



RAPPORT

RAPPORT DE VÉRIFICATION DU BÂTIMENT



ADRESSE

2290 Rue Côté, Québec, QC G1N 3Y5



CLIENT

Sylvain Gélinas



DATE D'ÉMISSION

7 octobre 2026



BÂTIMENT

Maison unifamiliale · construit en 1963

PRÉPARÉ PAR

BuiltCore

ANALYSE IA · BÂTIMENT

✉ info@builtcore.ca

🌐 www.builtcore.ca

SOMMAIRE

Contenu du rapport

Éléments documentés	3 – 7
Conclusion	8
Contexte du terrain — Données publiques	8 – 9
Avis de non-responsabilité	9

ÉLÉMENTS DOCUMENTÉS

N°	ÉLÉMENT	URGENCE	COÛT INDICATIF	PAGE
01	 Présence suspecte de moisissures sous le revêtement de plancher Découverte de trace noires sous le revêtement de plancher au sous-sol	Urgence : Urgent	2 500\$ – 15 000\$	3
02	 Identification d'un isolant granulaire suspect (vermiculite) Isolant douteux trouvé dans un mur au rez-de-chaussés	Urgence : Urgent	5 000\$ – 25 000\$ et plus	4
03	 Traces foncées et suspicion de moisissures sur fondation Trace noir sur le mur de fondation derrière le panneau isolant au sous-sol	Urgence : Urgent	5 000\$ – 25 000\$+	5
04	 Eau stagnante sur le clapet antirefoulement Présence d'eau par dessus le couvercle du clapet antirefoulement au sous-sol.	Urgence : Élevé	500\$ – 2 500\$ 2 000\$ – 6 000\$ et plus si remplacement	6
05	 Humidité et coloration foncée sur la toiture (entretoit) Cerne noir	Urgence : Urgent	2 500\$ – 10 000\$ et plus	7

Les coûts indicatifs sont détaillés, avec leurs hypothèses, sur la page de chaque élément.

ÉLÉMENT 1 DE 5

01

Présence suspecte de moisissures sous le revêtement de plancher

Urgence : Urgent

Découverte de trace noires sous le revêtement de plancher au sous-sol



— RÉSULTATS D'ANALYSE

Des traces foncées, de couleur noire et brunâtre, avec une texture irrégulière, ont été observées sous un revêtement de plancher souple qui a été partiellement soulevé, dans ce qui semble être un sous-sol. Ces marques s'étendent sur le dos du revêtement ainsi que sur le substrat en dessous. Cette situation pourrait indiquer une infiltration d'humidité persistante sous le revêtement, créant un environnement propice à la prolifération de micro-organismes. Des signes compatibles avec une contamination fongique potentielle sont visibles. Le contexte d'un sous-sol rend ces situations courantes en raison des risques d'humidité en provenance du sol ou de problèmes de plomberie.

— RISQUES

La présence de contamination fongique potentielle représente un risque pour la qualité de l'air intérieur et la santé des occupants, en particulier pour les personnes sensibles (allergies, asthme, problèmes respiratoires). Si l'humidité persiste, cela peut entraîner une dégradation progressive des matériaux de construction sous le plancher et compromettre l'intégrité de la structure à long terme. Une exposition prolongée à un environnement humide et contaminé peut avoir des conséquences néfastes sur la santé et la valeur du bâtiment.

— TRAVAUX POSSIBLES

Les interventions minimales incluraient le confinement de la zone affectée et le séchage immédiat pour stopper la prolifération. Les travaux correctifs nécessiteraient l'enlèvement sécuritaire de tous les matériaux contaminés, la décontamination des surfaces affectées et la réparation de la source d'humidité. Les mesures préventives incluraient une meilleure étanchéité des fondations, une gestion adéquate des eaux de surface et l'installation d'un système de déshumidification ou de ventilation si nécessaire.

— COÛT INDICATIF

Indicatif: **2 500\$ – 15 000\$** (hypothèse: surface affectée de 10m² à 50m², incluant l'évaluation, le confinement, l'enlèvement des matériaux, la décontamination et le séchage, sans inclure la réparation de la source d'humidité ni la remise en état des finis). Un devis professionnel est requis pour confirmation.

— RECOMMANDATION

Il est impératif de faire évaluer cette situation sans délai par un hygiéniste industriel certifié afin de confirmer la nature et l'étendue de la contamination fongique potentielle et d'élaborer un protocole de décontamination approprié. Il est fortement recommandé de ne pas perturber la zone affectée avant cette évaluation pour éviter la dispersion des contaminants. Une investigation par un entrepreneur en décontamination certifié et un professionnel du bâtiment (ex: ingénieur en bâtiment ou inspecteur certifié BNQ 3009-500) est ensuite nécessaire pour identifier et corriger la source d'humidité. La santé et la sécurité des occupants doivent être prioritaires.

Source : INSPQ — Qualité de l'air intérieur, Santé Canada — Moisissures et qualité de l'air intérieur

ÉLÉMENT 2 DE 5

02

Identification d'un isolant granulaire suspect (vermiculite)

Isolant douteux trouvé dans un mur au rez-de-chaussés

Urgence : Urgent

RÉSULTATS D'ANALYSE

Une ouverture a été pratiquée dans un mur au rez-de-chaussée, révélant la présence d'un matériau isolant granulaire. Ce matériau présente une texture friable, de couleur beige-brunâtre, et semble être constitué de petits agrégats. Une quantité significative de cet isolant est tenue dans la main de l'utilisateur, ce qui suggère une manipulation directe du matériau. Ce type d'isolant pourrait indiquer la présence de vermiculite, un matériau historiquement utilisé dans la construction. La vermiculite peut contenir des fibres d'amiante, ce qui représente un risque potentiel pour la santé si les fibres sont libérées dans l'air. Il n'y a pas de signes visibles d'humidité ou de dégradation active du matériau lui-même, mais sa nature granulaire le rend volatil s'il est perturbé.

RISQUES

La manipulation de cet isolant granulaire, s'il contient de l'amiante (tel que la vermiculite contaminée), peut entraîner la libération de fibres dans l'air. L'inhalation de fibres d'amiante est associée à de graves problèmes de santé, incluant l'amiantose, le mésothéliome et le cancer du poumon. Une exposition prolongée ou intense à ces fibres représente un risque significatif pour la santé des occupants et des travailleurs. La contamination de l'air intérieur par ces fibres pourrait nécessiter des mesures de décontamination coûteuses et complexes.

COÛT INDICATIF

Indicatif: **5 000\$ – 25 000\$ et plus** (hypothèse: analyse initiale, puis travaux de confinement et de retrait par des professionnels spécialisés pour une zone affectée modérément à large, dépendamment de l'étendue de l'isolation à remplacer et de la complexité de l'accès). Les coûts peuvent varier considérablement. Devis professionnel requis pour confirmation.

TRAVAUX POSSIBLES

Les interventions nécessaires pourraient inclure, selon les résultats de l'analyse, l'encapsulation du matériau, son retrait partiel ou complet dans des conditions contrôlées, et la restauration de l'enveloppe murale. En cas de présence d'amiante, des travaux spécialisés de décontamination et de démolition (désamiantage) conformes aux normes en vigueur seront essentiels. Cela nécessiterait des équipements de protection individuelle spécifiques, la mise en place de zones de confinement, et l'utilisation de techniques de filtration d'air.

RECOMMANDATION

Il est impératif de cesser toute manipulation de ce matériau et de confiner la zone immédiatement pour éviter la dispersion de fibres potentiellement dangereuses. Une évaluation urgente par un hygiéniste industriel certifié est recommandée. Ce professionnel pourra prélever des échantillons du matériau pour analyse en laboratoire afin de déterminer la présence et la concentration d'amiante. Suite à ces analyses, il établira un plan d'action sécuritaire si l'amiante est confirmé, conformément aux réglementations de la CNESST. Ne tentez pas de nettoyer la zone sans l'avis d'un expert.

Source : INSPQ — Guide d'intervention en présence de vermiculite, Santé Canada — Risques pour la santé liés à la vermiculite

ÉLÉMENT 3 DE 5

03

Traces foncées et suspicion de moisissures sur fondation

Urgence : Urgent

Trace noir sur le mur de fondation derrière le panneau isolant au sous-sol



RÉSULTATS D'ANALYSE

Des traces foncées et des marques de décoloration étendues, de couleur gris-noirâtre, sont visibles sur le mur de fondation en béton exposé, derrière l'ancien panneau isolant. Ces marques se situent principalement dans la partie supérieure du mur, se propageant vers le bas par endroits, notamment autour de l'ouverture de la fenêtre et dans les coins. Le contexte suggère une exposition prolongée à l'humidité, ayant pu favoriser une contamination biologique potentielle sur la surface du béton et sur la structure en bois. La présence d'isolant (partiellement retiré ou visible en résidus jaunes) indique que ces conditions étaient probablement dissimulées auparavant, créant un environnement propice à la croissance.

RISQUES

La présence suspecte de moisissures sur les surfaces visibles peut présenter un risque pour la qualité de l'air intérieur et la santé des occupants. Une exposition prolongée à des environnements humides peut également compromettre l'intégrité des matériaux de construction, y compris la structure en bois et le mur de fondation, potentiellement menant à leur dégradation. Des infiltrations d'eau non traitées peuvent entraîner des problèmes structuraux et des coûts de réparation significatifs à long terme.

TRAVAUX POSSIBLES

Les interventions pourraient inclure, du minimum au complet : confinement de la zone affectée, nettoyage et décontamination par des professionnels spécialisés dans la décontamination fongique, réparation des sources d'humidité (par exemple, étanchéité de la fondation par l'extérieur ou l'intérieur, drainage, gestion des eaux de surface), remplacement des matériaux de construction endommagés (bois, isolant), et séchage complet de la zone. Des mesures préventives adéquates seraient ensuite nécessaires lors de la remise en état des lieux.

COÛT INDICATIF

Indicatif: **5 000\$ – 25 000\$+** (hypothèse: zone de 10-30 m² nécessitant décontamination, réparation des infiltrations d'eau, et remise en état partielle. Le coût peut varier considérablement selon l'étendue réelle de la contamination, la source des infiltrations, et la nécessité de travaux d'excavation à l'extérieur). Un devis professionnel est requis pour confirmation.

RECOMMANDATION

Il est impératif de faire évaluer cette situation sans délai par un hygiéniste industriel certifié afin de confirmer la nature des traces, d'évaluer l'étendue de la contamination fongique potentielle et de déterminer l'origine de l'humidité. Parallèlement, une consultation avec un entrepreneur spécialisé en réparation de fondation et en gestion des eaux s'avère nécessaire pour identifier et corriger la ou les sources d'infiltration. Il est recommandé de ne pas perturber la zone avant l'évaluation professionnelle.

ÉLÉMENT 4 DE 5

04 Eau stagnante sur le clapet antirefoulement

Présence d'eau par dessus le couvercle du clapet antirefoulement au sous-sol.

Urgence : Élevé



— RÉSULTATS D'ANALYSE

Une accumulation d'eau est visible sur le couvercle d'un clapet antirefoulement, situé dans le plancher de béton du sous-sol. Les photographies révèlent la présence d'eau stagnante sur la surface du couvercle, à l'intérieur du logement du clapet, avec des traces d'oxydation ou de sédiments sur le couvercle lui-même et les parois du logement. Cette condition pourrait indiquer un refoulement mineur, un problème d'étanchéité du couvercle, ou une défaillance du mécanisme interne du clapet antirefoulement. Une telle situation mérite une attention particulière pour prévenir des problématiques plus importantes. Le contexte suggère une potentielle incursion d'eau à un endroit où le système devrait normalement empêcher son apparition en surface.

— RISQUES

La présence d'eau stagnante sur le couvercle du clapet antirefoulement présente un risque potentiel d'infiltration d'eau dans le sous-sol en cas de défaillance majeure du système de drainage. Cette eau peut également favoriser le développement de moisissures si l'humidité persiste et s'infiltre dans les matériaux environnants, compromettant la qualité de l'air intérieur. De plus, une obstruction ou un mauvais fonctionnement du clapet antirefoulement pourrait entraîner un refoulement des eaux usées dans le bâtiment, avec des conséquences sanitaires et des dommages matériels significatifs.

— TRAVAUX POSSIBLES

Les interventions pourraient inclure : la vérification et le nettoyage du clapet antirefoulement et de ses composants; l'inspection des tuyaux de drainage pour déceler toute obstruction; le remplacement des joints d'étanchéité ou du couvercle si défectueux; et, dans certains cas, le remplacement complet du clapet antirefoulement si le mécanisme est endommagé. Une évaluation du système de drainage périphérique de la fondation pourrait également être pertinente.

— COÛT INDICATIF

Indicatif: **500\$ – 2 500\$** pour une inspection, un nettoyage et d'éventuelles petites réparations (remplacement de couvercle/joints). Des coûts plus importants (**2 000\$ – 6 000\$ et plus**) pourraient être envisagés si le clapet doit être remplacé, ce qui implique des travaux de démolition du béton. Devis professionnel requis pour confirmation.

— RECOMMANDATION

Il est fortement recommandé de faire évaluer cette situation par un maître plombier certifié, membre de la Corporation des Maîtres Mécaniciens en Tuyauterie du Québec (CMMTQ), et idéalement par un entrepreneur licencié RBQ pour les aspects liés au béton et à l'enveloppe du bâtiment. Ce professionnel pourra diagnostiquer la cause exacte de l'accumulation d'eau, vérifier l'état et le bon fonctionnement du clapet antirefoulement, et recommander les actions correctives appropriées dans un délai de 30 à 90 jours afin de prévenir des dommages plus importants.

Source : Code de plomberie du Québec, CMMTQ — bonnes pratiques

05 ÉLÉMENT 5 DE 5 Humidité et coloration foncée sur la toiture (entretoit)

Cerne noir

Urgence : Urgent



RÉSULTATS D'ANALYSE

Sur la face intérieure des panneaux de la toiture, à la jonction entre le toit du garage et le mur de la maison, une coloration foncée de type cerne noir est visible. Cette coloration, d'une étendue notable, suggère une humidité passée ou actuelle ayant affecté les matériaux ligneux. La présence de ces marques pourrait indiquer une infiltration d'eau provenant de l'extérieur, une condensation excessive ou un problème de ventilation dans cet espace. Des signes compatibles avec une contamination fongique potentielle sont observés, nécessitant une investigation approfondie. L'intégrité structurale et la qualité de l'air intérieur pourraient être compromises.

RISQUES

La présence d'humidité et la coloration foncée sur les panneaux de toiture comportent des risques significatifs. Une infiltration d'eau active peut compromettre l'intégrité structurale du bois, entraînant de la pourriture et une dégradation prématurée des matériaux. De plus, la contamination fongique potentielle représente un risque pour la qualité de l'air intérieur et la santé des occupants, particulièrement en cas de dissémination des spores. Une détérioration continue pourrait nécessiter des réparations majeures et coûteuses à long terme.

COÛT INDICATIF

Indicatif: **2 500\$ – 10 000\$ et plus** (hypothèse: réparation de solin, remplacement de quelques panneaux de bois, décontamination sur une surface localisée de 5 à 15 m²). Ce coût peut varier considérablement en fonction de l'ampleur de l'infiltration, des dommages structuraux, de la nécessité de remplacer une section plus importante de la toiture ou d'une décontamination majeure. Un devis professionnel est requis pour confirmation.

TRAVAUX POSSIBLES

Les interventions possibles incluent d'abord l'identification et la réparation de la source d'humidité, que ce soit une infiltration par la toiture ou une condensation excessive. Cela pourrait impliquer la vérification et la réfection des solins, de la membrane de toiture ou l'amélioration de la ventilation de l'entretoit. Ensuite, un protocole de décontamination des surfaces affectées par les moisissures, suivi du remplacement des matériaux fortement endommagés, serait nécessaire. Enfin, des mesures préventives pour assurer une bonne étanchéité et une ventilation adéquate sont essentielles.

RECOMMANDATION

Il est impératif de faire évaluer cette situation sans délai par un professionnel qualifié. Nous recommandons la consultation immédiate d'un inspecteur en bâtiment certifié (norme BNQ 3009-500) pour identifier la source précise de l'humidité et l'étendue des dommages. En parallèle, pour toute suspicion de contamination fongique, l'intervention d'un hygiéniste industriel certifié est cruciale afin d'évaluer la qualité de l'air et d'établir un protocole de décontamination approprié. Ne perturbez pas la zone affectée avant cette évaluation. Les réparations subséquentes devront être effectuées par un entrepreneur en toiture et en rénovation licencié par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

Source : Santé Canada — L'humidité et les moisissures dans votre foyer : Lignes directrices pour la salubrité de l'air intérieur, 2016; INSPQ — Guide d'intervention en milieu résidentiel pour la problématique des moisissures, 2013

CONCLUSION

5 Nombre total d'éléments documentés

0 Éléments à surveiller

5 Éléments nécessitant une vérification professionnelle

Les observations documentées révèlent 5 élément(s) ayant fait l'objet d'une analyse, notamment : Présence suspecte de moisissures sous le revêtement de plancher, Identification d'un isolant granulaire suspect (vermiculite), Traces foncées et suspicion de moisissures sur fondation, Eau stagnante sur le clapet antirefoulement, Humidité et coloration foncée sur la toiture (entretoit). Ces conditions ne permettent pas, à elles seules, de conclure à la présence de défauts majeurs, mais une vérification par un professionnel qualifié est recommandée avant la finalisation de l'achat.

CONTEXTE DU TERRAIN — DONNÉES PUBLIQUES

Indices à valider pour aider à interpréter les constats. Aucune conclusion n'est tirée de ces données.

Adresse retenue : 2290 Rue Côté, Québec, QC G1N 3Y5, Canada (46.80890, -71.28734)

Zone inondable

Signalé

Point situé dans une zone inondable cartographiée : Zone de faible courant (20-100 ans).

Pourquoi c'est pertinent : La présence d'une zone inondable peut influencer l'état du drainage, de la fondation et du sous-sol.

Action suggérée : Vérifier auprès de la municipalité ou de la MRC.

Cartes indicatives. À confirmer auprès de la municipalité ou de la MRC.

Source : MELCCFP — Base de données des zones inondables — www.servicesgeo.enviroweb.gouv.qc.ca/donnees/rest/services/P — consulté le 2026-10-07

Contrainte de glissement de terrain

Non signalé dans la source consultée

Secteur non couvert par la cartographie gouvernementale des zones de contraintes.

Pourquoi c'est pertinent : Un secteur de contrainte peut être associé à des mouvements de sol touchant la fondation et à de la fissuration.

Action suggérée : Vérifier auprès de la municipalité et faire valider par un inspecteur.

Données sous licence Creative Commons 4.0 Attribution — Gouvernement du Québec (MTMD / MAMH).

Source : MTMD / MAMH — ZPEG (CC BY 4.0) — ws.mapserver.transports.gouv.qc.ca/swtq — consulté le 2026-10-07

Sols à risque (pyrrhotite, pyrite)

Non signalé dans la source consultée

Secteur non nommé dans les zones à risque publiées par l'OACIQ.

Pourquoi c'est pertinent : Ces phénomènes documentés dans certaines municipalités peuvent toucher la fondation, la dalle et le drain français.

Action suggérée : Faire valider par un inspecteur.

Source : OACIQ — Zones à risque (pyrite, pyrrhotite) — www.oaciq.com/fr/titulaires-de-permis/obligations-courtiers- — consulté le 2026-10-07

Radon

Signalé

Poumon Québec, secteur G1N (code postal G1N 3Y5) : 47 maisons mesurées, 4 % au-dessus de la directive de 200 Bq/m³, moyenne de 69 Bq/m³ (minimum 0, maximum 451 Bq/m³).

Pourquoi c'est pertinent : Le radon s'accumule surtout dans les sous-sols et les espaces peu ventilés.

Action suggérée : Faire un test de radon d'au moins 90 jours.

Seuil d'intervention de Santé Canada : 200 Bq/m³. Seul un test en bâtiment d'au moins 90 jours permet de connaître le niveau réel.

Source : Association pulmonaire du Québec (Poumon Québec) — poumonquebec.ca/sante-pulmonaire/environnement/radon/ — consulté le 2026-10-07

CONTEXTE DU TERRAIN — DONNÉES PUBLIQUES (SUITE)

Terrain contaminé à proximité (500 m)

Signalé

7 terrain(s) répertorié(s) dans un rayon de 500 m — milieu contaminé : Sol : 6 ; Sol et eau souterraine : 1 ; le plus proche à environ 72 m (sol).

Détail des 5 terrain(s) le(s) plus proche(s) :

N°	DISTANCE	MILIEU CONTAMINÉ	CONTAMINANTS	RÉHABILITATION
(1)	à environ 72 m	Sol	Dans le sol : Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	Terminée en 1994
(2)	à environ 263 m	Sol	Dans le sol : Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Manganèse (Mn)	Non débutée
(3)	à environ 270 m	Sol et eau souterraine	Dans le sol : Benzo(a)anthracène, Benzo(a)pyrène, Benzo(b+j+k)fluoranthène, Benzo(g,h,i)pérylène, Chrysène, Dibenzo(a,h)anthracène, Fluoranthène, Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Indéno(1,2,3-cd)pyrène, Métaux*, Phénanthrène, Pyrène Dans l'eau souterraine : Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Manganèse (Mn), Phénanthrène	Non nécessaire
(4)	à environ 332 m	Sol	Dans le sol : Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	Non débutée
(5)	à environ 407 m	Sol	Dans le sol : Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Plomb (Pb)	Terminée en 2000

Pourquoi c'est pertinent : Un terrain répertorié à proximité peut être pertinent pour la qualité du sol et de l'eau de puits.

Action suggérée : Consulter le répertoire du MELCCFP et, s'il y a un puits, faire analyser l'eau.

Répertoire non exhaustif : il ne recense que les cas signalés au Ministère.

Source : MELCCFP — Répertoire des terrains contaminés (GTC) — www.pes1.enviroweb.gouv.qc.ca/AtlasPublic/CartesPubliques/ca — consulté le 2026-10-07

Ces renseignements proviennent de sources publiques, peuvent être incomplets ou ne pas être à jour, et ne remplacent pas un constat en bâtiment ni une vérification auprès des autorités compétentes.

⚠ AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Ce rapport est généré à partir des informations et des photographies saisies par l'utilisateur. Il constitue un outil d'information et d'accompagnement seulement. Il ne remplace pas un constat du bâtiment, une expertise technique, une analyse d'ingénierie, une évaluation d'entrepreneur ou un avis juridique. Les estimations de coûts sont indicatives et doivent être validées par un entrepreneur qualifié.