

Document de service en fonction de la norme de pratique : BNQ-3009-500

315, chemin de la Coulée

Magog (QC) · 2023

REQUÉRANT	INSPECTEUR EN BÂTIMENT	RÉSULTATS
Client Démo	**Julien Beaulac** Certificat RBQ n° 5678-1234-01	V 6 I 2 R 4 P 0
CONTRAT DE SERVICES SIGNÉ	**INSPECTION**	**RÉDACTION COMPLÉTÉE**
—	**21 septembre 2026**	**28 octobre 2026**

✓ **Rapport préparé conformément aux exigences de la norme BNQ 3009-500**, Bâtiment d'habitation — Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière. Il décrit la situation constatée le jour de l'inspection ; l'état futur des composantes et des systèmes ne peut être prédit, notamment sans entretien adéquat.

Le mandat

a	Requérant	Client Démo
b	Inspecteur en bâtiment	Julien Beaulac · Inspection Démo inc. · 1250, rue des Artisans, Sherbrooke, Québec, J1H 4P2 · (514) 555-0147 Certificat de la Régie du bâtiment du Québec n° 5678-1234-01
c	Contrat de services signé le	Non consigné
d	Date de l'inspection	21 septembre 2026 · 09:30
e	Rédaction du rapport complétée le	28 octobre 2026
f	Bâtiment inspecté	315, chemin de la Coulée, Magog (QC)
g	Syndicat de copropriété	Sans objet — bâtiment non détenu en copropriété divise
h	Conditions météorologiques	Ensoleillé, 22 °C
i	Conformité	Le présent rapport est préparé conformément aux exigences de la norme BNQ 3009-500, Bâtiment d'habitation — Pratiques pour l'inspection en vue d'une transaction immobilière.
j	Portée dans le temps	Ce rapport décrit la situation constatée au moment de l'inspection. Il est impossible de prédire l'état futur des composantes et des systèmes inspectés, notamment en l'absence d'un entretien adéquat.

Sommaire

	Résultats en un coup d'œil · avant de décider	3
	Le bâtiment, les documents et le déroulement de l'inspection	5
	Signes recherchés avec une attention particulière · portée et limites	6
12.1	Composantes structurales	7
12.2	Composantes architecturales extérieures	7
12.3	Installation de plomberie	9
12.4	Installation électrique	9
12.5	Chauffage, climatisation et ventilation mécanique	10
12.6	Composantes architecturales intérieures	10
12.7	Combles, vide sanitaire et isolation thermique	11
12.8	Systèmes de sécurité	11
	Signature · vos questions · remise du rapport	13

En un coup d'œil

Chaque constat porte un type défini par la norme. Le type dit ce que l'inspection a permis d'établir — pas la gravité ni le coût.

6	2	4	0
Vice apparent défaut visible, décrit tel quel	**Indice de déficience** signes qui laissent soupçonner un problème	**Risque pour la sécurité ou l'intégrité physique**	**Possibilité de risque** à confirmer ou écarter

N°	CONSTAT	TYPE	PAGE
12.1–01	**Fissure sur le mur de fondation** Faire colmater la fissure par un entrepreneur spécialisé capable de fournir une garantie sur son travail.	V VICE APPARENT	7
12.2–01	**Espacement excessif entre les barreaux du garde-corps** Faire ajouter des barreaux pour que l'espacement ne permette pas le passage d'une sphère de 10 cm, conformé…	R RISQUE	7
12.2–02	**Pente de sol négative vers le bâtiment** Faire élaborer des solutions pour éloigner l'eau (tranchée, muret de soutènement, drain) par un spécialiste…	V VICE APPARENT	8
12.2–03	**Calfeutrage absent au pourtour d'une fenêtre** Faire refaire le joint de calfeutrage au pourtour de la fenêtre avec un scellant compatible, et vérifier l'…	V VICE APPARENT	8
12.2–04	**Drainage de margelle non vérifié** Inspecter la margelle à la fonte des neiges afin de s'assurer qu'elle draine efficacement l'eau.	I INDICE	8
12.3–01	**Regard de clapet antiretour inaccessible** Dégager le couvercle et faire confirmer qu'il s'agit du regard du clapet antiretour.	V VICE APPARENT	9
12.4–01	**Double raccordement sur un disjoncteur** Faire corriger le raccordement par un maître électricien : un seul conducteur par borne, sauf si le disjonc…	R RISQUE	9
12.4–02	**Prise de courant sans DDFT près d'un évier** Faire protéger immédiatement la prise par un dispositif DDFT, par un maître électricien.	R RISQUE	10
12.6–01	**Joints de coulis endommagés ou absents** Faire refaire les joints de coulis et vérifier l'état du support par un entrepreneur spécialisé en pose de …	V VICE APPARENT	10
12.6–02	**Cerne d'eau au plafond, condition inactive** Faire retirer et remplacer les matériaux endommagés, nettoyer au fongicide les membrures et surfaces touché…	I INDICE	11

12.7–01	**Conduit de sécheuse débouchant à l'intérieur** Faire raccorder le conduit de la sécheuse à une sortie extérieure munie d'un clapet, avec un conduit rigide…	R RISQUE	11
12.7–02	**Pare-vapeur non scellé autour d'une boîte électrique** Faire sceller le pare-vapeur au pourtour des boîtes électriques des murs extérieurs (boîtes étanches ou rub…	V VICE APPARENT	11

AVANT DE PRENDRE VOTRE DÉCISION

À OBTENIR OU À FAIRE RÉALISER	À CONFIER À	RÉF.
Obtenir le document : Déclaration du vendeur	—	Doc. 1
Obtenir le document : Listes d'inspection RBQ — plan de garantie	—	Doc. 2
Obtenir le document : Rapports des 5 dernières années	—	Doc. 3

Ce que nous avons inspecté

Caractéristiques et état général 9.3 a

Maison unifamiliale construite en 2023. Le bâtiment possède des murs de fondation en blocs de béton.

Documents demandés au requérant 9.3 b–c

DOC.	TITRE	DATE · N°	PRIS EN CONSIDÉRATION
1	Déclaration du vendeur	—	Demandé, non obtenu en temps utile
2	Listes d'inspection RBQ — plan de garantie	—	Demandé, non obtenu en temps utile
3	Rapports des 5 dernières années	—	Demandé, non obtenu en temps utile

Personnes présentes ou disponibles 9.3 d

Aucune personne consignée.

Instruments usuels utilisés 9.3 f

Aucun instrument usuel utilisé.

Systèmes, composantes et appareils inspectés 9.3 e

Décrits au début de chaque système, chapitre 12. Chaque composante regardée sans constat y est marquée ✅ rien à signaler.

Conditions qui ont empêché de satisfaire à la norme 9.3 l

Aucune condition n'a empêché de satisfaire aux exigences de la norme.

SIGNES RECHERCHÉS AVEC UNE ATTENTION PARTICULIÈRE · 9.3 K

Signes recherchés

La norme demande une attention particulière à certains signes. Pour chacun, le rapport dit clairement s'il a été détecté ou non au moment de l'inspection.

SIGNE RECHERCHÉ	RÉSULTAT
Infiltration, fuite ou refoulement (cernes, taches, efflorescence, humidité)	! DÉTECTÉ → 12.2–02, 12.2–04, 12.4–02, 12.7–02, 12.3–01, 12.6–02
Rongeurs, insectes ou autres bêtes nuisibles	Aucun signe consigné
Dépôts d'ocre	Aucun signe consigné
Pyrite ou pyrrhotite	Aucun signe consigné
Moisissures ou champignons	! DÉTECTÉ → 12.1–01
Amiante (matériaux d'avant 1990)	Sans objet — bâtiment construit en 2023
Fin de vie utile d'un système, d'une composante ou d'un appareil	! DÉTECTÉ → 12.2–02

Portée et limites de l'inspection

L'inspection est visuelle et non destructive. Elle porte sur les parties du bâtiment accessibles de façon sécuritaire le jour de l'inspection, sans déplacer de meubles, de biens ni de matériaux de finition.

Elle n'est pas une vérification de conformité aux codes, ni une évaluation du coût des travaux, ni une expertise technique. Lorsqu'une expertise est nécessaire, le rapport le dit, précise ce qu'elle doit vérifier et à qui la confier.

Les éléments cachés, enfouis ou inaccessibles ne sont pas inspectés. Les conditions qui ont limité l'inspection de ce bâtiment sont énumérées avec la description du bâtiment.

Lors de la rédaction, l'examen des photos, des mesures et des documents peut révéler des constats qui n'avaient pas été signalés sur place. Lisez attentivement le rapport en entier avant de prendre votre décision.

Comment lire un constat. Chaque constat donne : ce qui a été vu et sur quelles preuves, son incidence sur le bâtiment, la recommandation, et le risque si elle n'est pas suivie. Lorsqu'une expertise est recommandée, il précise aussi ce qu'elle doit vérifier et la qualification de la personne à qui la confier.

12.1 Composantes structurales

Fondations · planchers · murs porteurs · charpente

Fondations Les fondations de la propriété sont faites de blocs de béton. La fondation est recouverte d'un crépi sur certaines sections des murs. De l'extérieur, nous avons pu observer la fondation tout autour du bâtiment. Avec le manche d'un tournevis, nous avons frappé légèrement à quelques endroits pour vérifier l'adhérence du crépi (s'il y en a) à la fondation. De l'intérieur, nous n'avons pas pu examiner la fondation sur l'ensemble de la surface puisque celle-ci est recouverte d'un revêtement. Là ou elle est visible, nous vérifions s'il y a présence de fissures, cambrure, écaillage, cernes d'eau et efflorescence. Notre évaluation ne peut cautionner le comportement futur d'un mur de fondation à moins de bien connaître la nature du sol qui le supporte et de son empattement. Il est également impossible pour un inspecteur de diagnostiquer la qualité du drainage des fondations sans un sondage (excavation partielle). Ce travail dépasse la portée d'une inspection visuelle.

12.1-01 Fissure sur le mur de fondation

V VICE APPARENT



Fenêtre avant droite

LIEU	Fondation, côté latéral
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté la présence d'une fissure mince sur le mur de fondation, se prolongeant sous le niveau du sol. De minces fissures peuvent apparaître lors de la cure du béton et sont généralement sans conséquence importante pour la fondation. Non réparée, une fissure peut toutefois s'élargir avec les cycles de gel et de dégel et laisser l'eau s'infiltrer, favorisant moisissures et pourriture.
RECOMMANDATION	Faire colmater la fissure par un entrepreneur spécialisé capable de fournir une garantie sur son travail.

12.2 Composantes architecturales extérieures

Revêtements · portes et fenêtres · toiture · terrasses · drainage

12.2-01 Espacement excessif entre les barreaux du garde-corps

R RISQUE POUR LA SÉCURITÉ



Galerie arrière

LIEU	Galerie arrière
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté que l'espacement entre certains barreaux du garde-corps de la galerie arrière dépasse ce qui est généralement admis (environ 16 cm mesurés), alors que la plateforme est surélevée par rapport au sol.
RECOMMANDATION	Faire ajouter des barreaux pour que l'espacement ne permette pas le passage d'une sphère de 10 cm, conformément aux exigences en vigueur.

12.2-02 Pente de sol négative vers le bâtiment

V VICE APPARENT



Cour latérale

LIEU	Cour latérale
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté que les pentes de sol, à certains endroits, ne favorisent pas l'écoulement de l'eau loin de la fondation. Une pente adéquate éloigne l'eau pour que la fondation ne soit pas constamment en contact avec elle. Une pente négative peut entraîner des infiltrations d'eau, une détérioration accélérée de la fondation et une surcharge du drain qui réduit sa durée de vie.
RECOMMANDATION	Faire élaborer des solutions pour éloigner l'eau (tranchée, muret de soutènement, drain) par un spécialiste en aménagement paysager.

12.2-03 Calfeutrage absent au pourtour d'une fenêtre

V VICE APPARENT



Fenêtre, façade latérale

LIEU	Fenêtre, façade latérale
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté l'absence de calfeutrage sur une courte section du joint entre le cadre de la fenêtre et le revêtement extérieur, près du coin inférieur.
RECOMMANDATION	Faire refaire le joint de calfeutrage au pourtour de la fenêtre avec un scellant compatible, et vérifier l'état des matériaux derrière la section ouverte.

12.2-04 Drainage de margelle non vérifié

I INDICE DE DÉFICIENCE



Fenêtre avant droite

LIEU	Fondation, côté latéral
CE QUE NOUS AVONS VU	Il ne nous a pas été possible de vérifier le drainage d'une margelle ni de confirmer la présence d'un drain, car elle était recouverte de neige. Cette limitation empêche de confirmer que l'eau s'évacue adéquatement de la margelle. Un drainage absent ou inefficace pourrait permettre l'accumulation d'eau contre la fenêtre et une infiltration dans le bâtiment.
RECOMMANDATION	Inspecter la margelle à la fonte des neiges afin de s'assurer qu'elle draine efficacement l'eau.

12.3 Installation de plomberie

Alimentation · distribution · évacuation · chauffe-eau · appareils

12.3-01 Regard de clapet antiretour inaccessible

V VICE APPARENT



Sous-sol, buanderie

LIEU	Sous-sol, buanderie
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté la présence d'un couvercle de plastique semblable à celui d'un regard de clapet antiretour, mais l'entreposage ne nous a pas permis de l'ouvrir. Le regard donne accès au clapet antiretour, qui empêche les eaux usées de refouler dans le bâtiment. Tant qu'il n'est pas ouvert, la présence et l'état du clapet ne peuvent être confirmés, et un clapet absent ou mal entretenu pourrait laisser survenir un refoulement.
RECOMMANDATION	Dégager le couvercle et faire confirmer qu'il s'agit du regard du clapet antiretour.

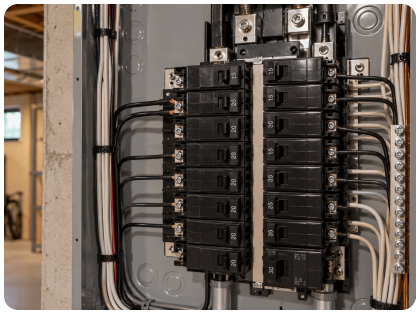
12.4 Installation électrique

Branchement · panneaux · câblage apparent · prises et interrupteurs

Interrupteurs et prises Le bâtiment inspecté comporte des interrupteurs et des prises de courant standard avec mise à la terre. Des prises DDTF (Dispositif de Détection de Fuite à la Terre) ont été observées à l'extérieur du bâtiment.

12.4-01 Double raccordement sur un disjoncteur

R RISQUE POUR LA SÉCURITÉ



Sous-sol, salle mécanique

LIEU	Sous-sol, salle mécanique
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté que deux conducteurs sont raccordés sous la même borne d'un disjoncteur unipolaire dans le panneau de distribution. Ce type de raccordement correspond généralement à l'ajout d'un circuit après la construction.
RECOMMANDATION	Faire corriger le raccordement par un maître électricien : un seul conducteur par borne, sauf si le disjoncteur est homologué pour deux.

12.4-02 Prise de courant sans DDFT près d'un évier

R RISQUE POUR LA SÉCURITÉ



Cuisine

LIEU	Cuisine
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté qu'une prise de courant située à moins de 1,5 m d'un évier n'est pas protégée par un dispositif DDFT. Selon les normes actuelles, les prises situées près d'une source d'eau doivent être protégées par un dispositif de détection de fuite à la terre (DDFT). Sans cette protection, un contact avec l'eau présente un risque d'électrocution pouvant causer des blessures graves, voire la mort, aux occupants.
RECOMMANDATION	Faire protéger immédiatement la prise par un dispositif DDFT, par un maître électricien.

12.5 Chauffage, climatisation et ventilation mécanique

Chauffage · climatisation · ventilation mécanique · évacuations

Aucune composante ni aucun constat consigné pour ce système.

12.6 Composantes architecturales intérieures

Murs · plafonds · planchers · escaliers · portes et fenêtres intérieures

12.6-01 Joints de coulis endommagés ou absents

V VICE APPARENT



Salle de bain

LIEU	Salle de bain
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté que les joints de coulis entre les carreaux de céramique sont endommagés ou absents à quelques endroits. Le coulis remplit l'espace entre les carreaux et limite le passage de l'eau sous le revêtement. Des joints endommagés peuvent indiquer une faiblesse du support ou une installation déficiente, et pourraient laisser l'eau atteindre le support.
RECOMMANDATION	Faire refaire les joints de coulis et vérifier l'état du support par un entrepreneur spécialisé en pose de céramique.

12.6-02 Cerne d’eau au plafond, condition inactive

I INDICE DE DÉFICIENCE



Salon

LIEU	Salon
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté la présence d’un cerne d’eau au plafond, sans humidité active décelée par notre humidimètre. Le cerne témoigne d’une infiltration passée dont la cause doit avoir été corrigée. Même sans signe apparent, une contamination fongique pourrait être présente sous le revêtement.
RECOMMANDATION	Faire retirer et remplacer les matériaux endommagés, nettoyer au fongicide les membrures et surfaces touchées et sabler les cernes apparents, par un entrepreneur qualifié.

12.7 Combles, vide sanitaire et isolation thermique

Combles · vide sanitaire · isolation thermique

12.7-01 Conduit de sécheuse débouchant à l’intérieur

R RISQUE POUR LA SÉCURITÉ



Sous-sol, buanderie

LIEU	Sous-sol, buanderie
CE QUE NOUS AVONS VU	Nous avons constaté que le conduit d’évacuation de la sécheuse se termine ouvert près des solives du plafond, à l’intérieur du sous-sol, sans être raccordé à une sortie extérieure.
RECOMMANDATION	Faire raccorder le conduit de la sécheuse à une sortie extérieure munie d’un clapet, avec un conduit rigide en métal, par un entrepreneur qualifié.

12.7-02 Pare-vapeur non scellé autour d’une boîte électrique

V VICE APPARENT



Chambre principale

LIEU	Chambre principale
CE QUE NOUS AVONS VU	Par l’ouverture pratiquée dans le gypse, nous avons constaté que le pare-vapeur est découpé autour de la boîte électrique du mur extérieur, sans ruban ni joint d’étanchéité. Une légère marque d’humidité est visible sur le montant voisin.
RECOMMANDATION	Faire sceller le pare-vapeur au pourtour des boîtes électriques des murs extérieurs (boîtes étanches ou ruban approprié) par un entrepreneur qualifié.

12.8 Systèmes de sécurité

Aucune composante ni aucun constat consigné pour ce système.

SIGNATURE · 9.4

Engagement de l'inspecteur

J'ai réalisé l'inspection du bâtiment situé au 315, chemin de la Coulée, Magog (QC), le 21 septembre 2026, et rédigé le présent rapport conformément aux exigences de la norme BNQ 3009-500/2022 R1. Le rapport fait état de chaque vice apparent, indice de déficience et risque pour la sécurité ou l'intégrité physique que l'inspection a permis de détecter.

Julien Beaulac
Inspecteur en bâtiment
Certificat RBQ n° 5678-1234-01
Signé le 28 octobre 2026

Inspection Démo inc.
1250, rue des Artisans, Sherbrooke, Québec, J1H 4P2
(514) 555-0147 · julien@exemple.ca

Vos questions 9.5

Vous pouvez nous poser vos questions et discuter du contenu de ce rapport. Sur demande, nous convenons avec vous d'un moment pour en parler. Nous vous encourageons à le lire attentivement et à vous assurer de bien le comprendre avant de prendre votre décision.

Remise du rapport 9.1

Mode de remise	Exemplaire papier, à défaut d'une autorisation expresse de remise par courriel.
Conservation	Le dossier d'inspection est conservé six ans ; il n'est communiqué à un tiers qu'avec le consentement du requérant.