

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

# 1204-850, boulevard du Centre

Montréal (QC) · 2019

| REQUÉRANT | INSPECTEUR EN BÂTIMENT | RÉSULTATS |
|---|---|---|
| **Client Démo** | **Julien Beaulac**<br>Certificat RBQ n° 5678-1234-01 | V 3 I 3 R 2 P 1 |
| **CONTRAT DE SERVICES SIGNÉ** | **INSPECTION** | **RÉDACTION COMPLÉTÉE** |
| — | **25 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<br>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 | 25 septembre 2026 · 09:30 |
| e | Rédaction du rapport complétée le | 28 octobre 2026 |
| f | Bâtiment inspecté | 1204-850, boulevard du Centre, Montréal (QC) |
| g | Syndicat de copropriété | Non consigné |
| 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 | 7 |
| 12.4 | Installation électrique | 8 |
| 12.5 | Chauffage, climatisation et ventilation mécanique | 8 |
| 12.6 | Composantes architecturales intérieures | 9 |
| 12.7 | Combles, vide sanitaire et isolation thermique | 10 |
| 12.8 | Systèmes de sécurité | 11 |
| | Signature · vos questions · remise du rapport | 12 |

# 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.

| 3 | 3 | 2 | 1 |
|---|---|---|---|
| **Vice apparent**<br>défaut visible, décrit tel quel | **Indice de déficience**<br>signes qui laissent soupçonner un problème | **Risque pour la sécurité**<br>ou l'intégrité physique | **Possibilité de risque**<br>à confirmer ou écarter |


| N° | CONSTAT | TYPE | PAGE |
|---|---|---|---|
| 12.2–01 | **Drain de terrasse obstrué par des feuilles**<br>Nettoyer le drain et le dégager régulièrement afin d'assurer un écoulement efficace de l'eau. | P POSSIBILITÉ | 7 |
| 12.3–01 | **Fuite au siphon d'un évier**<br>Faire réparer la fuite au siphon par une personne compétente. | V VICE APPARENT | 8 |
| 12.3–02 | **Joint d'étanchéité de douche déficient**<br>Faire remplacer le joint d'étanchéité au pourtour de la douche par une personne compétente et l'entretenir … | V VICE APPARENT | 8 |
| 12.6–01 | **Bras du ferme-porte déconnecté**<br>Faire rattacher et régler le ferme-porte afin que la porte se referme et s'enclenche complètement, et vérif… | R RISQUE | 9 |
| 12.6–02 | **Cerne d'eau au plafond, condition inactive**<br>Faire retirer et remplacer les matériaux endommagés, nettoyer au fongicide les membrures et surfaces touché… | I INDICE | 9 |
| 12.6–03 | **Indices de condensation à la base d'une fenêtre**<br>Nettoyer, désinfecter et assécher les taches, appliquer au besoin un hydrofuge, ouvrir stores et rideaux le… | I INDICE | 10 |
| 12.7–01 | **Conduit de sécheuse écrasé et tordu**<br>Faire redresser ou remplacer immédiatement la section endommagée du conduit par une personne compétente. | R RISQUE | 10 |
| 12.7–02 | **Grille d'extraction encrassée**<br>Faire nettoyer la grille et le ventilateur, puis vérifier le débit d'extraction et le raccordement du condu… | V VICE APPARENT | 10 |
| 12.8–01 | **Traversée de conduite non scellée**<br>Faire vérifier et sceller la traversée avec un système de calfeutrement coupe-feu homologué par un entrepre… | I INDICE | 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 : Rapports des 5 dernières années | — | Doc. 2 |
| Obtenir le document : Demande au syndicat (DRCOP) | — | Doc. 3 |

# Ce que nous avons inspecté

### Caractéristiques et état général 9.3 a

Condo construite en 2019.

### 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 | Rapports des 5 dernières années | — | Demandé, non obtenu en temps utile |
| 3 | Demande au syndicat (DRCOP) | — | 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 → 12.6-02, 12.6-03, 12.3-01, 12.3-02, 12.7-01, 12.2-01 |
| 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 → 12.6-03, 12.3-01 |
| Amiante (matériaux d'avant 1990) | Sans objet — bâtiment construit en 2019 |
| Fin de vie utile d'un système, d'une composante ou d'un appareil | Aucun signe consigné |

## 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

Aucune composante ni aucun constat consigné pour ce système.

# 12.2 Composantes architecturales extérieures

Revêtements · portes et fenêtres · toiture · terrasses · drainage

### 12.2-01 Drain de terrasse obstrué par des feuilles

P POSSIBILITÉ DE RISQUE



Balcon

| | |
|---|---|
| LIEU | Balcon |
| CE QUE NOUS AVONS VU | 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. |
| RECOMMANDATION | Nettoyer le drain et le dégager régulièrement afin d'assurer un écoulement efficace de l'eau. |

# 12.3 Installation de plomberie

Alimentation · distribution · évacuation · chauffe-eau · appareils

**Appareils et robinets** 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.

### 12.3-01 Fuite au siphon d’un évier

V VICE APPARENT



Cuisine

| | |
|---|---|
| LIEU | Cuisine |
| CE QUE NOUS AVONS VU | 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. |
| RECOMMANDATION | Faire réparer la fuite au siphon par une personne compétente. |

### 12.3-02 Joint d’étanchéité de douche déficient

V VICE APPARENT



Salle de bain

| | |
|---|---|
| LIEU | Salle de bain |
| CE QUE NOUS AVONS VU | 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. |
| RECOMMANDATION | Faire remplacer le joint d’étanchéité au pourtour de la douche par une personne compétente et l’entretenir régulièrement par la suite. |

## 12.4 Installation électrique

Branchement · panneaux · câblage apparent · prises et interrupteurs

Aucune composante ni aucun constat consigné pour ce système.

## 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

**Portes et fenêtres intérieures** 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. 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.

### 12.6-01 Bras du ferme-porte déconnecté

R RISQUE POUR LA SÉCURITÉ



Entrée

| | |
|---|---|
| LIEU | Entrée |
| CE QUE NOUS AVONS VU | 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. |
| RECOMMANDATION | 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. |

### 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. |

### 12.6-03 Indices de condensation à la base d'une fenêtre

I INDICE DE DÉFICIENCE



Chambre principale

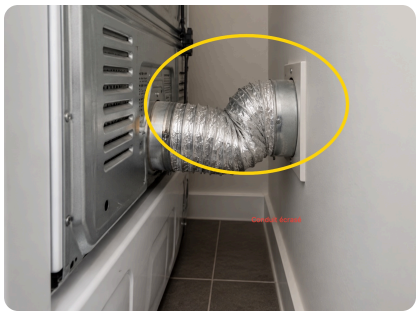
| | |
|---|---|
| LIEU | Chambre principale |
| CE QUE NOUS AVONS VU | Nous avons constaté des indices de condensation à la base d'une fenêtre, avec peinture écaillée et cernes d'eau. La circulation d'air chaud sur le vitrage limite la condensation. Une condensation répétée peut favoriser moisissure ou pourriture et détériorer le fini et le bâti de la fenêtre. |
| RECOMMANDATION | 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. |

## 12.7 Combles, vide sanitaire et isolation thermique

Combles · vide sanitaire · isolation thermique

### 12.7-01 Conduit de sécheuse écrasé et tordu

R RISQUE POUR LA SÉCURITÉ



Buanderie

| | |
|---|---|
| LIEU | Buanderie |
| CE QUE NOUS AVONS VU | 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. |
| RECOMMANDATION | Faire redresser ou remplacer immédiatement la section endommagée du conduit par une personne compétente. |

### 12.7-02 Grille d'extraction encrassée

V VICE APPARENT



Salle de bain

| | |
|---|---|
| LIEU | Salle de bain |
| CE QUE NOUS AVONS VU | 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. |
| RECOMMANDATION | Faire nettoyer la grille et le ventilateur, puis vérifier le débit d'extraction et le raccordement du conduit vers l'extérieur. |

# 12.8 Systèmes de sécurité

Avertisseurs · garde-corps · accès · porte de garage

### 12.8-01 Traversée de conduite non scellée

I INDICE DE DÉFICIENCE



Placard technique

| | |
|---|---|
| LIEU | Placard technique |
| CE QUE NOUS AVONS VU | 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. |
| RECOMMANDATION | 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. |

SIGNATURE · 9.4

# Engagement de l'inspecteur

J'ai réalisé l'inspection du bâtiment situé au 1204-850, boulevard du Centre, Montréal (QC), le 25 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. |