RAPPORT PRÉACHAT N° DEMO-2026-04

INSPECTION PRÉACHAT 2026



Document de service en fonction de la norme de pratique : AIBQ

1204-850, boulevard du Centre, Montréal (QC)

INSPECTION 25 SEPTEMBRE 2026 · RAPPORT DU 26 OCTOBRE 2026

PRÉPARÉ POUR : CLIENT DÉMO

INSPECTEUR : JULIEN BEAULAC · AIBQ 90417 · INSPECTION DÉMO INC. · 1250, RUE DES ARTISANS, SHERBROOKE, QUÉBEC, J1H 4P2 · (514) 555-0147

LETTRE D’INTRODUCTION

Client Démo

25 septembre 2026

Objet : Inspection du 1204-850, boulevard du Centre, Montréal (QC)

Cher client,

vous trouverez ci-joint le rapport d'inspection de la propriété dont vous nous avez confié le mandat. Tel que stipulé dans notre convention de service, l'inspection a été effectuée selon la norme de pratique des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ).

Le rapport comporte plusieurs observations et recommandations faites par l'inspecteur dont il est important que vous preniez connaissance. Certaines de ces recommandations nécessitent des interventions de votre part qu'il est de votre responsabilité de mettre en action.

Nous vous invitons à nous contacter afin de revoir les détails du rapport ou d'obtenir des clarifications si requises. Il nous fera plaisir de préciser ou de clarifier nos explications aux besoins.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.

Julien Beaulac

INSPECTEUR EN BÂTIMENT · INSPECTION DÉMO INC. · AIBQ 90417

1250, RUE DES ARTISANS, SHERBROOKE, QUÉBEC, J1H 4P2 · (514) 555-0147

SOMMAIRE DU RAPPORT

TABLE DES MATIÈRES

Lettre d'introduction 2

Table des matières 3

Considérations importantes 4

Conventions et symboles 6

Sommaire du bâtiment 7

01 Extérieur 8

Terrasses, balcons et porches

02 Plomberie 9

Appareils et robinets
Conduits d'évacuation

03 Intérieur 11

Revêtement des plafonds
Portes et fenêtres intérieures

04 Isolation et ventilation 13

Sortie de sécheuse
Ventilateurs de plafond

05 Sécurité des personnes 14

Murs de séparation incendie

Certificat 15

Conclusion 16

CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

L'inspection de votre bâtiment a été effectuée conformément à la norme d'inspection de l'AIBQ. Tel que mentionné à l'article 6 de cette norme, une inspection visuelle a pour but de donner à un client les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état du bâtiment principal décrit à la convention de service d'inspection, tel que constaté au moment de l'inspection. De plus, l'inspection de bâtiments consiste à faire un examen visuel de l'état physique des systèmes et des composantes installés, facilement accessibles et prévus à la Norme de pratique, et à en faire rapport.

L'inspection de bâtiments effectuée selon la présente Norme est une inspection visuelle et attentive, qui n'est cependant pas techniquement exhaustive. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment.

L'inspecteur n'a pas l'obligation de soulever tous les défauts mineurs qui ont pu être observés lors de l'inspection, cependant, les déficiences et anomalies visibles qui peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande du bâtiment seront mentionnées au rapport.

Il est important que vous preniez connaissance de la norme de pratique et que vous preniez note des limitations de l'inspection. En particulier, l'inspecteur n'a pas à :

11.1 pénétrer dans une partie du bâtiment ou effectuer une opération quelconque qui pourrait causer des dommages au bâtiment ou à une composante, ou qui pourrait faire encourir des risques pour la sécurité de l'inspecteur ou d'autres personnes notamment, marcher sur le toit, pénétrer dans un vide sanitaire ou un comble;

11.2 faire fonctionner un système ou une composante qui est fermé ou qui ne peut pas être actionné sans risque par une commande normale;

11.3 déplacer des articles personnels, des meubles, des matériaux, des carreaux ou des tuiles pour plafonds suspendus, des plantes, de la terre, de la neige, de la glace ou des débris qui empêchent l'accès ou qui nuisent à la visibilité;

11.4 analyser ou émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances dangereuses, notamment des moisissures, micro-organismes ou autres matières cancérigènes ou toxiques, de risques environnementaux ou de contaminants véhiculés par l'air, le sol, le son ou l'eau;

11.5 déterminer la présence ou l'absence d'organismes qui endommagent le bois, de rongeurs, d'insectes ou d'autres bêtes nuisibles.

Sont également exclus de l'inspection (Norme de pratique de l'AIBQ, art. 12) :

12.1 l'évaluation de la durée de vie résiduelle d'une composante ou d'un système, de son efficacité, de sa pertinence ou de son coût de fonctionnement;

12.2 l'évaluation des méthodes, des matériaux et des coûts relatifs aux correctifs, ainsi que la détermination de leur cause;

12.3 l'évaluation de la valeur marchande du bâtiment;

12.4 toute recommandation quant à l'opportunité d'acheter ou non le bâtiment;

12.5 les appareils de chauffage d'appoint et tout appareil à combustible solide (foyers, poêles);

12.6 les éléments enfouis, notamment les fosses septiques, champs d'épuration, réservoirs, puits, canalisations et drains de fondation;

12.7 les garages, abris d'auto et dépendances non rattachés au bâtiment principal;

12.8 les piscines, spas, saunas et baignoires à remous;

12.9 les systèmes d'alarme incendie et de vol, de gicleurs, de protection incendie, de domotique, les ascenseurs et appareils élévateurs;

12.10 la conformité aux codes, normes et règlements.

L'objectif de l'inspection et du présent rapport est de vous fournir un portrait objectif de l'état général du bâtiment et de vous fournir l'information requise afin de vous permettre de prendre une décision éclairée sur votre offre d'achat. Étant donné que nous effectuons une inspection visuelle, nos constats et commentaires ne peuvent être utilisés pour commenter les éléments cachés. Par conséquent, le rapport ne constitue pas une garantie de l'absence de défauts cachés.

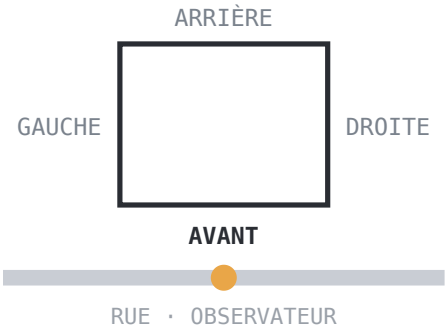
Tous les bâtiments auront des défauts qui ne sont pas identifiés dans le rapport d'inspection. Si vous notez de tels éléments, n'hésitez pas à contacter votre inspecteur afin d'obtenir un complément d'information ou des recommandations.

Certaines informations peuvent avoir été mentionnées par les intervenants présents lors de l'inspection. L'inspecteur n'a pas à valider ou infirmer les informations et en assurer la véracité.

CONVENTIONS ET SYMBOLES

Orientation

Afin de clarifier les indications fournies dans le rapport, la convention suivante a été établie : les orientations utilisées assument que l'observateur est localisé dans la rue et qu'il fait face au bâtiment. Le côté droit du bâtiment est donc situé à sa droite lorsqu'il observe le bâtiment. Veuillez vous référer au schéma pour une meilleure compréhension.



Symboles utilisés

Votre rapport d'inspection comporte des constats qui sont catégorisés par type et sont identifiés par des symboles afin de faciliter la lecture et la navigation à l'intérieur de celui-ci. Vous trouverez ici-bas une description des symboles utilisés:

Défaut à corriger
Déficience observée nécessitant une correction.

Expertise recommandée
Vérification spécialisée avant de déterminer le correctif.

À corriger immédiatement
Correctif prioritaire à effectuer immédiatement.

Danger
Risque pour les occupants ; protection/intervention prioritaire.

Avertissement
Condition à considérer ; pas nécessairement une déficience active.

À surveiller
Condition à suivre afin d'en observer l'évolution.

Limitation
Élément non inspecté ou non testé complètement.

Information
Entretien, fonctionnement, prévention ou information utile.

Aucune déficience
Aucune anomalie apparente observée.

SOMMAIRE DU BÂTIMENT

2019	3 h	22 °C
ANNÉE DE CONSTRUCTION	DURÉE DE L'INSPECTION · 09:30	ENSOLEILLÉ

Mandat

NOM(S) DU REQUÉRANT(S) :	*Client Démo*
DATE DE L'INSPECTION :	*25 septembre 2026*
HEURE :	*09:30*
DURÉE DE L'INSPECTION :	*3 h*
CONDITIONS CLIMATIQUES :	*Ensoleillé*
TEMPÉRATURE :	*22 °C*

Coordonnée de la propriété

ADRESSE :	*1204-850, boulevard du Centre, Montréal (QC)*
ANNÉE DE CONSTRUCTION :	*2019*

Description du bâtiment inspecté

Condo construite en 2019.

Lors de notre inspection, suite à des vérifications visuelles des composantes facilement accessibles, nous avons identifié des déficiences pouvant entraîner des coûts, des modifications et des travaux nécessitant certaines expertises plus approfondies. Nous avons aussi noté quelques problèmes qui peuvent affecter la sécurité des occupants et l'intégrité du bâtiment. Les recommandations applicables sont inscrites à l'intérieur du présent rapport. Il n'est pas dans notre mandat d'évaluer les coûts d'exécution des travaux ou correctifs à apporter. Nous vous recommandons de faire appel à différents experts sur les constats observés et décrits. Un expert certifié et reconnu pourra évaluer l'étendue des réparations à réaliser ou des modifications, à sa juste valeur.

EXTÉRIEUR

› Terrasses, balcons et porches

⚠ AVERTISSEMENT

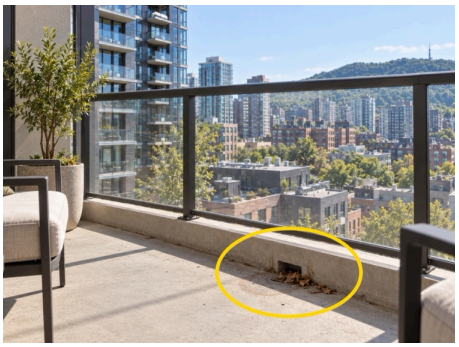
Drain de terrasse obstrué par des feuilles

Nous avons constaté que le drain de la terrasse, recouvert d'un grillage métallique, est obstrué par des feuilles mortes.

Le drain évacue les eaux de pluie de surface vers le réseau d'égout, mais son grillage peut s'obstruer lorsque des débris s'y accumulent. Un drainage insuffisant peut entraîner une accumulation d'eau et de glace au pied de la porte, avec des risques d'infiltration et de chute en hiver.

📍 Balcon

→ *Nettoyer le drain et le dégager régulièrement afin d'assurer un écoulement efficace de l'eau.*



Balcon

LIMITES DE L'INSPECTION (NORME DE PRATIQUE DE L'AIBQ)

L'inspection ne couvre pas les contre-fenêtres, contre-portes, moustiquaires, volets, auvents et accessoires saisonniers, les clôtures, les vitrages et grillages de sécurité, les télécommandes de porte de garage, la géologie et les conditions du sol, les digues, murs de retenue et quais en bordure d'un plan d'eau, ni les installations récréatives (art. 25). Les garages, abris d'auto et dépendances non rattachés au bâtiment principal sont exclus (art. 12.7).

PLOMBERIE

› Appareils et robinets

> MÉTHODE D’INSPECTION
>
> Dans le cadre de l'inspection, l'inspecteur met à l’essai les chasses d’eau des toilettes, les robinets intérieurs et les robinets des bains et des douches, et ce, par l’entremise de leur robinetterie usuelle. Les robinets extérieurs sont aussi mis en fonction lorsque la température le permet. Nous avons actionné les robinets, les chasses d’eau afin de percevoir les variations de l’écoulement d’eau lorsque plusieurs appareils sont activés en même temps. Nous observons l’intérieur des cabinets pour constater toute fuite ou signe de fuite d’eau. Nous vérifions les tuyaux, les jonctions fautives, la ventilation, les valves d’arrêt si présentes.

DÉFAUT À CORRIGER

Joint d’étanchéité de douche déficient

Nous avons constaté que le joint d’étanchéité en bordure de la douche n’est pas étanche lors de sa mise à l’essai.

Le joint d’étanchéité ferme l’interstice entre la douche et les surfaces qui l’entourent et doit être entretenu avec soin. Lorsqu’il n’est plus étanche, l’eau peut s’infiltrer derrière les revêtements et provoquer des fuites ainsi que des dégâts.

📍 Salle de bain



Salle de bain

> → *Faire remplacer le joint d’étanchéité au pourtour de la douche par une personne compétente et l’entretenir régulièrement par la suite.*

› Conduits d'évacuation

DÉFAUT À CORRIGER

Fuite au siphon d’un évier

Nous avons constaté la présence d’un cerne d’eau sous le conduit d’évacuation d’un évier et de gouttes d’eau au pourtour de l’écrou de serrage du siphon.

Le conduit d’évacuation et son siphon acheminent les eaux usées vers l’égout et maintiennent une garde d’eau qui bloque les odeurs et les gaz du réseau sanitaire. Une fuite pourrait endommager les matériaux sous l’évier et favoriser des moisissures.

📍 Cuisine

→ *Faire réparer la fuite au siphon par une personne compétente.*



Cuisine

LIMITES DE L'INSPECTION (NORME DE PRATIQUE DE L'AIBQ)

L'inspecteur ne fait pas fonctionner les dispositifs de sûreté ni les robinets d'arrêt (art. 35). L'inspection ne détermine pas si le réseau d'eau ou d'égout est public ou privé (art. 34) et ne couvre pas les systèmes de traitement d'eau, les gicleurs, les systèmes d'arrosage, la qualité et la quantité d'eau, ni les broyeurs et compacteurs à ordures (art. 36). Les éléments enfouis (fosses septiques, champs d'épuration, puits, canalisations, drains de fondation) sont exclus (art. 12.6).

INTÉRIEUR

› Revêtement des plafonds

EXPERTISE RECOMMANDÉE

Cerne d’eau au plafond, condition inactive

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.

📍 Salon



Salon

> → *Faire retirer et remplacer les matériaux endommagés, nettoyer au fongicide les membrures et surfaces touchées et sabler les cernes apparents, par un entrepreneur qualifié.*

› Portes et fenêtres intérieures

MÉTHODE D’INSPECTION

Les fenêtres ont été inspectées et opérées afin de confirmer le fonctionnement et la condition des fenêtres et de leurs mécanismes. L’inspection des fenêtres a été faite sur un nombre représentatif de fenêtres, tel que prescrit par la Norme de pratique de l’Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ). La vérification s’est fait, de l’extérieur, par une inspection visuelle des fenêtres, des cadres, des solins et des scellants, puis de l’intérieur, par la mise en fonction des fenêtres et de leurs mécanismes d’ouverture. Nous procédons à une vérification des portes intérieurs par un échantillonnage représentatif. La vérification comporte entre autres la vérification du bon fonctionnement des poignées, des loquets, des serrures, de l’absence de frottement ou de coincement, et une opération facile des portes. Nous ne faisons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections. Notez que chaque porte intérieure devrait être munie d'un arrêt de porte de manière à prévenir les dommages au mur adjacent.

DANGER

Bras du ferme-porte déconnecté

Nous avons constaté que le bras du ferme-porte automatique de la porte d'entrée de l'unité est détaché de sa fixation. La porte ne se referme pas d'elle-même.

📍 Entrée

> → *Faire rattacher et régler le ferme-porte afin que la porte se referme et s'enclenche complètement, et vérifier les exigences applicables à cette porte auprès du syndicat.*



Entrée

À SURVEILLER

Indices de condensation à la base d'une fenêtre

Nous avons constaté des indices de condensation à la base d'une fenêtre, avec peinture écaillée et cernes d'eau.

La circulation d'air chaud sur le vitrage limite la condensation. Une condensation répétée peut favoriser moisissure ou pourriture et détériorer le fini et le bâti de la fenêtre.

📍 Chambre principale

> → *Nettoyer, désinfecter et assécher les taches, appliquer au besoin un hydrofuge, ouvrir stores et rideaux le jour en hiver et faire un suivi mensuel; si le problème persiste, faire corriger par une personne compétente.*



Chambre principale

LIMITES DE L'INSPECTION (NORME DE PRATIQUE DE L'AIBQ)

L'inspection ne couvre pas la peinture, le papier peint et les revêtements de finition des murs et plafonds, les moquettes, les rideaux, stores et accessoires de fenêtres, les appareils ménagers ni les installations récréatives, et n'évalue pas le rendement acoustique (art. 53 et 54).

ISOLATION ET VENTILATION

› Sortie de sécheuse

DANGER

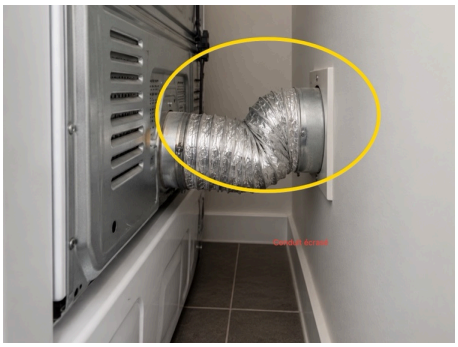
Conduit de sécheuse écrasé et tordu

Nous avons constaté que le conduit d'évacuation de la sécheuse est écrasé et tordu.

Le conduit évacue les charpies et l'humidité de la sécheuse vers l'extérieur et doit offrir un parcours court et direct, avec le plus grand volume d'extraction possible. Écrasé et tordu, il peut nuire à l'efficacité de l'appareil et présente un risque d'incendie pour les occupants.

📍 Buanderie

> → *Faire redresser ou remplacer immédiatement la section endommagée du conduit par une personne compétente.*



Buanderie

› Ventilateurs de plafond

DÉFAUT À CORRIGER

Grille d'extraction encrassée

Nous avons constaté une accumulation de poussière dans les fentes de la grille du ventilateur d'extraction de la salle de bain. Le débit d'extraction n'a pas été mesuré.

📍 Salle de bain

> → *Faire nettoyer la grille et le ventilateur, puis vérifier le débit d'extraction et le raccordement du conduit vers l'extérieur.*



Salle de bain

LIMITES DE L'INSPECTION (NORME DE PRATIQUE DE L'AIBQ)

L'inspecteur n'émet aucun avis sur la conformité aux normes, l'uniformité, la suffisance ou la nécessité de l'isolation (art. 56) ni de la ventilation, ni sur la qualité de l'air intérieur (art. 58).

SÉCURITÉ DES PERSONNES

› Murs de séparation incendie

EXPERTISE RECOMMANDÉE

Traversée de conduite non scellée

Nous avons constaté un espace ouvert au pourtour d’une conduite qui traverse la dalle dans le placard technique. Aucun calfeutrement coupe-feu n’est visible.

📍 Placard technique

→ *Faire vérifier et sceller la traversée avec un système de calfeutrement coupe-feu homologué par un entrepreneur qualifié, en coordination avec le syndicat de copropriété.*



Placard technique

LIMITES DE L'INSPECTION (NORME DE PRATIQUE DE L'AIBQ)

La mise à l'essai des systèmes d'alarme incendie et de vol et des gicleurs est exclue de l'inspection (art. 12.9).

CERTIFICAT

26 octobre 2026

ADRESSE DE LA PROPRIÉTÉ

1204-850, boulevard du Centre, Montréal (QC)

L'inspecteur déclare :

- n'avoir aucun intérêt sur la propriété inspectée dans le cadre de la présente transaction;
- n'avoir aucun lien familial ou sentimental ou toutes autres relations ou intérêt communs avec le vendeur ou son courtier;
- n'a pas consenti, recherché, cherché à obtenir, ou accepté, d'avantage financier ou autre, en faveur ou de la part d'une quelconque personne constituant une pratique illégale ou relevant de la corruption, directement ou indirectement, en tant qu'incitation ou récompense liée à la présente transaction;
- avoir déclaré l'ensemble des éléments qu'il juge important ou qui, à sa connaissance, peuvent avoir une incidence sur la valeur marchande de la propriété.

Tel que mentionné lors de l'inspection, vous êtes avisés de prendre connaissance de l'ensemble des recommandations et des éléments formulés dans le rapport avant d'accepter la condition d'inspection de votre offre d'achat.

INSPECTEUR

Julien Beaulac

INSPECTEUR EN BÂTIMENT · INSPECTION DÉMO INC.
AIBQ 90417 · (514) 555-0147

DATE DU RAPPORT

26 octobre 2026

1250, RUE DES ARTISANS, SHERBROOKE, QUÉBEC, J1H 4P2

CONCLUSION

Cher client(e),

Vous nous avez récemment mandaté afin que nous procédions à une inspection visuelle des composantes facilement visibles et accessibles de la propriété située au :

1204-850, boulevard du Centre, Montréal (QC)

Selon l'article 10 de la Norme de pratique de l'AIBQ, « L'inspection faisant l'objet de la présente Norme de pratique n'inclut pas d'Examens techniquement exhaustifs. L'inspecteur doit recommander un examen techniquement exhaustif effectué par un spécialiste lorsqu'un nombre suffisamment élevé d'indices lui permet de conclure à une déficience ou un défaut potentiellement important d'un système ou d'une composante du bâtiment ».

Il est donc de votre responsabilité de donner suite aux recommandations formulées dans le présent rapport et à consulter un spécialiste lorsque stipulé.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la norme de pratique de l'association des inspecteurs en bâtiment du Québec et à bien en comprendre la portée et les limites.

Nous tenons à vous remercier pour votre confiance et nous espérons que votre expérience et nos conseils vous ont été bénéfiques.

Pour toutes questions ou clarifications, n'hésitez pas à nous contacter au (514) 555-0147 ou par courriel au julien@exemple.ca. Il nous fera plaisir de vous assister.

Julien Beaulac

INSPECTEUR EN BÂTIMENT · INSPECTION DÉMO INC. · AIBQ 90417

1250, RUE DES ARTISANS, SHERBROOKE, QUÉBEC, J1H 4P2 · (514) 555-0147