pour la sécurité ou l'intégrité physique	Danger pouvant causer des blessures, des dommages au bâtiment ou à l'environnement. Le rapport donne la recommandation pour l'éliminer et les risques de ne pas la suivre.
Possibilité de risque	Des signes laissent croire à un risque qui ne peut être confirmé. Le rapport indique les précautions à prendre, l'expertise requise et les conséquences si le risque est confirmé.

Chaque recommandation précise son moment : « avant de prendre votre décision » (à faire évaluer ou chiffrer avant de vous engager) ou « si vous faites l'acquisition de la propriété » (correction à prévoir après l'achat).

Notions utiles : AFCI et DDFT

Deux dispositifs de protection reviennent souvent dans les rapports d'inspection. Le disjoncteur combiné anti-arcs (AFCI) détecte les arcs électriques produits par un câble endommagé, une connexion desserrée ou un cordon usé, et coupe le circuit avant qu'un incendie ne se déclare; il est exigé pour les circuits de prises des chambres (point 5.1). Le disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT) coupe l'alimentation en quelques millisecondes lorsqu'une fuite de courant vers la terre — par exemple à travers une personne — est détectée; il est exigé près des points d'eau (point 5.3). Les deux sont installés par un maître électricien (CMEQ).

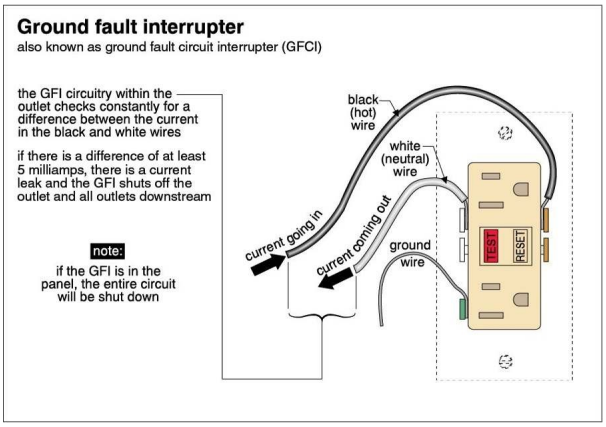


Illustration — prise DDFT : détection d'un déséquilibre de 5 mA entre le conducteur sous tension et le neutre. Référence générale.

Pour en savoir plus : OQLF — disjoncteur différentiel de fuite à la terre
Pour en savoir plus : OQLF — disjoncteur combiné anti-arc

Les recommandations ne comportent ni prix ni échéancier : l'estimation des coûts relève des entrepreneurs consultés. Les références « point n.n » renvoient aux constats numérotés; les références « photo n.n » renvoient à l'annexe A.

Sommaire

Ce qui pourrait influencer votre décision

La structure est saine, mais deux groupes de points devraient être chiffrés avant de prendre votre décision. (1) Toiture et entretoit : les solins sont absents aux ventilateurs de toit et aux évents de plomberie; l'eau a atteint la charpente et un test instantané a confirmé des moisissures de surface sur le bois; l'isolant et le pare-vapeur doivent être refaits en même temps (points 1.1, 3.1, 3.2). Le vendeur déclare aucune infiltration d'eau et aucune moisissure — ce qui a été observé le contredit. (2) Fondation : fissures capillaires dans le mur de fondation, avec une pente négative du terrain et des descentes pluviales courtes qui dirigent l'eau vers elles (points 2.1, 2.2, 1.3).

Sécurité

- Câblage non protégé des luminaires extérieurs sous le balcon (point 2.4).
- Boîte de jonction ouverte au sous-sol (point 5.2).
- Prise près du lavabo de la salle de bain sans protection DDFT (point 5.3).
- Avertisseurs de fumée en fin de vie utile (point 5.4).

À réparer

- Solins absents aux ventilateurs de toit et aux évents de plomberie (point 1.1).
- Moisissures de surface dans l'entretoit; isolant et pare-vapeur à refaire (points 3.1, 3.2).
- Fissures de fondation — injection — et correction du terrain (points 2.1, 2.2).
- Couronnement et mortier de la cheminée (point 1.2); gouttières et rallonges de descentes (point 1.3).
- Note spéciale — calfeutrage à refaire sur toute l'enveloppe extérieure (point 2.3).
- Aucun disjoncteur anti-arcs (AFCI) pour les chambres (point 5.1).
- Toilette qui fuit à sa base; fosse de retenue sans couvercle étanche (points 4.1, 4.2).

À surveiller

- Pompe d'assèchement : fonctionne mais est âgée — prévoir son remplacement avant qu'elle ne cède (point 4.2).

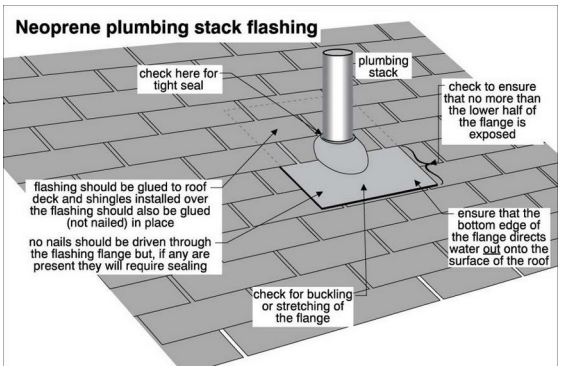
Déclarations du vendeur et constats

Le tableau ci-dessous rapproche les principales réponses de la déclaration du vendeur de ce qui a été observé. Les déclarations sont rapportées telles quelles et n'ont pas été vérifiées.

Clause	Déclaration du vendeur	Observation	Concordance
D4.1	Aucune infiltration d'eau par la toiture.	Solins absents aux pénétrations du toit; taches d'eau dans l'entretoit (points 1.1, 3.1).	**Contredit**
D5.2	Deux fissures mineures à la fondation, surveillées, non réparées.	Plusieurs fissures capillaires observées; pente négative à la fondation (points 2.1, 2.2).	**Partiellement**
D7.3	Aucune trace de moisissure, de pourriture ou de champignon.	Test instantané de moisissures positif sur la charpente de l'entretoit (point 3.1).	**Contredit**
D9.2–D9.3	Fosse de retenue et pompe d'assèchement présentes.	Pompe présente, fonctionnelle mais âgée; fosse non scellée (point 4.2).	**Concordant**
D10.5	Panneau électrique remplacé, année inconnue.	Panneau de 200 A, filage de cuivre; protection AFCI absente (point 5.1).	**Concordant**

1. Toiture, cheminée et drainage

Toit en croupe recouvert de bardeaux d’asphalte, avec ventilateurs de toit de type boîte, évents de plomberie et cheminée de maçonnerie. Examiné par drone, sans circuler sur la toiture. La ligne de faîte est droite, signe positif que la charpente du toit ne s’est pas affaissée : les problèmes sont aux pénétrations, pas dans la structure principale.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
1.1 **Solins — ventilateurs de toit et évents de plomberie**	Vice apparent — Le solin est le collet de métal ou de caoutchouc qui scelle le joint entre le revêtement de toiture et tout ce qui le traverse, comme un ventilateur de toit ou un tuyau d'évent de plomberie. Ici, les solins sont absents ou déficients à la base des ventilateurs de toit et des évents de plomberie, et certains bardeaux autour se soulèvent (voir la zone encerclée sur la photo). Sans solin, la pluie et la neige fondante coulent le long de la pénétration et entrent dans l'entretoit; les bardeaux soulevés laissent aussi entrer la pluie poussée par le vent. C'est la source de l'eau et des moisissures trouvées dans l'entretoit (point 3.1). Recommandation : faire installer des solins adéquats à chaque ventilateur et évent de plomberie selon les instructions du fabricant, et resceller ou remplacer les bardeaux soulevés, par un couvreur titulaire d'une licence de la RBQ. Ces travaux doivent être faits en premier, avant toute décontamination de l'entretoit. Risques si non corrigé : infiltrations d'eau continues, mouillage du support de couverture, de la charpente et de l'isolant, croissance de moisissures et pourriture du bois (BNQ 3009-610). Le coût de cette correction devrait être pris en compte avant de prendre votre décision concernant la transaction. Pour en savoir plus : CAA-Québec — Identifier les composantes d'un toit et leurs rôles Pour en savoir plus : InterNACHI — Roof Penetrations, Part 4 (en anglais)	 Photos 1.1 à 1.2, p. 30	**RÉPARER**
		**Illustration 1** Solin d'évent de plomberie : la bride est scellée au support de couverture, les bardeaux recouvrent sa moitié supérieure et son bord inférieur rejette l'eau sur la toiture. *Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 0071; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.*	

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
1.2 **Cheminée**	Vice apparent — La cheminée n'a pas de couronnement protecteur à son sommet et le mortier entre les éléments de maçonnerie est détérioré. Une cheminée est entièrement exposée à la pluie, à la neige et aux cycles de gel et de dégel : sans couronnement, l'eau entre par le haut et imbibe la maçonnerie, et en gelant elle repousse le mortier et fait éclater la maçonnerie. Recommandation : installer un couronnement qui dépasse la face de la cheminée et refaire les joints de mortier détériorés (maçon); vérifier le solin à la base en même temps (couvreur, licence RBQ). Risques si non corrigé : entrée d'eau dans la cheminée et la charpente du toit, détérioration progressive de la maçonnerie et éléments qui se détachent. Nous suggérons d'envisager cette correction si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : CAA-Québec — Ramonage de cheminée : plus qu'une simple affaire de brossage Pour en savoir plus : InterNACHI — Chimneys (en anglais)	 Photo 1.3, p. 30	**RÉPARER**

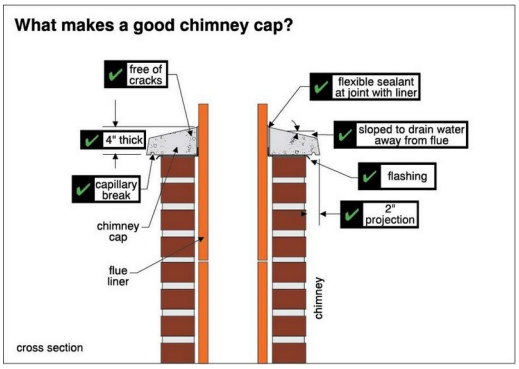


Illustration 2

Un bon couronnement de cheminée : sans fissures, en pente pour drainer, avec une coupure capillaire et un débord au-delà de la face de la cheminée.

Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 0967; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
1.3 **Gouttières et descentes pluviales**	Vice apparent — Les gouttières sont obstruées par des feuilles et des débris, une section s'est détachée de ses supports (encerclée) et les descentes pluviales se déversent trop près de la maison. Une gouttière obstruée déborde lors de fortes pluies, et l'eau des descentes trop courtes imbibe le sol directement contre le mur de fondation — exactement là où les fissures ont été trouvées (point 2.1). Recommandation : nettoyer les gouttières (au moins chaque automne), refixer la section détachée et ajouter des rallonges aux descentes pour que l'eau soit rejetée à au moins 1,2 à 1,8 m de la fondation, sur un sol en pente qui s'éloigne de la maison. Risques si non corrigé : débordements à la fondation, remblai saturé, progression des fissures et infiltrations au sous-sol. Nous suggérons d'envisager cette correction si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : CAA-Québec — Guide pour nettoyer et entretenir vos gouttières	 Photos 1.4 à 1.5, p. 30	**RÉPARER**

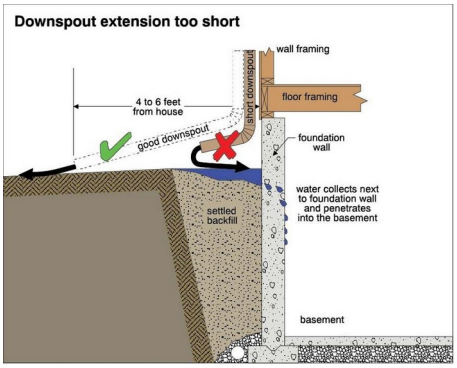


Illustration 3

Les rallonges de descentes doivent rejeter l'eau à 1,2 à 1,8 m de la maison; une descente trop courte imbibe le remblai contre la fondation.

Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 1910; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.

2. Extérieur et fondation

Fondation de béton coulé, revêtements de brique et de parement, fenêtres en PVC, balcon arrière. La plupart des points extérieurs ci-dessous concernent une seule chose : éloigner l'eau de la maison.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
2.1 **Fissures de la fondation**	Vice apparent — Des fissures capillaires ont été observées dans les murs de fondation en béton coulé (voir la fissure encerclée sur la photo). Les fissures capillaires sont courantes dans les fondations de béton des années 1960 et proviennent surtout du retrait du béton pendant sa cure et de la poussée des sols; ce qui compte, c'est de savoir si l'eau entre et si elles progressent. Ici, elles sont liées à la pente négative du terrain qui dirige le ruissellement contre le mur (point 2.2) et aux descentes pluviales trop courtes (point 1.3). Le vendeur déclare deux fissures mineures, surveillées et jamais réparées — le nombre observé est plus élevé que déclaré. Recommandation : faire réparer les fissures par injection (époxy ou polyuréthane) par l'intérieur, par un entrepreneur en fondation titulaire d'une licence de la RBQ, et corriger le terrain et les descentes pour que la réparation dure. Demander au vendeur d'expliquer l'écart dans le nombre de fissures. Risques si non corrigé : infiltrations d'eau dans le sous-sol aménagé, dommages aux finis, moisissures derrière les murs et progression des fissures. Nous recommandons d'obtenir une soumission avant de prendre votre décision concernant la transaction. Pour en savoir plus : CAA-Québec — Comment réparer un drain résidentiel ou une fondation Pour en savoir plus : InspectApedia — Foundation Crack Repair Using Foam Injection (en anglais)	 Photos 2.1 à 2.2, p. 31	**RÉPARER**

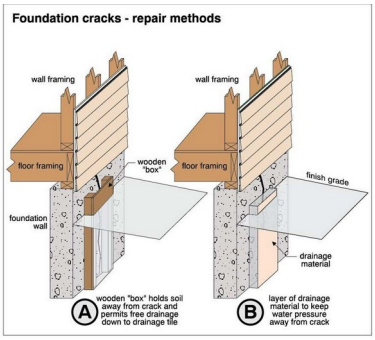
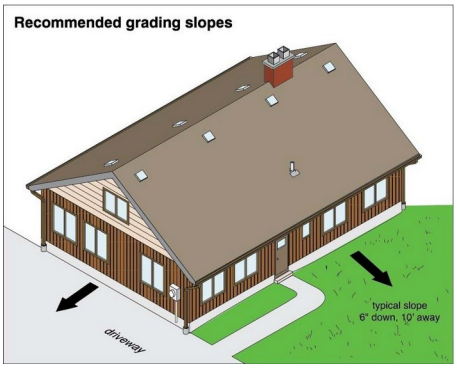


Illustration 4

Méthodes de réparation des fissures de fondation, avec le sol éloigné de la fissure et l'eau dirigée vers le drain.

Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 1886; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
2.2 **Pente du terrain**	Vice apparent — Par endroits, le terrain penche vers la maison (une « pente négative »), de sorte que la pluie et la fonte des neiges coulent vers la fondation au lieu de s'en éloigner. La pente du terrain est la première ligne de défense d'un sous-sol : moins l'eau atteint le mur, moins il y a de pression sur les fissures et sur le drain. La photo montre aussi le faible dégagement entre le sol et le bas du revêtement. Recommandation : refaire le nivellement pour que le sol s'éloigne de la maison, environ 15 cm sur les premiers 3 m, en gardant au moins 15 à 20 cm entre le sol et le revêtement (entrepreneur en aménagement paysager). Risques si non corrigé : saturation du remblai, poussée du gel sur le mur, fissuration de la fondation et infiltrations au sous-sol. Nous suggérons d'envisager cette correction si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : CAA-Québec — Prévenir les infiltrations d'eau au sous-sol	 Photo 2.3, p. 32	**RÉPARER**
	**Illustration 5** Pente recommandée : le sol devrait descendre d'environ 15 cm sur les premiers 3 m en s'éloignant de la maison. *Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 1880; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.*		

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
2.3 **Calfeutrage de toute la maison — note spéciale**	Vice apparent — Le calfeutrage est le scellant souple qui ferme les joints entre les matériaux — autour des fenêtres et des portes, aux appuis, aux moulures de coin, aux jonctions entre la brique et le parement, et autour des tuyaux et des câbles qui traversent le mur. Tout autour de cette maison, il est vieilli, fissuré, rétréci ou absent (voir le joint ouvert encerclé sur la photo). Le calfeutrage extérieur a une durée de vie limitée — habituellement quelques années — et sèche avec le soleil et le gel. NOTE SPÉCIALE DE L'INSPECTEUR : le calfeutrage doit être refait sur toute l'enveloppe du bâtiment, pas seulement à quelques ouvertures. Recommandation : retirer complètement l'ancien scellant et recalfeutrer chaque joint extérieur avec un scellant extérieur compatible (avec fond de joint dans les joints larges), puis inspecter le calfeutrage chaque année, idéalement à l'automne. Risques si non corrigé : infiltrations d'eau et d'air derrière le revêtement et autour des ouvertures, pourriture des composantes de bois (BNQ 3009-610), moisissures dans les murs et pertes de chaleur. Nous suggérons d'envisager cette correction si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : CAA-Québec — Guide d'entretien de votre maison en automne Pour en savoir plus : InspectApedia — Exterior Caulk & Sealant Guide (en anglais)	 Photos 2.4 à 2.5, p. 32	**RÉPARER**

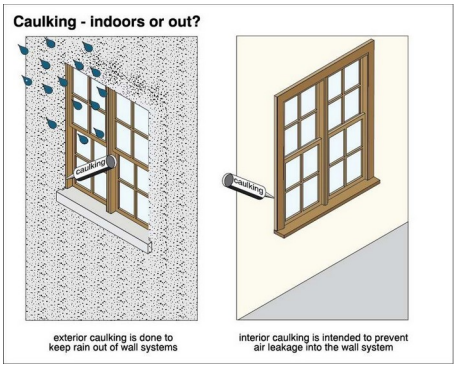
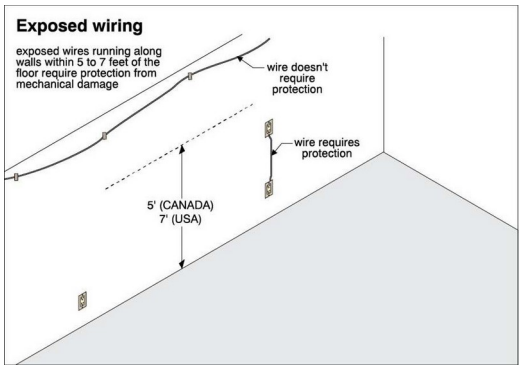


Illustration 6

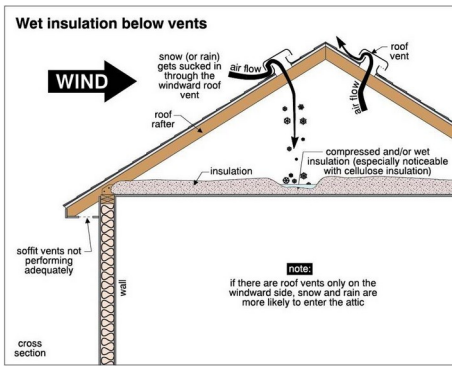
Le calfeutrage extérieur empêche la pluie d'entrer dans le mur; le calfeutrage intérieur limite les fuites d'air. Les deux sont de l'entretien courant.

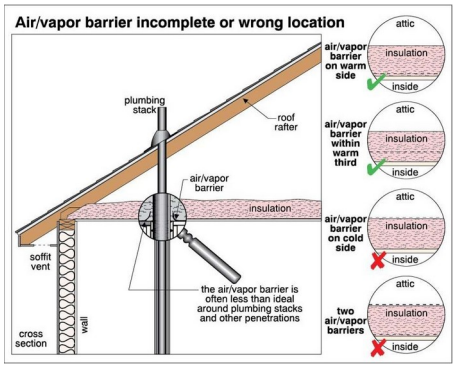
Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 1337; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
2.4 **Câblage sous le balcon**	Risque pour la sécurité — Les câbles qui alimentent les luminaires extérieurs sous le balcon sont exposés, pendants et non protégés (voir les câbles encerclés sous la boîte de jonction). Les câbles installés à l'extérieur ou à portée de main doivent être protégés contre les dommages mécaniques et les intempéries, normalement dans un conduit avec des boîtes appropriées. Recommandation visant à éliminer le risque : faire installer le câblage dans un conduit, bien fixé et raccordé dans des boîtes étanches (maître électricien, CMEQ). Risques de ne pas suivre la recommandation : dommages au câble, électrocution, court-circuit et incendie. Nous suggérons d'envisager cette correction sans tarder si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : OQLF Grand dictionnaire — canalisation électrique Pour en savoir plus : InspectApedia — Electrical Conduit (en anglais)	 Photo 2.6, p. 32	**SÉCURITÉ**
	**Illustration 7** Le câblage exposé à portée des personnes doit être protégé contre les dommages mécaniques. *Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 0597; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.*		

3. Entretoit

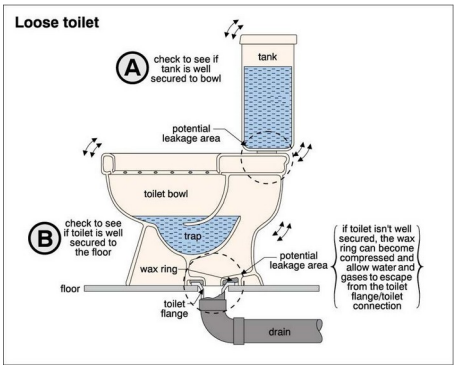
L’entretoit a été inspecté depuis la trappe d’accès, avec un humidimètre, un test instantané de dépistage de moisissures et la caméra thermique. Les fuites de toiture, l’isolant et le pare-vapeur sont liés et devraient être corrigés en un seul projet — la toiture d’abord, l’entretoit ensuite.

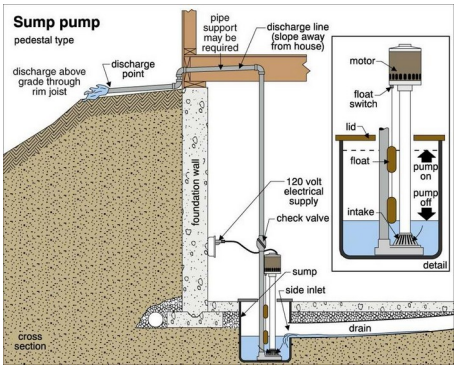
Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
3.1 **Entretoit — infiltrations d'eau et moisissures**	Vice apparent — L'eau qui entre par les solins déficients (point 1.1) a pénétré dans l'entretoit et mouillé la charpente de bois; des taches foncées sont visibles sur le support de couverture et les chevrons (zone encerclée). Un test instantané de dépistage sur le bois est devenu violet, presque noir, ce qui indique une forte concentration de moisissures de surface. Les moisissures se développent sur le bois qui reste humide; dans un entretoit, l'humidité provient des fuites de toiture et de l'air chaud et humide de la maison qui fuit par le plafond et se condense sur le support de couverture froid en hiver (voir le point 3.2). Le vendeur déclare aucune infiltration d'eau et aucune moisissure — ce qui a été observé le contredit. Recommandation : corriger d'abord les solins, puis faire décontaminer l'entretoit par une firme spécialisée en décontamination fongique travaillant selon la norme BNQ 3009-600, et corriger l'isolant et le pare-vapeur en même temps. Risques si non corrigé : propagation des moisissures, pourriture du support de couverture et de la charpente (BNQ 3009-610), odeurs et préoccupations pour la qualité de l'air dans la maison. Nous recommandons d'obtenir une soumission de décontamination avant de prendre votre décision concernant la transaction. Pour en savoir plus : Santé Canada — Moisissure (infographie) Pour en savoir plus : InspectApedia — Attic Mold Identification (en anglais)	 Photos 3.1 à 3.2, p. 33	**RÉPARER**
	**Illustration 8** Comment la pluie et la neige poussées par le vent peuvent entrer dans l'entretoit par les évents de toit et mouiller l'isolant et le bois. *Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 1363; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.*		

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
3.2 **Isolant et pare-vapeur**	Vice apparent — L'isolant de l'entretoit est un mélange de matériaux remué, avec des zones minces (encerclées), et il n'y a pas de pare-vapeur de polyéthylène continu. Le pare-vapeur, placé du côté chaud de l'isolant, empêche l'air chaud et humide de la maison de monter dans l'entretoit froid; sans lui, l'air humide atteint le support de couverture froid et s'y condense en hiver. Un isolant mince ou remué laisse aussi des points froids : l'image thermique de ce point montre une bande plus froide à la jonction du plafond et du mur. Recommandation : dans le cadre de la décontamination de l'entretoit, retirer l'isolant, sceller les fuites d'air du plafond, installer un pare-air/pare-vapeur de polyéthylène continu et réisoler selon les recommandations actuelles, en gardant les évents de soffite dégagés (entrepreneur en isolation). Risques si non corrigé : condensation continue, retour des moisissures après la décontamination, barrages de glace et pertes de chaleur. Le coût de ces travaux devrait être pris en compte avant de prendre votre décision concernant la transaction. Pour en savoir plus : RNCan — Emprisonnons la chaleur, section 5 : les toits et les combles	 Photos 3.3 à 3.5, p. 33	**RÉPARER**
	**Illustration 9** Pare-air/pare-vapeur : il se place du côté chaud de l'isolant et doit être continu, y compris autour des colonnes de plomberie. *Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 1369; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.*	

4. Plomberie

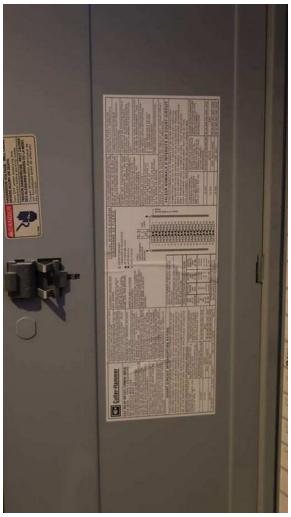
Maison raccordée à l'aqueduc et à l'égout municipaux. Fosse de retenue et pompe d'assèchement au sous-sol. Les points de plomberie ci-dessous représentent une seule visite pour un plombier.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
4.1 **Toilette de la salle de bain**	Vice apparent — La toilette de la salle de bain fuit à sa base quand on tire la chasse (eau encerclée sur le plancher). Une toilette est scellée au drain par un anneau de cire posé sur la bride au plancher; quand la toilette est lâche ou que l'anneau est écrasé ou vieux, l'eau et les gaz d'égout s'échappent à la base à chaque chasse. Recommandation : faire retirer la toilette, vérifier et fixer la bride, remplacer l'anneau de cire et réancrer la toilette (plombier, CMMTQ). Risques si non corrigé : eau qui imbibe le sous-plancher et les solives sous la toilette, pourriture, moisissures et odeurs. Nous suggérons d'envisager cette correction si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : InspectApedia — Loose Toilet Repair Guide (en anglais)	 Photo 4.1, p. 34	**RÉPARER**
		**Illustration 10** Toilette lâche : un anneau de cire écrasé laisse fuir l'eau et les gaz d'égout à la bride. *Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 1674; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.*	

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
4.2 **Pompe d’assèchement et fosse de retenue**	Vice apparent — La fosse de retenue recueille l’eau du drain autour de la fondation, et la pompe d’assèchement l’envoie à l’extérieur. La pompe fonctionne mais est âgée, et la fosse n’a pas de couvercle étanche. Une fosse ouverte laisse entrer dans le sous-sol les gaz du sol, les odeurs d’égout et l’humidité, et présente un danger pour les enfants et les animaux. Recommandation : installer un couvercle étanche et boulonné, et prévoir le remplacement de la pompe avant qu’elle ne cède; envisager une pile de secours ou une alarme de niveau d’eau (plombier, CMMTQ). Risques si non corrigé : odeurs et gaz du sol au sous-sol, et panne de la pompe lors de fortes pluies ou de la fonte des neiges, avec inondation du sous-sol. Nous suggérons d’envisager cette correction si vous faites l’acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : CAA-Québec — Prévenir les infiltrations d’eau au sous-sol (puisard et pompe) Pour en savoir plus : InterNACHI — Inspecting Sump Pump Covers (en anglais)	 Photo 4.2, p. 34	**RÉPARER**
		**Illustration 11** Pompe d’assèchement sur colonne : interrupteur à flotteur, clapet antiretour, rejet au-dessus du sol et couvercle sur la fosse. *Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 1657; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.*	

5. Électricité

Panneau principal : 200 A avec filage de cuivre, en bon état — un point positif.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
5.1 **Panneau principal — protection AFCI**	Vice apparent — Les circuits des chambres ne sont pas protégés par des disjoncteurs anti-arcs (AFCI). Un disjoncteur AFCI détecte les petits arcs électriques produits par un cordon endommagé, un câble écrasé ou une connexion desserrée — une cause fréquente d'incendies électriques — et coupe le circuit avant qu'un incendie ne se déclare. Ils sont maintenant exigés pour les circuits de prises des chambres dans les nouvelles installations (voir « Notions utiles » au début du rapport). Recommandation : faire installer des disjoncteurs AFCI sur les circuits des chambres; le panneau a la capacité nécessaire (maître électricien, CMEQ). Risques si non corrigé : un arc électrique non détecté, avec un risque d'incendie dans les pièces où l'on dort. Nous suggérons d'envisager cette correction si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : OQLF Grand dictionnaire — disjoncteur combiné anti-arc Pour en savoir plus : Wikipedia — Arc-fault circuit interrupter (en anglais)	 Photo 5.1, p. 35	**RÉPARER**

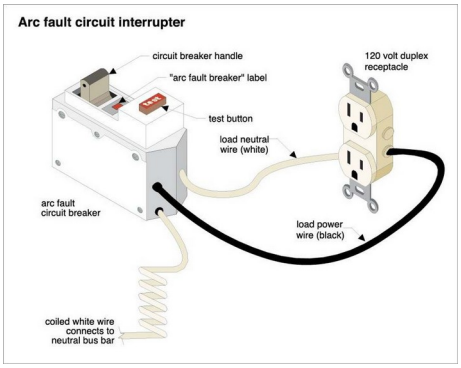
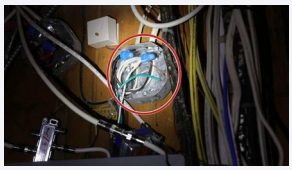
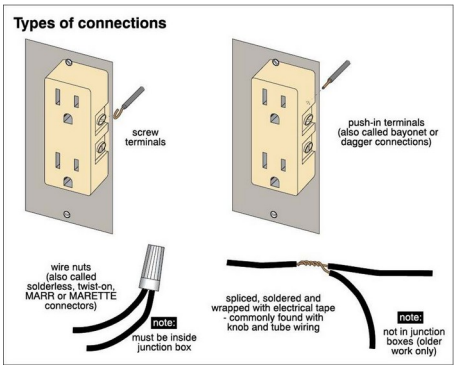


Illustration 12

Disjoncteur anti-arcs (AFCI) avec son bouton d'essai et son fil neutre enroulé.

Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 0586; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
5.2 **Boîte de jonction ouverte**	Risque pour la sécurité — Une boîte de jonction au plafond du sous-sol est ouverte, ses connexions exposées (boîte encerclée). Chaque épissure doit se trouver dans une boîte fermée pour qu'on ne puisse pas toucher les connexions sous tension et que toute étincelle reste contenue. Recommandation visant à éliminer le risque : installer le couvercle approprié sur la boîte et vérifier les connexions (maître électricien, CMEQ). Risques de ne pas suivre la recommandation : électrocution et incendie. Nous suggérons d'envisager cette correction sans tarder si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : Gouvernement du Québec — Prévenir les risques d'incendie liés à l'électricité	 Photo 5.2, p. 35	**SÉCURITÉ**
		**Illustration 13** Les connexions électriques doivent être faites dans une boîte de jonction munie de son couvercle. *Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 0590; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.*	

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
5.3 **Prise de la salle de bain — DDFT**	Risque pour la sécurité — La prise près du lavabo de la salle de bain n'est pas protégée par un disjoncteur différentiel de fuite à la terre (DDFT); le vérificateur sur la photo montre que la prise ne se déclenche pas. Un DDFT compare le courant qui part par le fil sous tension avec celui qui revient par le neutre; s'il manque quelques milliampères — par exemple parce que le courant passe par une personne mouillée — il coupe l'alimentation en une fraction de seconde (voir « Notions utiles »). Recommandation visant à éliminer le risque : remplacer la prise par une prise DDFT ou protéger le circuit par un disjoncteur DDFT (maître électricien, CMEQ). Risques de ne pas suivre la recommandation : électrocution près d'un point d'eau. Nous suggérons d'envisager cette correction sans tarder si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : OQLF Grand dictionnaire — disjoncteur différentiel de fuite à la terre Pour en savoir plus : InterNACHI — Ground-Fault Circuit Interrupters (en anglais)	 Photo 5.3, p. 35	**SÉCURITÉ**

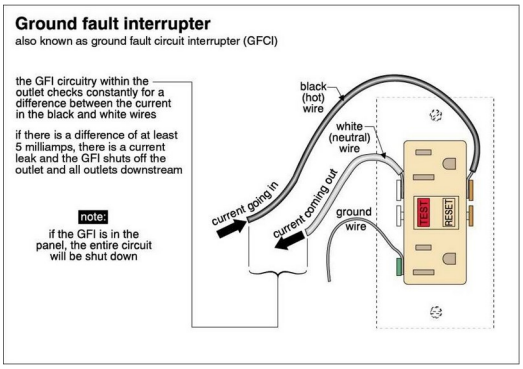


Illustration 14

Une prise DDFT compare le courant qui part par le fil sous tension avec celui qui revient par le neutre; une fuite d'environ 5 mA (par exemple à travers une personne) la déclenche.

Référence générale tirée de Carson Dunlop, The Illustrated Home (planche 0614; libellés en anglais), et non une photographie de la propriété.

Composante	Observation et recommandation	Photo	Priorité
5.4 **Avertisseurs de fumée**	Risque pour la sécurité — Les avertisseurs de fumée ont dépassé leur durée de vie : un avertisseur dure généralement 10 ans, et la date de fabrication est inscrite au dos du boîtier (avertisseur encerclé). Un vieil avertisseur peut ne pas détecter la fumée même si son bouton d'essai émet encore un signal. Recommandation visant à éliminer le risque : remplacer les avertisseurs de fumée, avec au moins un par étage, y compris au sous-sol, et un près des chambres, et les tester chaque mois. Risques de ne pas suivre la recommandation : détection tardive d'un incendie, surtout la nuit. Nous suggérons d'envisager cette correction sans tarder si vous faites l'acquisition de la propriété. Pour en savoir plus : SIM — Avez-vous vérifié vos avertisseurs de fumée?	 Photo 5.4, p. 35	**SÉCURITÉ**

Plan d’action recommandé

Les travaux sont regroupés par corps de métier afin qu’une seule visite couvre plusieurs points. Obtenez des soumissions écrites d’entrepreneurs licenciés (RBQ) et membres de leur corporation (CMEQ, CMMTQ).

Avant la décision — soumissions et information

- Couvreur (RBQ) et firme de décontamination fongique (BNQ 3009-600) / entrepreneur en isolation : solins, décontamination de l’entretoit, pare-vapeur et nouvel isolant (points 1.1, 3.1, 3.2).
- Entrepreneur en fondation (RBQ) : injection des fissures; nivellement du terrain (points 2.1, 2.2).
- Vendeur : explication des écarts avec la déclaration (infiltration d’eau, moisissures, nombre de fissures).

Couvreur (RBQ)

- Solins aux ventilateurs et aux évents de plomberie; solin à la base de la cheminée; nettoyage, refixation des gouttières et rallonges de descentes (points 1.1, 1.2, 1.3).

Maçon

- Couronnement et mortier de la cheminée (point 1.2).

Maître électricien (CMEQ)

- Disjoncteurs AFCI pour les chambres; couvercle de la boîte de jonction; prise DDFT à la salle de bain; conduit pour le câblage sous le balcon (points 5.1, 5.2, 5.3, 2.4).

Plombier (CMMTQ)

- Anneau de cire et bride de la toilette; couvercle étanche de la fosse et plan de remplacement de la pompe (points 4.1, 4.2).

Propriétaire / entrepreneur général

- Nouveaux avertisseurs de fumée (point 5.4); recalfeutrage complet de l’extérieur (point 2.3).

Documents consultés

- Exemple de rapport : la propriété, le client et la déclaration du vendeur sont fictifs. Dans un vrai rapport, cette section énumère les notes de terrain de l'inspecteur, le contrat d'inspection, la fiche descriptive, la déclaration du vendeur et tout document fourni par le propriétaire.
- Relevé photographique : dans un vrai rapport, seules les photographies nécessaires à l'illustration des constats sont reproduites à l'annexe A; l'ensemble complet (souvent plusieurs centaines d'images d'appareil photo, de drone et de caméra thermique) est conservé au dossier et disponible sur demande.

Portée, limites et conditions

Inspection visuelle et non destructive des composantes accessibles, conformément à la norme BNQ 3009-500. Aucun revêtement, meuble ou fini n'a été déplacé ou ouvert par l'inspecteur.

Toiture examinée par drone, sans circuler sur la toiture. Entretoit inspecté depuis la trappe d'accès; visibilité limitée par l'isolant.

La thermographie montre des différences de température de surface et ne mesure pas l'humidité. Le test instantané de moisissures est un dépistage, pas une investigation selon la norme BNQ 3009-600; la pourriture du bois relève de la norme BNQ 3009-610.

Radon, amiante, conformité aux codes et inspection des drains par caméra : hors du mandat.

Les déclarations du vendeur sont rapportées telles quelles et n'ont pas été vérifiées de façon indépendante.

Ce document est un exemple à titre d'illustration seulement. Il ne décrit pas une propriété réelle et ne peut servir à aucune transaction.

Normes citées : BNQ 3009-500 (inspection de bâtiments); BNQ 3009-600 (moisissures); BNQ 3009-610 (pourriture du bois). Ce rapport est destiné exclusivement au client nommé et ne peut être transféré sans autorisation écrite.

Annexe A — Planches photographiques

Photographies prises sur place (appareil photo, drone et caméra thermique; l'image thermique « IR » est jumelée à sa photo visible « DC »). Les contours rouges ont été ajoutés par l'inspecteur pour situer la condition sur la photographie. Numérotation par section, dans l'ordre des constats. Le numéro de fichier d'origine figure sous chaque photographie.

Section 1 — Toiture, cheminée et drainage



Photo 1.1 — Solins — ventilateurs de toit et évents de plomberie

DJI_20261003130827_0010_D



Photo 1.2 — Solins — ventilateurs de toit et évents de plomberie

DJI_20261003131252_0016_D



Photo 1.3 — Cheminée

DJI_20261003132112_0036_D



Photo 1.4 — Gouttières et descentes pluviales

DJI_20261003131752_0022_D



Photo 1.5 — Gouttières et descentes pluviales

1C3A7721

Section 2 — Extérieur et fondation



Photo 2.1 — Fissures de la fondation

1C3A7775



Photo 2.2 — Fissures de la fondation

1C3A7786



Photo 2.3 — Pente du terrain

1C3A7717



Photo 2.4 — Calfeutrage de toute la maison — note spéciale

1C3A7812



Photo 2.5 — Calfeutrage de toute la maison — note spéciale

1C3A7822



Photo 2.6 — Câblage sous le balcon

1C3A7750

Section 3 — Entretoit



Photo 3.1 — Entretoit — infiltrations d’eau et moisissures

1C3A8077



Photo 3.2 — Entretoit — infiltrations d’eau et moisissures

1C3A8085



Photo 3.3 — Isolant et pare-vapeur

1C3A8091

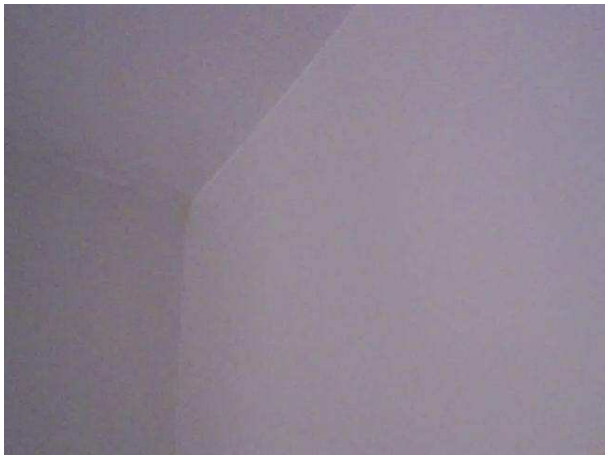


Photo 3.4 — Isolant et pare-vapeur

20261003144807_43_20261004063910-DC



Photo 3.5 — Isolant et pare-vapeur

20261003144807_43_20261004063910-IR

Section 4 — Plomberie



Photo 4.1 — Toilette de la salle de bain

1C3A7904

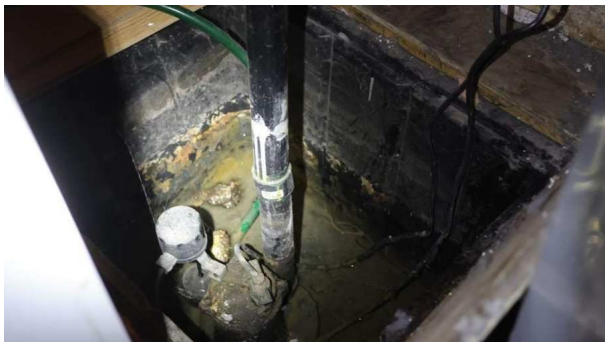


Photo 4.2 — Pompe d’assèchement et fosse de retenue

1C3A7939

Section 5 — Électricité

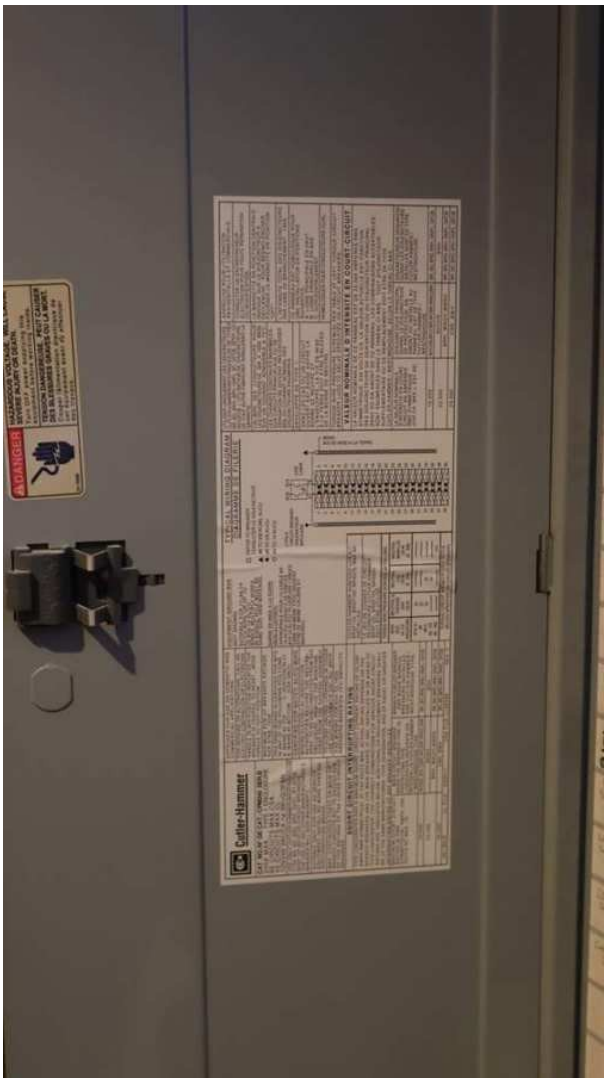


Photo 5.1 — Panneau principal — protection AFCI

1C3A8038

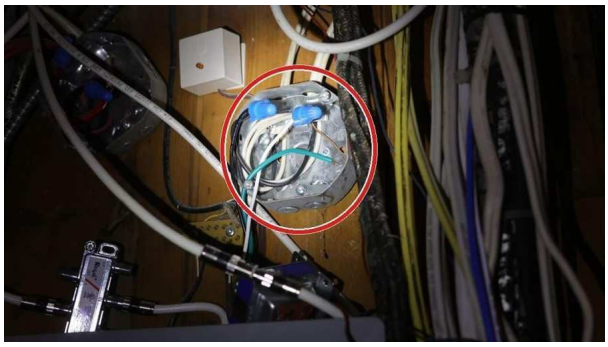


Photo 5.2 — Boîte de jonction ouverte

1C3A8010



Photo 5.3 — Prise de la salle de bain — DDFT

1C3A7633



Photo 5.4 — Avertisseurs de fumée

1C3A7461

Annexe B — Index des photographies

Photo	Fichier	Constat	Page
Photo 1.1	DJI_20261003130827_0010_D	Solins — ventilateurs de toit et évents de plomberie	30
Photo 1.2	DJI_20261003131252_0016_D	Solins — ventilateurs de toit et évents de plomberie	30
Photo 1.3	DJI_20261003132112_0036_D	Cheminée	30
Photo 1.4	DJI_20261003131752_0022_D	Gouttières et descentes pluviales	30
Photo 1.5	1C3A7721	Gouttières et descentes pluviales	31
Photo 2.1	1C3A7775	Fissures de la fondation	31
Photo 2.2	1C3A7786	Fissures de la fondation	31
Photo 2.3	1C3A7717	Pente du terrain	32
Photo 2.4	1C3A7812	Calfeutrage de toute la maison — note spéciale	32
Photo 2.5	1C3A7822	Calfeutrage de toute la maison — note spéciale	32
Photo 2.6	1C3A7750	Câblage sous le balcon	32
Photo 3.1	1C3A8077	Entretoit — infiltrations d’eau et moisissures	33
Photo 3.2	1C3A8085	Entretoit — infiltrations d’eau et moisissures	33
Photo 3.3	1C3A8091	Isolant et pare-vapeur	33
Photo 3.4	20261003144807_43_20261004063910-DC	Isolant et pare-vapeur	33
Photo 3.5	20261003144807_43_20261004063910-IR	Isolant et pare-vapeur	33
Photo 4.1	1C3A7904	Toilette de la salle de bain	34
Photo 4.2	1C3A7939	Pompe d’assèchement et fosse de retenue	34
Photo 5.1	1C3A8038	Panneau principal — protection AFCI	35
Photo 5.2	1C3A8010	Boîte de jonction ouverte	35
Photo 5.3	1C3A7633	Prise de la salle de bain — DDFT	35
Photo 5.4	1C3A7461	Avertisseurs de fumée	35