

PROPRIÉTÉ SITUÉE AU  
124, chemin du Pont de Bois  
Val-des-Bois  
Québec, J0X 3C0

Dossier: MGB45946-1557  
Inspecté le: 23 mai 2025

## Certificat d'immeuble: Parties Communes



PRÉPARÉ POUR  
**SDC Camping Lac Vert**  
Représenté par:  
**Julie Belisle**

PRÉPARÉ PAR  
Jeff Blanchette  
Inspecteur en bâtiment  
MON GÉNIE EN BÂTIMENT  
3135 Boul. Moise-Vincent  
Saint-Hubert, Québec  
J3Z 0G7  
(514) 829-3762  
Produit le: 9 juin 2025

# LETTRÉ D'INTRODUCTION

SDC Camping Lac Vert  
Représenté par:  
Julie Belisle  
(819) 230-7843

9 juin 2025

Cher client,

Vous trouverez ci-joint le Certificat d'immeuble: Parties Communes de la copropriété dont vous nous avez confié le mandat.

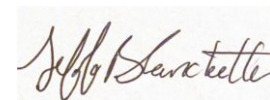
Le rapport comporte plusieurs observations et recommandations faites par l'inspecteur dont il est important que vous preniez connaissance. Certaines de ces recommandations nécessitent des interventions de votre part qu'il est de votre responsabilité de mettre en action

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.

Notez que ce rapport est strictement confidentiel et à l'usage exclusif de son destinataire et ne peut être transféré.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.



Jeff Blanchette  
Inspecteur en bâtiment

3135 Boul. Moise-Vincent  
Saint-Hubert, Québec  
J3Z 0G7  
(514) 829-3762

# TABLE DES MATIÈRES

<b>LETTRE D'INTRODUCTION</b> .....	<b>2</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	<b>3</b>
<b>CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES</b> .....	<b>5</b>
<b>CONVENTIONS ET SYMBOLES</b> .....	<b>6</b>
<b>SOMMAIRE DU BÂTIMENT</b> .....	<b>7</b>
<b>STRUCTURE</b> .....	<b>8</b>
Fondations du bâtiment	
Dalles de béton	
Murs porteurs	
Poutres et colonnes	
Structure du toit	
<b>EXTÉRIEUR</b> .....	<b>11</b>
Revêtements extérieurs	
Solins et scellants	
Portes permanentes	
Stationnement et trottoirs	
Terrasses, balcons et porches	
Marches et balustrades extérieurs	
Entrée et portes de garages	
Avant-toits, fascias et sous-faces	
Aménagements et terrassements extérieurs	
Évacuation des eaux	
<b>TOITURE</b> .....	<b>28</b>
Revêtements de toit	
Gouttières et descentes pluviales	
Solins de toit	
Émergences de toit	
Autre	
<b>PLOMBERIE</b> .....	<b>33</b>
Valve principale	
Appareils et robinets	
Conduits de distribution	
Conduits d'évacuation et de ventilation	
Drain de plancher	
<b>ÉLECTRICITÉ</b> .....	<b>38</b>
Alimentation principale	
Coffret de branchement principal	
Mise à la terre	
Panneau de distribution	
Interrupteurs et prises de courant	
<b>CHAUFFAGE</b> .....	<b>43</b>
Générateur de chaleur	
<b>INTÉRIEUR</b> .....	<b>44</b>

Revêtement de finition des murs	
Revêtement de finition des planchers	
<b>ISOLATION ET VENTILATION.....</b>	<b>46</b>
Isolation des combles	
Ventilation de la toiture	
<b>SÉCURITÉ DES PERSONNES.....</b>	<b>47</b>
Avertisseurs (Incendie - Monoxyde)	
<b>CERTIFICAT.....</b>	<b>48</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>49</b>

# CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES

L'inspection de votre bâtiment a été effectuée conformément aux Normes de pratique professionnelle pour l'inspection de bâtiments principalement résidentiels que promeut le Réseau-IBC Inspecteurs en Bâtiments Certifiés. Tel que mentionné à l'article 9 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 les présentes Normes 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.

Vice caché : Selon l'article 1726 du code civil (CCQ), « le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus... »

Un vice caché ou un défaut caché (non apparent) est une déficience qu'un examen visuel et sommaire (non approfondi), sans déplacement d'objet, sans excavation, sans prélèvement et analyse, sans calcul ou sans test, ne permet pas de détecter ou de soupçonner.

Vice apparent : (suite de l'article 1726 du CCQ) « ...Il n'est cependant pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

Ces vices ne sont pas garantis par le vendeur. L'inspecteur vous aide à identifier les vices apparents avant la transaction et vous guide dans l'analyse de l'importance du problème noté et de ses conséquences.

Il est important que vous preniez connaissance de la norme de pratique et que vous preniez note des limitations de l'inspection.

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 en en assurant la véracité.

# CONVENTIONS ET SYMBOLES

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:



La condition soulevée par l'inspecteur mérite une attention particulière et doit être prise en considération par l'acheteur.



L'inspecteur met en évidence qu'un correctif doit être apporté ou qu'une intervention est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur soulève une information d'ordre général concernant la composante décrite.



Une intervention immédiate est requise afin de prévenir une dégradation de la composante.



L'inspecteur recommande une expertise exhaustive qui dépasse le cadre de l'inspection visuelle afin d'investiguer plus à fond la situation.



La santé et la sécurité des personnes sont mise en cause. Une intervention immédiate est requise.



L'inspecteur recommande un suivi de la condition afin d'évaluer son évolution dans le temps. Une intervention subséquente pourrait être nécessaire.



L'inspecteur est limité dans son travail et n'a pas pu procéder avec l'inspection sur une section donnée.



L'inspecteur n'a soulevé aucune déficience significative sur la composante inspectée.

# SOMMAIRE DU BÂTIMENT

Nom(s) du requérant(s): SDC Camping Lac Vert Julie Belisle  
Représenté par:  
(819) 230-7843  
Signature de l'entente: 739394  
Date de l'inspection: 23 mai 2025 Heure: 9:30 Durée de l'inspection: 4 h  
Conditions climatiques: Nuageux Température: 13°C  
Intervenants présents:

## Coordonnée de la propriété

Adresse: 124, chemin du Pont de Bois  
Val-des-Bois, Québec  
J0X 3C0  
Année de construction: +/- 1974, 2010 & 2019

## Description du bâtiment inspecté

Copropriété Divise construite en trois phases au fil du temps et transformé en copropriété en 2007 selon les informations qui nous ont été fournies. La construction de la première phase date d'une cinquantaine d'année, le deuxième phase a été construite en 2010 et la troisième phase a été construite en 2019.

La copropriété s'occupe de la gestion des infrastructures du terrain et de ses composantes.

Notez que seulement la phase trois est utilisable quatre saisons par années.

# STRUCTURE

## Fondations du bâtiment

Les fondations des bâtiments communs sont faites de béton coulé et de dalles flottantes.

---

### Méthode d'inspection

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.

---



### Murs recouverts au sous-sol

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier une portion des murs du sous-sol. En effet, les fondations sont recouvertes à plusieurs endroits et nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'intégrité des éléments qui sont cachés.

## Dalles de béton

Le bâtiment comporte une dalle au sol.

---



### Aucun dommage observé

Une dalle de béton doit normalement être lisse et sans fissure et ne pas comporter de signes d'infiltration ou d'humidité. Celle-ci doit être d'une épaisseur suffisante et installée sur un lit de pierre nette recouvert d'un pare-vapeur afin de favoriser le drainage et de réduire l'effet d'humidité et de gel (le cas échéant).

Aucun dommage n'a été observé sur les sections visibles de la dalle de béton.



## Murs porteurs

Les murs porteurs du bâtiment n'ont pas été observée et leur nature est indéterminée.

## Poutres et colonnes

Il ne nous a pas été possible d'observer les poutres et les colonnes du bâtiment car ces dernières sont recouvertes d'un revêtement de finition.



Revêtement de finition cachant les poutres et les colonnes

Lors de notre inspection, il ne nous a pas été possible d'inspecter et vérifier la structure des poutres et des colonnes dans certaines section du bâtiment, car ces dernières sont recouvertes d'un revêtement de finition sur certaines sections. De plus, il ne nous a pas été possible d'inspecter la jonction entre la poutre et le béton de la fondation, car celle-ci n'était pas visible. Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de vérifier l'intégrité de ces éléments qui sont cachés.

## Structure du toit

Le bâtiment possède un toit à deux versants.

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible de confirmer la nature de la structure du toit, car celle-ci n'était pas visible et qu'aucune trappe d'accès n'est disponible pour permettre l'accès au comble.

## Méthode d'inspection

Compte tenu qu'aucune trappe n'est aménagée à l'intérieur du bâtiment, la structure du toit a par conséquent été évaluée de l'extérieur.



## Structure du toit non visible

Il ne nous a pas été possible d'inspecter la structure du toit du bâtiment, car aucun accès au comble n'est aménagé.

Notre inspection est par conséquent limitée et nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'intégrité et la qualité de la structure du toit.

## Revêtements extérieurs

Les façades du bâtiment sont recouvertes d'un revêtement de tôle et de vinyle.

---

### Méthode d'inspection

Notre inspection des composantes extérieures est visuelle à partir du niveau du sol et par les endroits facilement accessibles (balcons, escaliers, etc.).

L'inspecteur ne scrute pas l'ensemble des surfaces élevées à l'aide d'une échelle, à moins de déceler, au préalable, un indice d'une malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure d'un mur.

Nous avons effectué une inspection visuelle des composantes extérieures sur les quatre(4) faces du bâtiment, à partir du niveau du sol.

---



### Revêtement extérieur à nettoyer



Nous avons noté que le revêtement de la façade du bâtiment est taché.

Le revêtement peut être nettoyé grâce à un détergent prévu à cet effet. Le clin de vinyle peut être fragile et se briser s'il est soumis à une trop grande pression.

Nous vous recommandons de prendre les précautions d'usage pendant le lavage. Le lavage à l'aide d'une machine à haute pression n'est pas recommandé, car il risque de perforer ou d'endommager le revêtement.



## Revêtement de tôle



Les revêtements extérieurs en tôle étaient en bonne condition lors de l'inspection. Prévoir un entretiens (sablage, teinture, etc) au fil du temps. La quincaillerie endommagé doit également être remplacé au fil du temps.

## Solins et scellants

Le revêtement extérieur, les fenêtres, les portes et les autres ouvertures du bâtiment sont scellés avec du scellant synthétique flexible. Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être en bon état.

Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés.

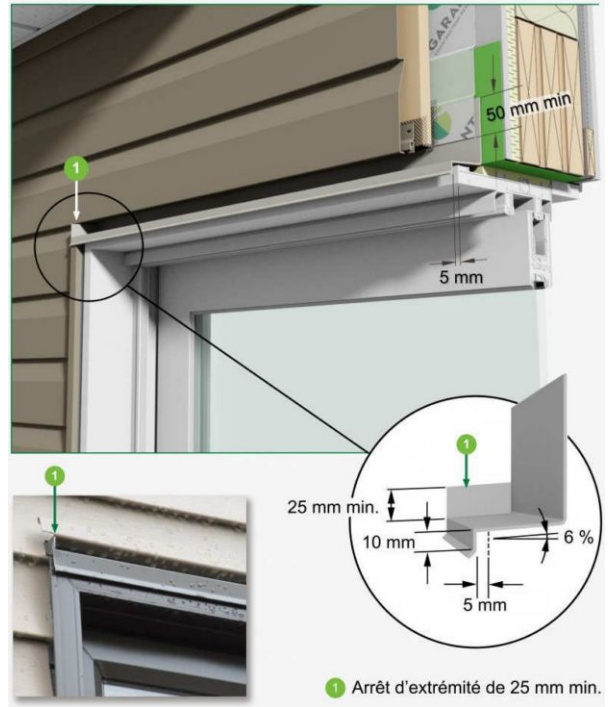


### Mauvais solin au pourtour des ouvertures.

Nous avons noté que le solin surplombant les ouvertures, à l'extérieur, n'est pas adéquat. Un solin spécialement conçu pour le haut des fenêtres doit être utilisé.

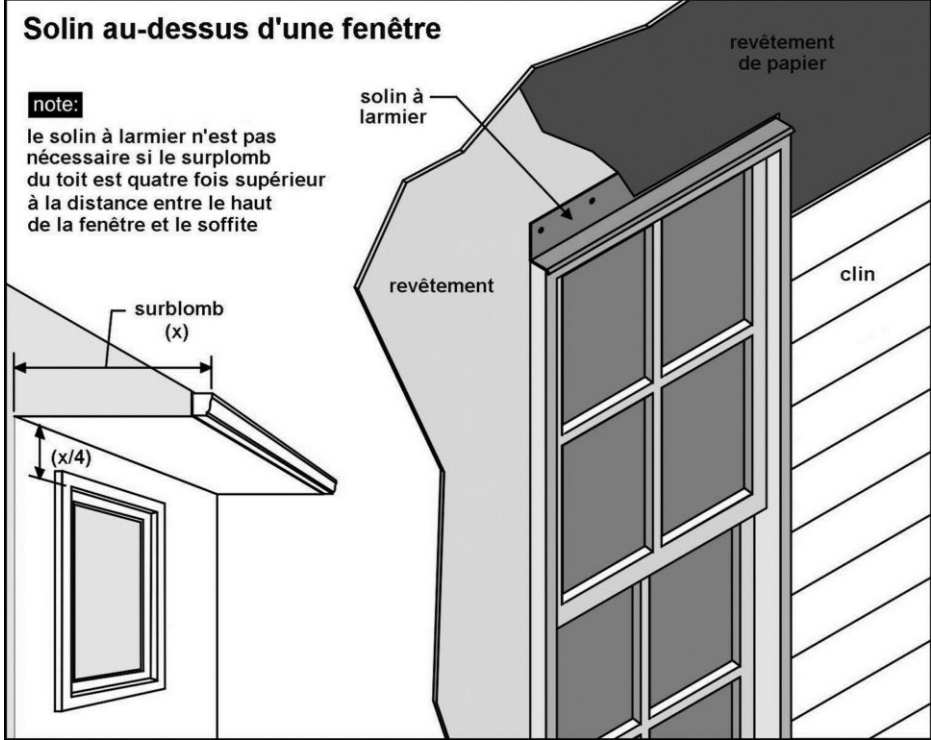
L'utilisation du mauvais solin peut occasionner des infiltrations d'eau et des dommages à la structure du bâtiment ou au cadrage de la fenêtre. Ces dommages peuvent ensuite être la source de pourriture ou de moisissure nocives pour la santé des occupants.

Nous vous recommandons de contacter un entrepreneur licencié afin de corriger la situation.



### Solin au-dessus d'une fenêtre

**note:**  
le solin à larmier n'est pas nécessaire si le surplomb du toit est quatre fois supérieur à la distance entre le haut de la fenêtre et le soffite





Détérioration des joints de scellement sur le bâtiment.



Les joints de scellement sont détériorés et devront être refaits sur la totalité du bâtiment. Nous vous conseillons de vérifier l'état des scellements chaque année afin de prévenir les infiltrations d'eau dans l'enveloppe du bâtiment et une détérioration des composantes internes.

## Portes permanentes

La propriété possède des portes extérieures en acier et en bois.



Dommages aux portes extérieures nécessitant un remplacement potentiel.



Nous avons noté qu'une ou plusieurs portes étaient endommagées. Nous recommandons de faire un entretien en sablant et en appliquant une couche de peinture antirouille sur la ou les portes. Dans le cas où la détérioration est trop avancée, le remplacement de la ou des portes sera nécessaire.

## Stationnement et trottoirs

Les chemins et stationnements sont fait de terre battue et de gravier. Les trottoirs situés sur la façade du bâtiment sont en pavé uni.



### Trottoir de pavé uni inégal

Lors de l'inspection, nous avons observé que le trottoir de pavé uni était inégal.

Il doit offrir aux usagers une surface relativement plane afin de permettre la circulation sécuritaire.

Dans sa condition actuelle, le trottoir présente des risques de blessures et de chute et compromet la sécurité des usagers.

Nous vous recommandons de consulter un entrepreneur qualifié et compétent afin de corriger le trottoir pour le rendre sécuritaire.



### Chemin en gravier endommagée

Nous avons noté que le chemin de gravier est endommagée et quelle comporte des roulières.


On note aussi que de la terre est présente et que le niveau de gravier est insuffisant sur l'entrée.

À votre convenance, nous vous recommandons de faire corriger la situation.



## Terrasses, balcons et porches

La copropriété comprend des accès au lac en bois traité.

 Entretien des balcons en bois pour un aspect esthétique durable.

Prévoir un entretien (sablage, peinture, teinture, etc.) afin de redorer l'aspect esthétique des balcons de bois au fil des ans.



## Marches et balustrades extérieurs

Les escaliers extérieurs sont faits de bois. Les balustrades sont en bois et de chaînes.



Garde-corps non sécuritaires

Nous avons noté que les garde-corps ne sont pas sécuritaires. Les garde-corps devraient être constitués de pièces verticales seulement et être espacées d'un écart maximum de 4 pouces. La situation actuelle peut être une cause d'accident chez les enfants. Nous vous recommandons de remplacer / modifier les garde-corps pour un type plus conforme et sécuritaire.





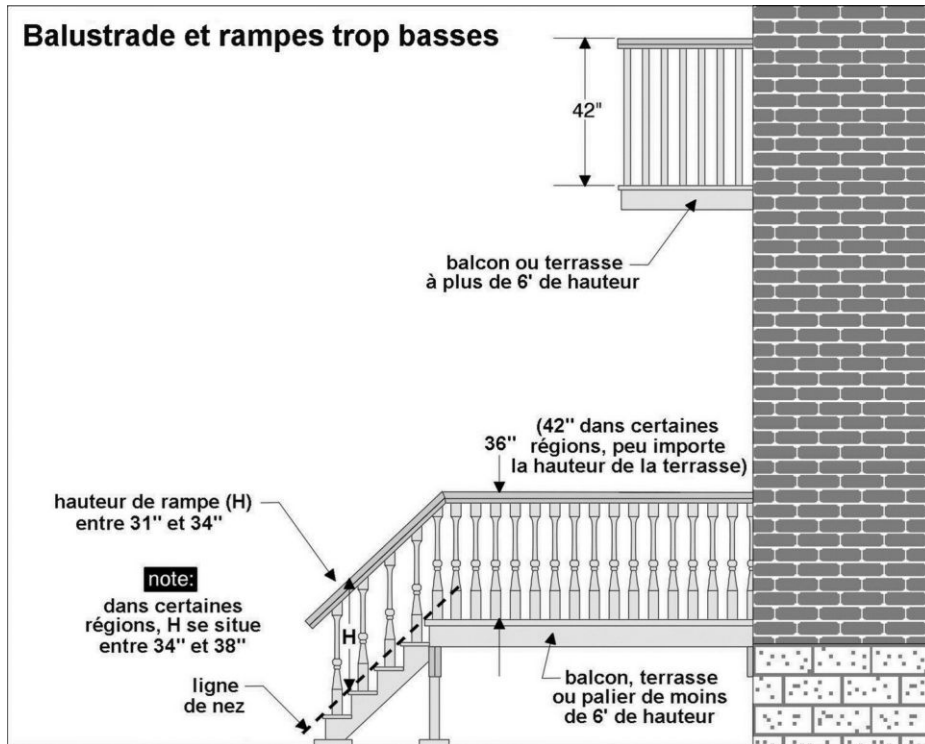
Hauteur de la balustrade insuffisante



Nous avons constaté une hauteur de protection insuffisante d'un garde-corps.

Un garde-corps est requis et doit avoir une hauteur suffisante pour qu'un occupant ne puisse basculer et chuter par-dessus la balustrade.

Cette situation constitue un risque d'accident (chute) et de blessures pour les occupants. Mandater immédiatement un entrepreneur licencié afin d'effectuer les correctifs requis.



Balustrade et rampe trop basse

## Entrée et portes de garages

La porte du garage est faite d'acier. Elle n'est pas munie d'un mécanisme d'ouverture et de fermeture électrique. Un système de ressorts sous tension facilite cependant son fonctionnement.

### Méthode d'inspection

La porte du garage n'a pas été opérée afin de confirmer le bon fonctionnement de la porte pour son ouverture et sa fermeture.

Nous ne sommes par conséquent pas en mesure de confirmer le bon fonctionnement du dispositif d'ouverture automatique de la porte ainsi que le dispositif d'arrêt de sécurité.



Aucune déficience apparente



Aucune déficience apparente n'a été observée sur la porte de garage.

### Avant-toits, fascias et sous-faces

Les avant-toits, fascias et sous-faces du bâtiment sont en tôle. Nous examinons l'état des soffites à partir du niveau du sol pour vérifier s'il n'y a pas d'espacement ou de déplacement afin d'éviter la voie libre aux insectes, oiseaux ou rongeurs.

À moins de déceler un indice d'une quelconque malfaçon ou d'un défaut sur la partie supérieure des murs extérieurs, l'inspecteur ne scrutera pas les surfaces élevées à l'aide d'une échelle.



## Ouverture dans les sous-faces



Lors de l'inspection, nous avons noté que les sous-faces du bâtiment sont déformées et comportent des ouvertures.

Le soffite est un revêtement de finition qui, en plus d'avoir une fonction esthétique, protège le bâtiment contre les infiltrations d'eau et de vermine à l'intérieur de la structure du bâtiment.

Les ouvertures des sous-faces peuvent, si elles ne sont pas bouchées ou colmatées, permettre l'infiltration d'eau ou l'entrée de rongeurs ou autres animaux indésirables.

Des dommages ultérieurs pourraient ensuite être occasionnés avec la dégradation de la structure interne du comble ou l'apparition de moisissures nuisibles à la santé des occupants.

Nous vous recommandons de faire colmater l'orifice par une personne habile et compétente.

## Aménagements et terrassements extérieurs

L'aménagement du terrain est en gravier. Le terrain est bordé d'un lac et d'une plage.



## Équipement de loisir à entretenir

Les équipements de loisirs doivent être entretenue au fil du temps.

Les composantes de bois doivent être protégé contre les intempéries, les morceaux trop endommagés ou vieillissants doivent être remplacés.

Les composantes en métal doivent être peint, graissé et/ou huiler afin les garder en bonne condition et de rendre leur utilisation sécuritaire pour les usagers.

Procédez à un entretien périodique de ces composantes afin de s'assurer qu'ils soient sécuritaires et qu'ils préservent leur intégrité.





## Détérioration des quais en bois.



Certain quais en bois sont détériorés.

Prévoir un entretien (sablage, peinture, teinture, etc.) afin d'en redorer l'aspect esthétique.

Les pièces de bois trop endommagées devront être remplacées.



## Bâtiments communs à entretenir.

Afin d'éviter la détérioration des composantes internes des bâtiments communs, un entretien périodique des revêtements extérieurs est requis.

Surveillez les joints de scellement au fil du temps. Assurez-vous que les portes ne comportent pas de rouille et que leurs coupes-froid soient en bonne condition. Les revêtements endommagés devraient être réparés ou remplacés. La toiture devrait être refaite en même temps que la toiture des bâtiments principaux.





## Colonnes extérieures en contact direct avec le béton.



Lors de notre visite, nous avons constaté que certaines pièces de structure (colonnes) de la pergola sont en contact direct avec le béton. Même un bois traité absorbera l'humidité au fil du temps et risque de s'affaisser lorsqu'il sera affecté par la moisissure. Nous vous recommandons de modifier la situation afin d'éviter le contact direct avec le sol. Nous vous recommandons de corriger la situation en ajoutant des étriers ajustable métalliques sous chaque colonne du balcon. Faire appel à un menuisier compétent et professionnel au besoin.

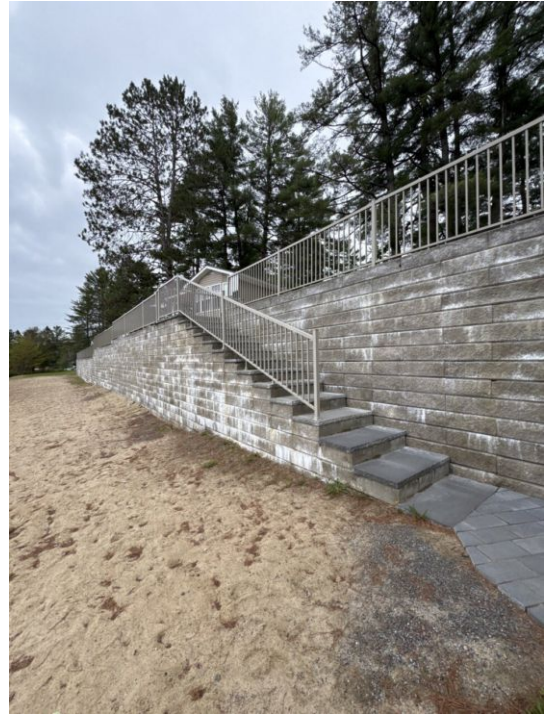


## Mur de soutènement à entretenir

Les murs de soutènement sont généralement aménagés afin de contenir la pression latérale exercée par la terre qu'ils retiennent. Ils s'opposent à la poussée de la terre grâce à leur masse importante ou par des systèmes d'ancrage et l'utilisation astucieuse du poids de la terre qu'ils poussent.

L'érosion et le mouvement du sol peuvent affecter l'efficacité des murs. Ces derniers doivent être entretenus et vérifiés chaque année afin de vous assurer de leur condition et assurer qu'ils offrent le soutien requis.

Nous vous recommandons de faire évaluer régulièrement par un entrepreneur spécialisé.



## Évacuation des eaux

Le drainage de la propriété se fait par un réseaux d'évacuation pluvial souterrain.



Canalisations souterraines

Il est impossible lors de l'inspection de s'assurer de l'état des canalisations souterraines.

Toutefois, nous avons été informé qu'un entretien annuel est requis afin d'éviter que les canalisations ne soient bloqués par les résidus de la végétation abondante.



# TOITURE

## Revêtements de toit

La toiture des infrastructures de la copropriété sont en tôle et en bardeaux d'asphalte.

---

Méthode d'inspection

Les revêtements de toits ont été observés à partir du niveau du sol.

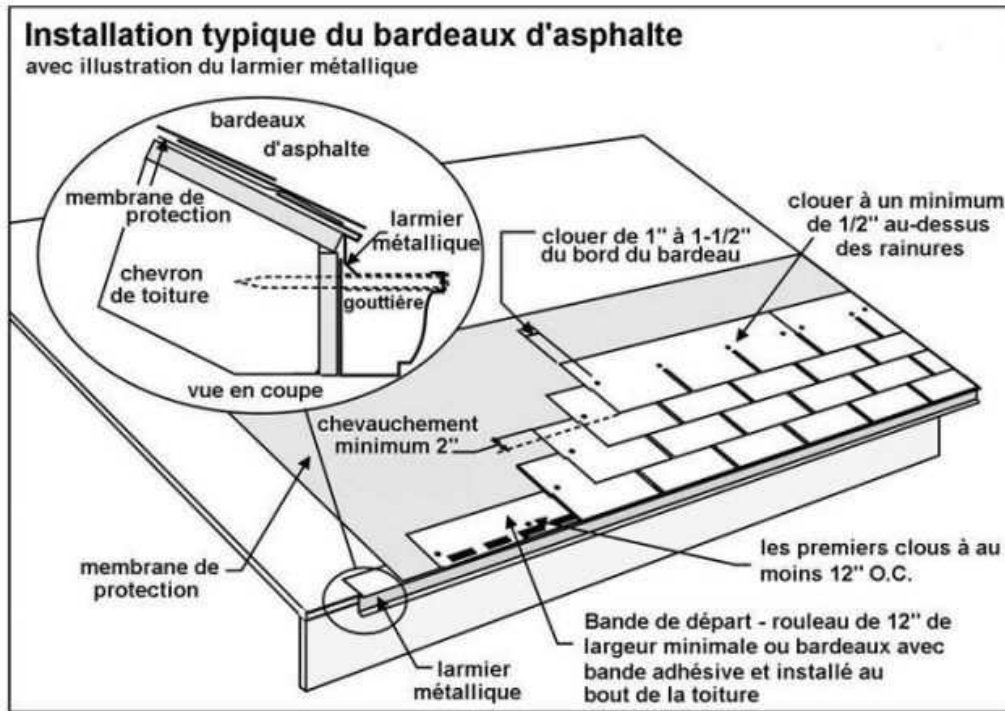
---



Aucun dommage apparent



Aucune déficience significative n'a été observée sur le revêtement du toit.



Installation typique



Toiture en bonne condition mais nécessitant une vérification régulière et un entretien.

Lors de l'inspection, la toiture était en bonne condition. Toutefois, une vérification/inspection et un entretien de la toiture, seront nécessaires au fil du temps. Les vis doivent être vérifiées et remplacées au besoin. Les " jonctions " sur les revêtements de tôle (le faîte, le débord de toit et le haut des murs) nécessitent habituellement un boudin de néoprène, conçu spécialement afin d'en améliorer l'étanchéité. L'absence de ce boudin de scellement peut permettre l'infiltration de vermines, de neige ou de pluie poussée par le vent.

Consultez un couvreur spécialisé en ce type de revêtement afin de connaître la meilleure solution pour votre couverture.



## Gouttières et descentes pluviales



### Absence de gouttières et descentes pluviales



Nous avons noté l'absence de gouttières et de descentes pluviales sur la façade du bâtiment.

Les descentes pluviales recueillent l'eau provenant des gouttières du toit et la dirigent à un endroit spécifique. Elles permettent de contrôler l'apport en eau le long de la fondation et réduisent l'humidité présente le long de la fondation.

Lors de forte pluie, l'apport d'eau peut occasionner des tranchées dans le sol et maintenir l'humidité près de la fondation.

Nous vous recommandons d'installer des gouttières sur la façade du bâtiment et d'aménager des descentes pluviales qui éloignent l'eau du bâtiment.



## Gouttière abîmée



Nous avons noté qu'une section de gouttière était abîmée. Nous vous recommandons de colmater la section endommagée ou de la remplacer.

## Solins de toit

Les solins du toit sont constitués d'un recouvrement métallique scellé.



### Vérification des scellants des solins de toit

Tout scellant extérieur au contour des ouvertures et des orifices doit être en bon état. Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et de dégâts d'eau. Une vérification régulière de l'état du scellant et un entretien suivi des scellants sont appropriés.

## Émergences de toit

Le bâtiment est muni d'un ventilateur de faîte.



### Aucune déficience observée sur les émergences de toit

Aucune déficience n'a été observée sur l'évent de plomberie et des ventilateurs de toiture. Nous avons observé la présence d'un solin à son pourtour et de son couvercle de protection contre le gel.

Notez que des défauts pourraient être présents et ne pas avoir été vus en raison de l'angle d'observation.

## Autre



## Arbre à proximité



Nous vous recommandons de faire tailler les branches des arbres matures à proximité du bâtiment/dessus de la toiture. Voir les recommandations d'un émondeur professionnel.

# PLOMBERIE

## Valve principale

La copropriété est alimenté en eau par des puits artésiens



Inspection limitée des systèmes de captation d'eau souterraine



Dans le cadre de l'inspection, l'inspecteur ne vérifie pas les systèmes de pompes et les réservoirs de pression d'eau du système d'alimentation.

Nous vous recommandons de contacter un spécialiste en système de puits et de captation d'eau souterraine afin de vous assurer de la conformité et de l'efficacité du système.

## Appareils et robinets

Le bâtiment comporte les appareils sanitaires usuels pour un bâtiment résidentiel (toilettes, éviers, douche, baignoire, etc.) et ont été inspectés selon la méthode décrite ici-bas.

### 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 baignoires 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 les fuites ou signes de fuite d'eau. Nous vérifions les tuyaux, les jonctions fautive, la ventilation, les valves d'arrêt si présentes.



Aucun dommage observé sur les appareils et robinets

Lors de notre vérification, aucun dommage ou anomalie n'ont été observés sur les robinets intérieurs.

L'écoulement des éviers, toilettes, bains et douches était fluide et efficace.



Les douches en céramique peuvent fuir sans être détectées facilement.



Une douche en céramique doit être parfaitement réalisée selon "les règles de l'art" afin d'éviter les fuites. Il est très difficile de déterminer, lors d'une inspection visuelle, la qualité de l'installation d'une douche en céramique. Surveillez régulièrement le coulis de céramique et le drain au sol. De plus, imperméabilisez le coulis et entretenir les joints de calfeutrage.

## Conduits de distribution

Le bâtiment est muni de conduits de distribution d'eau en cuivre. Le bâtiment est aussi muni de conduits de distribution d'eau en polyéthylène réticulé, souvent appelé PEX dans certaines sections rénovées du bâtiment.

Notez que ces conduites sont sensibles à la température et doivent être éloignées des sources de chaleur tel que

les plinthes électriques ou les chauffe-eau au gaz. Veuillez vous référer au manuel d'instruction du manufacturier pour plus de détails.

## Conduits d'évacuation et de ventilation

Le bâtiment est muni de conduits d'évacuation des eaux et de ventilation du système de plomberie en plastique ABS (Acrylonitrile Butadiène Styène).



Copropriété relié à un système de fosse septique

Lors de l'inspection, nous avons noté que la copropriété est relié à un système de fosse septique et qu'il n'est pas desservi par les égouts municipaux. Une fosse est présente pour chaque phases de la copropriété.

Nous avons noté la présence des couvercles d'inspection à l'arrière du bâtiment.

Le système de fosse septique doit être vidangé régulièrement et les installations doivent normalement être conçues selon des normes précises dictées par le ministère de l'Environnement.

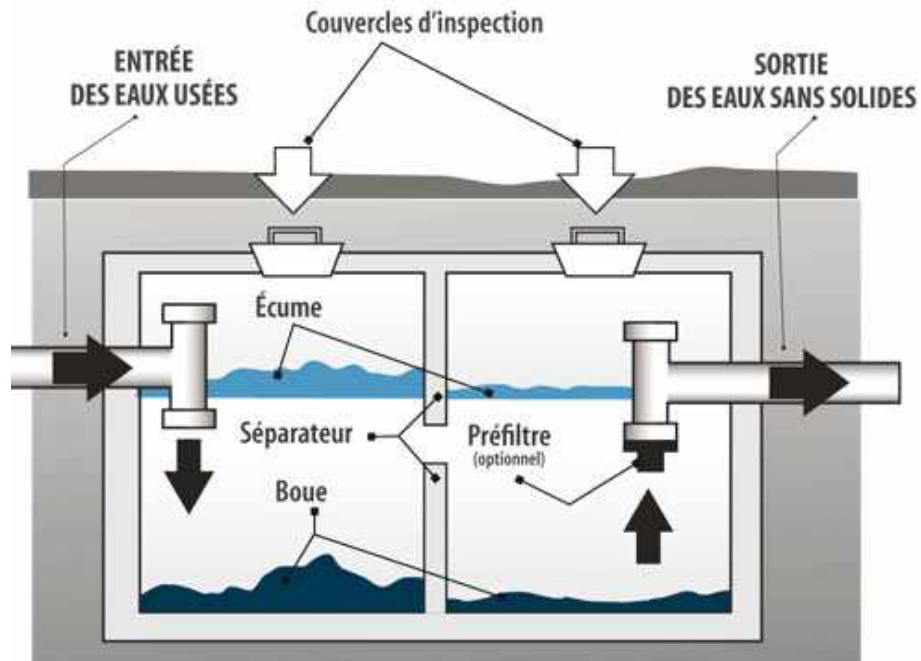
Étant donné que la majorité du système n'est pas visible en surface et que ses principales composantes sont enfouies sous le sol, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur l'intégrité et la condition du système.

Ces systèmes ont une durée de vie limitée dans le temps et certaines des composantes qui les composent doivent être remplacées lorsqu'elles arrivent à leur fin de vie. Nous vous recommandons de contacter un spécialiste en système de fosse septique afin de vérifier l'intégrité du système et son efficacité. Assurez-vous d'obtenir du spécialiste les consignes d'utilisation de ce type de système. En particulier, il est proscrit de rejeter des produits chimiques ou tout autre produit qui n'est pas compatible avec les normes environnementales (essence, peinture, huile, etc.).

Aussi, la réglementation concernant ce type de système varie d'une municipalité à l'autre. Nous vous recommandons de contacter celle-ci afin de connaître la réglementation en vigueur dans votre localité et vous assurer que votre système d'égout est conforme. Assurez-vous de faire ces vérifications avant l'acceptation de la condition d'inspection de votre offre d'achat.



### Coupe latérale d'une fosse septique



Coupe latérale d'une fosse septique

### Drain de plancher

Nous avons noté la présence d'un drain de plancher dans le bâtiment commun. Il est muni de son grillage de protection.



Aucune déficience apparente au drain de plancher



Aucune déficience n'a été observée sur le drain de plancher.

## Alimentation principale

L'alimentation principale du bâtiment est de type « aérienne et souterraine » et s'effectue par l'entremise de mats localisés près des installations privatives. La boucle d'égouttement des connecteurs est présente.

Les compteurs sont de type électronique (intelligent).



Compteur électrique mal fixé.



Nous avons noté que le mât de branchement électrique est mal fixé.

Le poteau du mât soutient le conduit qui permet d'acheminer les câbles d'alimentation à l'intérieur du bâtiment. Dans sa condition, il pourrait se rompre et occasionner des dommages au conduit et aux câbles.

Nous vous recommandons de contacter un maître électricien afin de procéder à la correction du mât électrique.



## Distribution électrique souterraine déficiente.



Nous avons observé que le câble de distribution électrique sont apparent à certains endroits sur les chemins de pierres.

Cette situation dut au fait que les câbles n'ont pas été installé à une distance suffisante de la surface du sol.

Nous avons été informé qu'un entretien périodique est requis (ajout de terre et de gravier) afin qu'ils ne soient plus visibles et qu'ils soient protégés.

La situation pourrait être définitivement régler en corrigeant l'installation des câbles à un niveau adéquat.

Consultez un entrepreneur qualifié au besoin.



## Émondage



Le propriétaire est responsable de l'émondage des arbres autour des câbles aériens de l'entrée électrique, jusqu'au point de branchement de service. Faire exécuter ce travail par des émondeurs professionnels.

Coffret de branchement principal

Le coffret de branchement du bâtiment est séparé des panneaux de distribution. Il permet de contrôler et d'interrompre l'alimentation électrique vers le bâtiment principal qu'il dessert.



Coffret électrique dans un espace inadéquat.

Nous avons noté que les coffrets de branchements de la phase un et deux sont localisé dans un espace inadéquat à l'extérieur. Ces éléments devraient être sécurisés et étanche.

Le coffret de branchements permet d'interrompre l'alimentation en électricité à la copropriété. À sa localisation actuelle, le courant pourrait être interrompu par inadvertance ou par malveillance, privant ainsi le logement d'électricité. Les éléments pourraient également être endommagés par les intempéries.

Nous vous recommandons de corriger les installations.



### Mise à la terre

Le branchement de mise à la terre a été observé sous les coffret de branchements à l'extérieur. La mise à la terre est constituée d'un câble de cuivre relié à une tige de métal enfoui. Son raccord est lui aussi en cuivre.

Le branchement de la mise à la terre au coffret de branchement principal n'a pu être observé lors de notre inspection, car ce dernier n'est pas ouvert dans le cadre d'une inspection visuelle. Nous vous recommandons de contacter un maître-électricien afin de confirmer la validité de l'installation.



Aucune déficience observée sur la mise à la terre

Aucune déficience n'a été observée sur la mise à la terre. Son collet était ferme et solidement fixé.

### Panneau de distribution

La copropriété possède plusieurs panneaux électriques standard indépendant.

---

## Méthode d'inspection

Lors de l'inspection, il ne nous a pas été possible de procéder à l'ouverture du panneau électrique. Seule l'inspection des éléments visibles du panneau a été effectuée.

---



Panneaux électriques à éviter à l'extérieur ou dans des endroits non chauffés.

Il n'est pas sécuritaire pour les personnes et les biens qu'un panneau principal à fusibles ou à disjoncteurs soit installé à l'extérieur ou dans un endroit non chauffé. La température de l'air ambiant en période froide pourrait influencer la température de déclenchement du dispositif de protection lors d'une surchauffe dans le circuit de dérivation. Le panneau électrique ne doit pas être situé dans un placard, une salle de bain, un mur mitoyen ou une cage d'escalier. L'accès au panneau électrique doit être dégagé en tout temps (3 pieds libre devant).



## Interrupteurs et prises de courant

Le bâtiment inspecté comporte des interrupteurs et des prises de courant standard avec mise à la terre.



## Plaques de finition et interrupteurs manquants ou brisés.



Nous avons noté que certaines plaques de finition/protection et certains interrupteurs/prises sont manquantes ou brisées. Nous vous recommandons de remplacer les éléments brisés et d'ajouter ceux qui sont manquants.



## Danger d'ampoules à découvert dans le bâtiment



Nous vous recommandons l'installation de globe de protection sur chaque luminaire du bâtiment. Aucune ampoule ne devrait être à découvert.

# CHAUFFAGE

## Générateur de chaleur

Les espaces communs sont chauffés grâce à un système par plinthes électriques et d'aérothermes.

- Système de chauffage fonctionnel lors de l'inspection.



Lors de l'inspection, le système était fonctionnel.

## Revêtement de finition des murs

La finition intérieure des murs n'est pas complétée.

---

### Méthode d'inspection

Notre examen de l'intérieur se limite à une inspection visuelle et nous l'évaluons en comparant à des maisons semblables et du même âge. L'entreposage d'objets personnels pourrait avoir empêché la vérification de certains éléments et pourrait avoir caché à notre insu des indices de désordre apparent.

L'éclairage, les rideaux et les conditions atmosphériques lors de l'inspection peuvent nous empêcher de déceler une défektivité. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter les imperfections de la peinture, du papier peint et des autres revêtements de finition des murs et des plafonds. Les appareils ménagers et les installations récréatives, les rideaux, les stores et autres accessoires de fenêtre ne sont pas des items inclus à l'inspection.

La présence d'amiante et de mousse d'urée formaldéhyde ne peut pas être déterminée avec certitude sans une inspection plus approfondie et une analyse en laboratoire.

Notre méthode d'inspection, sur les revêtements de sol, les murs et plafonds se limite à une vérification détaillée mais aux endroits accessibles et visibles. En présence de cernes d'eau ou lorsque l'inspecteur le juge utile, un détecteur d'humidité sera utilisé afin de confirmer la présence ou non d'humidité derrière les composantes de finition.

Notez toutefois que ce détecteur comporte certaines limites. En absence de signes d'infiltrations d'eau derrière les murs, plafonds et planchers, ce détecteur pourrait ne pas les détecter. Il est donc important de comprendre qu'il pourrait y avoir présence d'eau ou de condensation derrière des éléments de finition qui ne peuvent malheureusement pas être détectés.

---



### Finition des murs à compléter

La finition de certaines pièces n'est pas complète.

Consulter un entrepreneur qualifié au besoin.



## Revêtement de finition des planchers

Les revêtements de sol des espaces communs intérieurs de la copropriété sont fait de béton.

# ISOLATION ET VENTILATION

## Isolation des combles

Les combles et les murs du bâtiment commun ne sont pas isolés.

---



Isolation absente.

Le bâtiment commun n'est pas muni d'isolation.

Si vous planifiez utiliser le bâtiment en hiver, il est impératif de procéder à l'installation d'isolant.

Dans le cas contraire, cette situation ne représente pas de problématiques en soit.

## Ventilation de la toiture

Le bâtiment comporte des ventilateurs de façade permettant de ventiler le comble. L'entrée d'air se fait par les avant-toits (soffites).

---



Comble non accessible

Étant donné que le bâtiment n'est pas muni d'une trappe d'accès au comble, nous ne sommes pas en mesure d'inspecter les combles et de vérifier la qualité de la ventilation du toit.

Lors de notre inspection, nous n'avons observé pas la présence d'un système de prévention contre les incendies.

---



Avertisseur de fumée absent

Nous avons noté l'absence d'avertisseur de fumée.

L'avertisseur de fumée constitue le meilleur moyen de sauver des vies en cas d'incendie. Ces dispositifs permettent d'avertir les occupants de la présence de fumée ou de feu par l'émission d'un signal sonore fort et aigu.

Nous vous recommandons d'installer immédiatement un avertisseur sur chaque étage et dans chaque chambre à coucher et de vérifier régulièrement son bon fonctionnement.



9 juin 2025

Adresse de la propriété: 124, chemin du Pont de Bois  
Val-des-Bois, Québec  
J0X 3C0

L'inspecteur déclare:

- n'avoir aucun intérêt sur la propriété inspectée dans le cadre de la présente transaction;
- 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.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Jeff Blanchette', is positioned above the printed name.

Jeff Blanchette  
Inspecteur en bâtiment

3135 Boul. Moise-Vincent  
Saint-Hubert, Québec  
J3Z 0G7  
(514) 829-3762

## CONCLUSION

L'inspection faisant l'objet du présent mandat n'inclut pas d'Examens techniquement exhaustifs. Le Professionnel 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 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 514-903-0330 ou par courriel au [jeff.blanchette@mongenieurienbatiment.com](mailto:jeff.blanchette@mongenieurienbatiment.com). Il nous fera plaisir de vous assister.



Jeff Blanchette  
Inspecteur en bâtiment

3135 Boul. Moise-Vincent  
Saint-Hubert, Québec  
J3Z 0G7  
(514) 829-3762