

PRÉPARÉ PAR INSPECTEUR ÉLITE

# Guide + checklist d'inspection avant achat

Les points à observer, les signaux d'alerte à reconnaître et les bonnes questions à poser avant de lever vos conditions.

*Chaque bâtiment raconte son histoire.*

## DANS CE GUIDE

- 50+ points à observer
- Risques typiques au Québec
- Questions à poser avant de lever les conditions
- Lexique simple des termes d'inspection
- Page de notes pour préparer l'appel

RÉSERVER UNE INSPECTION



# Comment utiliser ce guide

Ce guide combine une checklist terrain et des repères d'expert propres au Québec. Cochez sur place, notez vos observations, et gardez vos questions pour l'inspecteur.

Important : ce document aide à préparer votre visite et à mieux observer. Il ne remplace pas une inspection professionnelle, un avis d'ingénieur ou juridique, une vérification de conformité au code ni un test en laboratoire. En cas de doute, faites appel au spécialiste qualifié approprié.

## Comment cocher

- Cochez** l'élément observé sur place
- Notez** emplacement, photo, question
- Demandez** ce qui n'est pas visible à l'inspecteur

## L'impact potentiel

- **Élevé** sécurité, structure ou eau
- **Modéré** à surveiller et à planifier
- **Faible** entretien courant
- **À évaluer** faire appel à un spécialiste

## LA MÉTHODE INSPECTEUR ÉLITE

Commencer dehors, suivre l'eau, chercher les changements, documenter ce qui se répète. Sécurité et eau d'abord ; les défauts esthétiques viennent après les risques et les coûts majeurs.

# Terrain, drainage et fondation

*Presque tout commence dehors. Suivez l'eau et observez la base du bâtiment avant le reste.*

## SPÉCIFIQUE AU QUÉBEC

### Pyrite et gonflement de dalle

Dans plusieurs secteurs (Rive-Sud, Montérégie), le remblai sous la dalle peut gonfler et soulever le plancher. Fissures en étoile au sol, dalle bombée : un test de pyrite est recommandé avant de lever les conditions.

## À RETENIR

L'eau est rarement un détail. Une trace isolée peut être ancienne ; une odeur persistante ou une infiltration active mérite un suivi immédiat.

**À COCHER** ● élevé ● modéré ● faible

## TERRAIN ET DRAINAGE

### Pentes éloignent l'eau de la fondation ●

Cherchez les flaques après la pluie, surtout près des murs.

### Descentes pluviales évacuent loin des murs ●

Une descente au pied du mur sature le sol et le drain.

### Margelles dégagées et plus hautes que le sol ●

Pleines de terre, elles laissent l'eau entrer au sous-sol.

### Aucune eau stagnante ni affaissement ●

Sol qui s'enfoncé ou eau qui reste : drainage à évaluer.

### Surfaces dures inclinées vers l'extérieur ●

Trottoir penché vers la maison ramène l'eau à la fondation.

## FONDATION ET MAÇONNERIE

### Aucune fissure large, active ou humide ●

En escalier ou plus de 3 mm : signe possible de mouvement.

### Aucune efflorescence ni éclatement du béton ●

Dépôt blanc poudreux : l'eau traverse le béton.

### Brique sans bombement ni joints ouverts ●

Un mur qui gonfle laisse entrer l'eau, puis le gel.

### Linteaux et appuis sans corrosion ●

L'acier rouillé annonce une réfection de maçonnerie.

# Revêtement, fenêtres et accès

*L'enveloppe protège tout ce qu'il y a derrière.  
Cherchez les points d'entrée d'eau et les risques  
de chute.*

## SPÉCIFIQUE AU QUÉBEC

### Drain français et margelles

Invisibles mais essentiels, ils éloignent l'eau de la fondation. Margelles pleines de terre, descentes mal raccordées : autant de chemins pour l'eau. Faites évaluer l'âge et l'état du drain.

## CONSEIL INSPECTEUR ÉLITE

Un garde-corps qui bouge ou une marche instable se corrige avant tout le reste : c'est d'abord une question de sécurité.

À COCHER ● élevé ● modéré ● faible

## REVÊTEMENT, PORTES ET FENÊTRES

- Revêtement complet, sans gonflement** ●  
Cloques ou panneaux gondolés : eau derrière le parement.
- Calfeutrage continu et non fissuré** ●  
Un joint sec et fendu est la première entrée d'eau.
- Seuils et solins évacuent l'eau dehors** ●  
Mal inclinés, ils retiennent l'eau contre la fenêtre.
- Fenêtres : aucune buée entre les vitrages** ●  
De la buée = scellé brisé, vitrage à remplacer.
- Portes ferment bien, sans pourriture** ●  
Une porte qui coince peut trahir un léger mouvement.

## BALCONS, ESCALIERS ET GARDE-CORPS

- Garde-corps stables et bien ancrés** ●  
Un garde-corps lâche est un risque de chute immédiat.
- Marches et paliers sans risque de chute** ●  
Bois mou ou béton éclaté : danger et entretien différé.
- Balcons évacuent l'eau, sans bois pourri** ●  
L'eau qui stagne pourrit la structure avec le temps.
- Fissures de dalles notées et comparées** ●  
Certaines sont normales, d'autres suivent un mouvement.

# Suivre l'eau, de haut en bas

*L'eau entre par le haut et s'accumule en bas.  
Observez la toiture depuis le sol et le sous-sol  
de près.*

## SPÉCIFIQUE AU QUÉBEC

### Ocre ferreuse

Un dépôt orangé d'origine bactérienne peut colmater le drain français et causer des refoulements. Signes : eau orange, odeur de fer, drain qui coule mal. À faire évaluer avant l'achat.

## À RETENIR

Suivez l'eau de haut en bas : la même infiltration peut commencer au toit et se révéler au sous-sol.

**À COCHER** ● élevé ● modéré ● faible

## TOITURE ET ÉVACUATION

- Bardeaux sans soulèvement ni zone manquante** ●  
Une toiture en fin de vie laisse passer l'eau.
- Solins scellés aux murs et cheminées** ●  
Les solins sont la cause numéro un des fuites.
- Aucun débris ni eau stagnante visible** ●  
Mousse et débris retiennent l'humidité.
- Gouttières propres, sans débordement** ●  
Une gouttière bouchée déverse l'eau sur la fondation.
- Descentes éloignent l'eau de la fondation** ●  
Vérifiez qu'elles ne se vident pas au pied du mur.

## SOUS-SOL ET STRUCTURE

- Aucune eau libre ni infiltration active** ●  
L'eau au sous-sol est le problème le plus coûteux.
- Murs de fondation sans fissure inquiétante** ●  
Plusieurs réparations = problème possiblement récurrent.
- Pompe de puisard et drains observés** ●  
Testez la pompe : elle protège des refoulements.
- Murs non cachés par les matériaux** ●  
Ce qui est caché derrière les boîtes mérite un 2e regard.

# Pièces, cuisine et salles d'eau

À l'intérieur, cherchez les indices de mouvement, d'humidité et de ventilation.

## SPÉCIFIQUE AU QUÉBEC

### Humidité et moisissure

Odeur de renfermé, taches, efflorescence : l'eau entre quelque part. La source doit être trouvée avant de refaire les finis, sinon le problème revient. Fenêtres embuées l'hiver = ventilation à revoir.

## CONSEIL INSPECTEUR ÉLITE

Ouvrez les armoires sous les éviers et sentez l'air : l'odeur révèle souvent ce que l'œil ne voit pas.

À COCHER ● élevé ● modéré ● faible

## PIÈCES HABITABLES

**Aucune tache de plafond ni auréole** ●

Une auréole sèche peut cacher une fuite. Demandez l'historique.

**Aucune odeur d'humidité ou d'égout** ●

Les odeurs persistantes trahissent un problème caché.

**Planchers sans pente ni affaissement** ●

Un plancher mou peut signaler un enjeu de structure.

**Murs sans fissures diagonales répétées** ●

Les fissures aux coins de portes suivent un mouvement.

**Portes et fenêtres sans frottement** ●

Si plusieurs coïncent au même endroit, notez-le.

## CUISINE, BAIN ET BUANDERIE

**Sous les éviers : aucune fuite ni meuble gonflé** ●

Le bas d'armoire gondolé = fuite lente et répétée.

**Joints autour des baignoires, douches et toilettes en bon état** ●

Un joint fissuré laisse l'eau atteindre la structure.

**Ventilateurs évacuent vers l'extérieur** ●

Un ventilateur qui souffle au grenier crée moisissure.

**Chauffe-eau sans fuite ni corrosion** ●

Notez l'âge : au-delà de ~10 ans, planifiez-le.

# Plomberie et électricité

*Les systèmes touchent à la sécurité. Repérez l'âge, les bricolages et les dangers évidents.*

## SPÉCIFIQUE AU QUÉBEC

### Plomberie Kitec et fil d'aluminium

Deux enjeux d'assurance fréquents au Québec : la tuyauterie Kitec (rappel, raccords orange/bleu) et le filage d'aluminium des années 1965-75. À faire vérifier par un pro.

## À RETENIR

Une odeur de brûlé, un panneau chaud ou un filage bricolé ne se négocient pas : faites vérifier sans tarder.

**À COCHER** ● élevé ● modéré ● faible

## PLOMBERIE

### Pression et drainage raisonnables ●

Ouvrez plusieurs robinets : une chute révèle un enjeu.

### Tuyaux sans corrosion ni réparation de fortune ●

Rustines et colliers cachent souvent une fuite chronique.

### Chauffe-eau : âge noté, sans corrosion ●

Rouillé en bas, il approche de la fin de sa vie.

### Valves d'arrêt principale repérées ●

Savoir où couper l'eau évite un dégât majeur.

## ÉLECTRICITÉ ET SÉCURITÉ

### Panneau sans odeur, chaleur ni corrosion ●

Odeur de brûlé ou panneau chaud : à vérifier sans tarder.

### Aucun fil exposé ni boîte ouverte ●

Le filage bricolé est un risque de choc et d'incendie.

### Avertisseurs fumée / monoxyde de carbone présents ●

Obligatoires et vitaux. Notez les emplacements manquants.

### Sorties et évacuation sans danger ●

Chaque chambre doit avoir une issue (plex, sous-sols).

# Chauffage, climatisation et ventilation

*Un bon climat intérieur dépend d'appareils entretenus et d'une ventilation cohérente - surtout l'hiver québécois.*

## SPÉCIFIQUE AU QUÉBEC

### Barrages de glace

La glace au bord du toit l'hiver refoule l'eau sous les bardeaux et tache les plafonds. Souvent un signe de ventilation ou d'isolation de grenier insuffisante. À surveiller sur les maisons plus anciennes.

## CONSEIL INSPECTEUR ÉLITE

Notez l'âge et le numéro de série de chaque appareil : précieux pour planifier les remplacements et les budgets.

À COCHER ● élevé ● modéré ● faible

## CHAUFFAGE ET VENTILATION

- Appareils accessibles et entretenus** ●
 

Demandez les preuves : un appareil négligé vieillit vite.
- Aucune odeur de combustion ni corrosion** ●
 

Une odeur de combustion exige une vérification (monoxyde).
- Thermopompe : dégagement et drainage visibles** ●
 

Collée au mur ou mal drainée, elle s'use vite.
- Ventilation cohérente, humidité contrôlée** ●
 

Fenêtres embuées l'hiver = moisissure et inconfort.

# Les photos à prendre

---

Une photo vaut mille mots - surtout pour votre inspecteur. Prenez ces clichés pendant la visite (jamais dans un endroit dangereux).

**La fondation et chaque fissure**

Avec une règle ou une pièce pour l'échelle.

---

**Le panneau électrique, porte ouverte**

Et son étiquetage, pour l'inspecteur.

---

**Le chauffe-eau et sa plaque**

Pour noter l'âge et le modèle.

---

**Les traces d'eau au sous-sol**

Murs, planchers et autour des drains.

---

**La toiture depuis le sol**

Et d'une fenêtre à l'étage si possible.

---

**Solins, cheminée et événements**

Points d'entrée d'eau les plus fréquents.

---

**Gouttières et descentes pluviales**

Et l'endroit où elles évacuent l'eau.

---

**Les numéros de série des appareils**

Thermopompe, fournaise, échangeur d'air.

---

**Le grenier et l'isolant**

Sans déranger la vermiculite, le cas échéant.

---

**Toute réparation qui paraît récente**

Un correctif cache parfois un problème.

---

**CONSEIL INSPECTEUR ÉLITE**

Prenez toujours une photo générale, puis une photo rapprochée. L'emplacement compte autant que le défaut.

# Les risques à connaître

LE PLUS REDOUTÉ · IMPACT ÉLEVÉ



## Pyrite et gonflement de dalle

Remblai sous la dalle qui gonfle avec l'humidité et soulève le plancher du sous-sol. Fissures en étoile, dalle bombée : un test est recommandé avant de lever les conditions.



### Ocre ferreuse

ÉLEVÉ

Dépôt orangé qui colmate le drain français. Eau orange, refoulement, odeur de fer.



### Vermiculite (amiante possible)

À ÉVALUER

Isolant de grenier pouvant contenir de l'amiante. Ne pas déranger ; test avant rénovation.



### Filage d'aluminium

MODÉRÉ

Câblage 1965-75 ; connexions à risque de surchauffe. À corriger par un maître électricien.



### Plomberie Kitec

MODÉRÉ

Tuyauterie visée par un rappel ; raccords orange/bleu. Défaillance possible avec le temps.



### Réservoir d'huile enfoui

ÉLEVÉ

Risque de contamination du sol. Vérifier déclaration et certificat de retrait.



### Barrages de glace

MODÉRÉ

Glace au bord du toit l'hiver qui refoule l'eau. Souvent un enjeu de ventilation.



### Drain français et margelles

MODÉRÉ

Évacuent l'eau autour de la fondation ; vérifier l'âge et l'entretien.



### Humidité de sous-sol

MODÉRÉ

Odeur, taches, efflorescence : trouver la source avant de refaire les finis.



### Copropriété : fonds de prévoyance

À ÉVALUER

Un fonds sous-financé annonce des cotisations spéciales. Lire PV, budget, carnet.

## AVANT DE DÉCIDER

# Questions à poser

---

Certaines réponses ne se voient pas pendant une visite. Cochez ce que vous avez demandé.

### AU VENDEUR

---

- Travaux majeurs des 5 dernières années ? Preuves ?
- Déjà eu infiltration, refoulement, moisissure ou sinistre ?
- Réparations de fondation, toiture ou drain français ?
- Âge de la toiture, du chauffe-eau et des fenêtres ?
- Pyrite, ocre ferreuse, vermiculite ou réservoir d'huile ?

### AU COURTIER / SYNDICAT

---

- Quels éléments sont exclus ou non garantis ?
- La déclaration du vendeur est-elle complète ?
- Copropriété : fonds de prévoyance et carnet d'entretien ?
- Cotisations spéciales passées ou travaux à venir ?

### À L'INSPECTEUR

---

- Quels éléments demandent un spécialiste ?
- Qu'est-ce qui n'a pas pu être vérifié, et pourquoi ?
- Quelles priorités avant de lever les conditions ?

# Qui appeler selon le problème

Une bonne inspection identifie les enjeux ; certains demandent ensuite un spécialiste. Savoir qui appeler vous fait gagner du temps et évite les mauvaises surprises.



## Structure, fissures importantes ou mouvement

▶ Ingénieur ou spécialiste qualifié



## Électricité (panneau, filage)

▶ Maître électricien



## Plomberie et chauffe-eau

▶ Plombier qualifié



## Toiture

▶ Couvreur qualifié



## Humidité ou moisissure suspectée

▶ Spécialiste approprié, test si nécessaire



## Pyrite, vermiculite ou amiante possible

▶ Test ou laboratoire spécialisé



## Drain français ou ocre ferreuse

▶ Spécialiste en drainage et fondation

### À RETENIR

Un professionnel honnête ne prétend pas tout régler en une visite. Il vous dit clairement ce qui dépasse l'inspection visuelle et mérite un avis spécialisé.

## DÉCISION

# Avant de lever vos conditions

---

Faites le tour avant de vous engager. Cochez chaque étape ; tout ce qui reste ouvert mérite une réponse.

- J'ai lu la déclaration du vendeur
- J'ai vérifié les documents de copropriété, si applicable
- J'ai identifié les éléments non visibles ou non vérifiés
- J'ai demandé les suivis spécialisés nécessaires
- Je comprends les risques prioritaires
- Je comprends les travaux probables à court et moyen terme
- J'ai discuté des points majeurs avec mon inspecteur

### À NE PAS IGNORER

---

- Infiltration active ou trace d'eau fraîche
- Odeur de brûlé ou panneau électrique chaud
- Garde-corps instable ou risque de chute
- Fissure déplacée ou mouvement visible
- Moisissure étendue ou odeur persistante

### ENTRETIEN COURANT

---

- Calfeutrage fatigué à refaire
- Peinture écaillée
- Gouttières à nettoyer
- Petits ajustements de portes

# Petit lexique de l'inspection

---

Les mots que vous verrez dans un rapport - en langage simple.

## **Solin**

Tôle qui empêche l'eau d'entrer aux jonctions du toit.

---

## **Linteau**

Pièce au-dessus d'une porte ou fenêtre qui soutient le mur.

---

## **Margelle**

Muret autour d'une fenêtre de sous-sol qui retient la terre.

---

## **Allège**

Partie basse d'un mur, juste sous une fenêtre.

---

## **Efflorescence**

Dépôt blanc laissé par l'eau qui traverse le béton.

---

## **Drain français**

Tuyau perforé au pied de la fondation qui évacue l'eau.

---

## **Vide sanitaire**

Espace bas sous le plancher, sans sous-sol aménagé.

---

## **Calfeutrage**

Joint souple qui scelle les ouvertures contre l'eau.

---

## **Parement**

Revêtement extérieur du mur : brique, vinyle, fibrociment.

---

## **Fonds de prévoyance**

Épargne d'une copropriété pour les gros travaux.

---

## **Refolement**

Remontée d'eau d'égout par les drains du sous-sol.

---

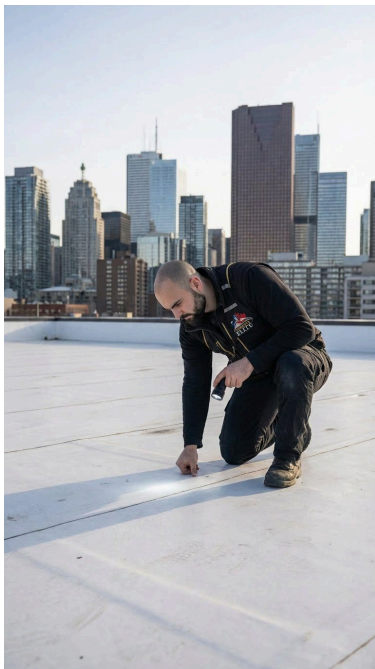
## **Thermopompe**

Appareil qui chauffe et climatise en déplaçant la chaleur.

---

## À PROPOS DE L'INSPECTEUR

# Giacomo Ciavaglia



### Inspecteur en bâtiment certifié - Fondateur

Giacomo Ciavaglia est inspecteur en bâtiment certifié InterNACHI et IBC. Il dirige Inspecteur Élite et effectue des inspections résidentielles, condo, plex et commerciales partout dans le Grand Montréal.

Sa méthode est simple : chaque bâtiment raconte son histoire. Commencer dehors, suivre l'eau, chercher les changements, et fournir un rapport clair, généralement dans les 24 h selon le type de mandat.

Chaque inspection se conclut par une revue verbale sur place pour aider à prendre les bonnes décisions au bon moment.

### CRÉDENTIELS

- Certifié InterNACHI
- Membre IBC
- Assuré Intact Assurance
- Grand Montréal et Laval
- Rive-Nord et Rive-Sud
- Ouest-de-l'Île

### RÉSERVEZ VOTRE INSPECTION

514-802-7215 · [inspecteurelite.com](http://inspecteurelite.com) · [info@inspecteurelite.com](mailto:info@inspecteurelite.com)

# Mes notes et prochaines étapes

---

Préparez votre appel et votre décision. Remplissez à la main avant de parler à votre inspecteur.

## MES 3 PRÉOCCUPATIONS PRINCIPALES

---

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

## DOCUMENTS / SUIVIS À OBTENIR

---

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

## QUESTIONS À POSER À L'INSPECTEUR

---

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_

## PROCHAINE ÉTAPE

---

- Réserver l'inspection
- Envoyer les photos
- Demander une vérification spécialisée
- Clarifier avec le vendeur / courtier

### RÉSERVER UNE INSPECTION

514-802-7215 · inspecteurelite.com · info@inspecteurelite.com