Diagnostic Moisissure Québec

INSPECTION COMPLÈTE DE MOISISSURES

Rapport d'inspection de moisissures

Préparé pour	**Alexandra Tremblay**
Adresse de la propriété	142 Maple Avenue, Laval (Quebec)
Date/heure de l'inspection	21 septembre 2026 à 14 h 30
Inspecteur	Jordan Beaulieu, CMI

Diagnostic Moisissure Québec

Inspection complète de moisissures

RENSEIGNEMENTS SUR LA PROPRIÉTÉ

Nom du client	Alexandra Tremblay
Adresse de la propriété	142 Maple Avenue, Laval (Quebec)
Type de propriété	Maison unifamiliale
Année de construction	1987
Superficie approximative (pi²)	2100 ft²
Nombre d'occupants	3
Inspecteur	Jordan Beaulieu, CMI
Date/heure de l'inspection	21 septembre 2026 à 14 h 30
Date du rapport	24 septembre 2026 à 21 h 46

PORTÉE / MÉTHODOLOGIE

Un examen visuel non invasif des systèmes et composants facilement accessibles, visibles et installés du bâtiment a été réalisé, incluant des mesures d'humidité, de température et d'humidité relative ainsi qu'un échantillonnage d'air. Ce rapport documente les intrusions d'humidité, les dommages d'eau, les odeurs de moisi, la moisissure apparente, les conditions favorables à la croissance de moisissures, les résultats de l'analyse en laboratoire de tous les échantillons prélevés dans le bâtiment, ainsi que tout système ou composant non inspecté et les raisons correspondantes.

L'inspection a porté sur les composants suivants : la toiture (du sol ou des avant-toits), l'extérieur et le terrain, la fondation, le sous-sol et le vide sanitaire, le chauffage, la climatisation et la ventilation, la plomberie, le grenier et l'isolant, les pièces intérieures, ainsi que les mesures d'humidité, d'humidité relative et de température lorsque les conditions le justifiaient.

ENTREVUE DU PROPRIÉTAIRE

Les réponses suivantes ont été fournies par le propriétaire/occupant :

QUESTION	RÉPONSE	DÉTAILS
Êtes-vous au courant d'une pénétration/intrusion d'eau active dans le bâtiment ?	Non	
Y a-t-il déjà eu des incidents d'humidité ou de problèmes d'eau dans le bâtiment ?	Oui	Fuite passée au sous-sol, réparée en 2023
Êtes-vous au courant de moisissure ou de croissance de moisissure possible dans le bâtiment ?	Non	
La propriété a-t-elle déjà été inspectée ou testée pour la moisissure ?	Oui	Essai d'air par une compagnie de restauration en 2023 ; rapport introuvable
Des occupants souffrent-ils d'effets sur la santé tels que asthme, allergies ou problèmes respiratoires ?	Oui	L'occupant rapporte des allergies saisonnières légères ; aucun suivi médical
Des occupants sont-ils suivis par un médecin pour des effets attribués à l'exposition aux moisissures ?	Non	
La propriété est-elle équipée d'un drain français ou d'une pompe de puisard ?	Oui	Drain périphérique avec puisard ; pompe testée, fonctionnelle
D'autres préoccupations ?	Oui	Le client a demandé une attention particulière au sous-sol et à la chambre nord-ouest

INSPECTION EXTÉRIEURE

Toiture

COMPOSANT	ÉTAT	NOTES
Revêtement de toit	Normal	
Gouttières / descentes pluviales	**Préoccupation**	La descente pluviale se décharge à côté de la fondation, sans rallonge ; humidité persistante avec croissance biologique sur le mur adjacent.
Solins / pénétrations	**Non accessible**	



Photo de preuve — Gouttières / descentes pluviales

Extérieur

COMPOSANT	ÉTAT	NOTES
Parement / solin / bordure	Normal	
Fenêtres / portes	Normal	
Soffites / planches de rive / avant-toits	Normal	
Pente du terrain / drainage	**Préoccupation**	Pente négative vers la fondation côté sud ; dommages de pluie et mildiou sur le mur de plâtre voisin.
Pénétrations extérieures	Normal	



Photo de preuve — Pente du terrain / drainage

SYSTÈMES DU BÂTIMENT

CVCA / Ventilation

COMPOSANT	ÉTAT	NOTES
Ventilateur / fournaise	Normal	
Filtre	Normal	
Conduits visibles	Normal	
Système de condensat	**Préoccupation**	Le condensat de la climatiseuse se décharge à côté de la fondation ; sans siphon visible.
Bouches de ventilation représentatives	Normal	
Humidificateur central	N/A	
Climatisation	Normal	
Ventilation de toute la maison	N/A	

Plomberie

COMPOSANT	ÉTAT	NOTES
Conduites d'alimentation visibles	**Préoccupation**	Corrosion sur la valve d'arrêt principale visible ; remplacement recommandé.
Tuyaux de drain / eaux usées / évent visibles	Normal	
Source d'eau chaude	Normal	

INSPECTION INTÉRIEURE

Salle de bain — Rez-de-chaussée



Humidité relative (%): 61% · Température (°C): 22.5°C

- Une intrusion d'humidité a été signalée/observée dans cette zone.
- Infiltration d'eau au coin de la douche ; joints assombris
- Des dommages d'eau ou des taches ont été signalés/observés dans cette zone.
- Taches sur le carrelage sous la rebord de douche
- Une moisissure apparente a été signalée/observée dans cette zone.
- Colonies ponctuées le long des joints de carrelage
- Ventilation / extracteur: Ventilateur faible ; sans clapet anti-retour ; le conduit se décharge dans le grenier.
- Baignoire / carrelage: Calfeutrage détérioré au coin de la douche ; taches sur le carrelage.

Lectures prises le matin, avant l'utilisation de la douche.



Photo de preuve — Salle de bain — Rez-de-chaussée — Baignoire / carrelage

Constats dans cette zone

Constat 1 — Salle de bain — Rez-de-chaussée

Des dommages d'eau ont été observés à cet endroit. Une décoloration / des taches ont été observées à cet endroit. Décoloration sur le carrelage sous le rebord de douche, concordante avec un mouillage persistant.



Photo de preuve — Constat 1, Salle de bain

Constat 2 — Salle de bain — Rez-de-chaussée

Une humidité élevée a été relevée dans Joints de carrelage à cet endroit avec une lecture d'humidité de 24 %. Une moisissure visible (moisissure apparente) a été observée à cet endroit. Colonies ponctuées le long des joints de carrelage ; lecture d'humidité élevée sur le carrelage adjacent.



Photo de preuve — Constat 2, Salle de bain

Cuisine — Rez-de-chaussée



Humidité relative (%): 54% · Température (°C): 22°C

- Des dommages d'eau ou des taches ont été signalés/observés dans cette zone.
- Taches au plafond sous la salle de bain de l'étage ; panneau ouvert pour examiner la cavité

Constats dans cette zone

Constat 1 — Cuisine — Rez-de-chaussée

Des dommages d'eau ont été observés à cet endroit avec une lecture d'humidité de 22 %. Une humidité élevée a été relevée dans Placoplâtre du plafond (panneau ouvert) à cet endroit avec une lecture d'humidité de 22 %. L'ouverture du panneau a montré des taches et une délamination côté cavité ; isolant affaissé dessous.



Photo de preuve — Constat 1, Cuisine

Constat 2 — Cuisine — Rez-de-chaussée

Une décoloration / des taches ont été observées à cet endroit. Taches secondaires là où la fuite suivait la solive avant sa réparation en 2023.



Photo de preuve — Constat 2, Cuisine

Chambre — À l'étage, coin nord-ouest



Humidité relative (%): 67% · Température (°C): 21.5°C

- Des dommages d'eau ou des taches ont été signalés/observés dans cette zone.
- Taches et revêtement écaillé sous la fenêtre nord-ouest
- Une moisissure apparente a été signalée/observée dans cette zone.
- Pointillés à la base du mur d'angle

Chambre d'angle ; l'occupant garde la fenêtre scellée et les stores fermés en hiver.

Constats dans cette zone

Constat 1 — Chambre — À l'étage, coin nord-ouest

Une humidité élevée a été relevée dans Placoplâtre sous le seuil de fenêtre à cet endroit avec une lecture d'humidité de 25 %. Une décoloration / des taches ont été observées à cet endroit. Revêtement cloqué et fines fissures sous le seuil ; lecture élevée dans l'angle.



Photo de preuve — Constat 1, Chambre

Constat 2 — Chambre — À l'étage, coin nord-ouest

Une humidité élevée a été relevée dans Plinthe et bas du mur à cet endroit avec une lecture d'humidité de 22 %. Une moisissure visible (moisissure apparente) a été observée à cet endroit. Petits pointillés foncés le long de la base du mur derrière le mobilier.



Photo de preuve — Constat 2, Chambre

Sous-sol — Salle de récréation, mur sud



Humidité relative (%): 68% · Température (°C): 19°C

- Une intrusion d'humidité a été signalée/observée dans cette zone.
- Zone humide en partie basse du mur de fondation sud
- Une moisissure apparente a été signalée/observée dans cette zone.
- Croissance ponctuée marquée sur la partie basse de la placoplâtre
- Une odeur de moisi a été signalée/observée dans cette zone.
- Odeur de moisi la plus forte dans le coin sud-ouest
- Fondation: Fines fissures en carte géographique et zone humide en partie basse du mur de fondation sud.
- Intrusion d'eau: Taches d'infiltration passée (réparée en 2023) ; pas d'eau active au moment de l'inspection.
- Efflorescence: Efflorescence minérale blanche sur le dallage de béton apparent le long du mur de fondation sud.



Photo de preuve — Sous-sol — Salle de récréation, mur sud — Fondation

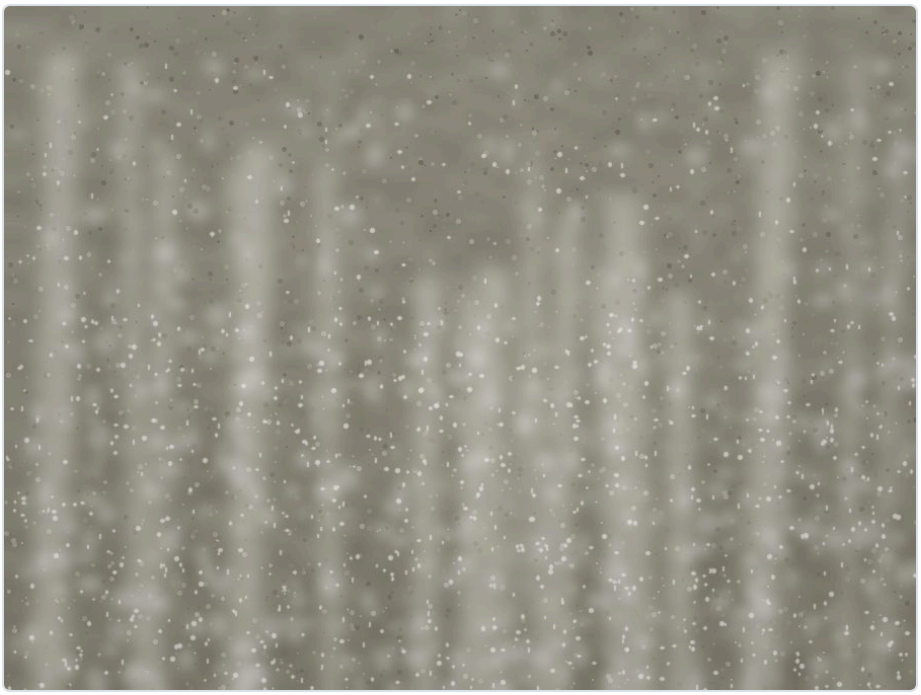


Photo de preuve — Sous-sol — Salle de récréation, mur sud — Efflorescence

Constats dans cette zone

Constat 1 — Sous-sol — Salle de récréation, mur sud

Une humidité élevée a été relevée dans Placoplâtre du mur de fondation sud à cet endroit avec une lecture d'humidité de 30 %. Une moisissure visible (moisissure apparente) a été observée à cet endroit. Zone humide avec colonies ponctuées marquées ; des boîtes entreposées retenaient l'humidité contre le mur.



Photo de preuve — Constat 1, Sous-sol

Constat 2 — Sous-sol — Salle de récréation, mur sud

De l'efflorescence (dépôts minéraux) a été observée à cet endroit, indiquant une migration d'humidité passée dans le matériau. Efflorescence minérale blanche sur le dallage apparent, indiquant une migration d'humidité passée dans la fondation.

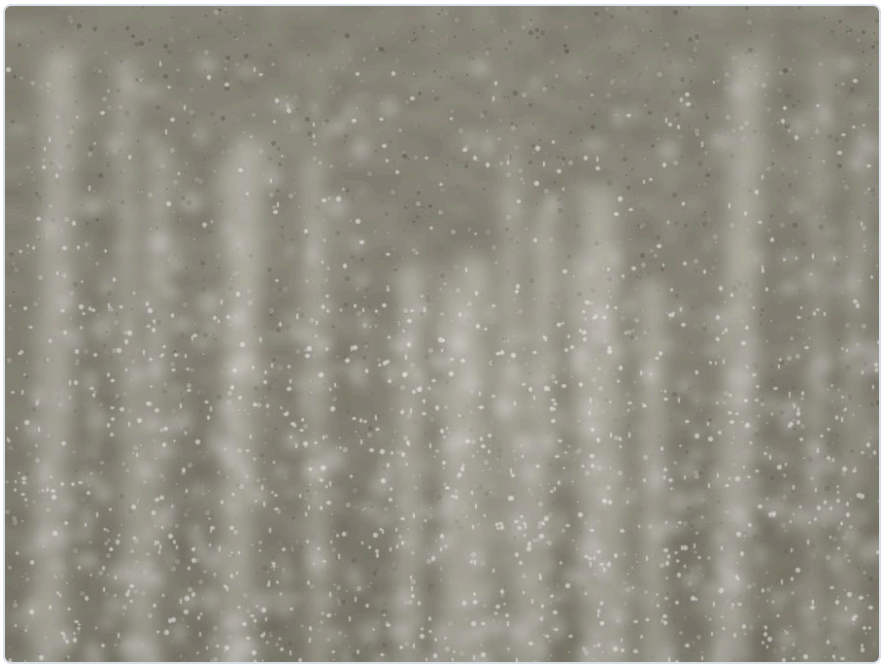


Photo de preuve — Constat 2, Sous-sol

Grenier — Au-dessus du deuxième étage



Humidité relative (%): 63% · Température (°C): 17°C

- Une moisissure apparente a été signalée/observée dans cette zone.
- Petites colonies ponctuées sur les panneaux nord
- Une anomalie thermique a été signalée/observée dans cette zone.
- Coins froids sur les panneaux nord au balayage infrarouge
- Isolation: Isolation mince en avant-toit ; déflecteurs absents côté nord.
- Condensation: Givre sur les clous des panneaux nord (patron hivernal).

Inspection depuis la trappe et par déplacement limité sur les solives.

Constats dans cette zone

Constat 1 — Grenier — Au-dessus du deuxième étage

Une humidité élevée a été relevée dans Panneaux de toit nord à cet endroit avec une lecture d'humidité de 20 %. Une moisissure visible (moisissure apparente) a été observée à cet endroit. Une anomalie thermique a été observée à cet endroit, concordante avec une condition d'humidité possiblement cachée. Croissance ponctuée sur les panneaux nord ; le conduit de la ventilateur de salle de bain se décharge dans le grenier.



Photo de preuve — Constat 1, Grenier

Salon — Rez-de-chaussée

Humidité relative (%): 45% · Température (°C): 22°C

Aucune intrusion d'humidité, dommage d'eau, odeur de moisi ou moisissure apparente signalée dans cette zone.

ÉCHANTILLONNAGE D'AIR

ÉCHANTILLON	TYPE	EMPLACEMENT	DATE/HEURE	MÉTÉO
S1	Échantillon témoin (extérieur)	Extérieur, entrée latérale, face au vent	21 septembre 2026 à 10 h 35	Dégagé · Léger
S2	Échantillon intérieur	Salle de bain — Rez-de-chaussée — Centre de la pièce, un mètre au-dessus du plancher	21 septembre 2026 à 11 h 05	
S3	Échantillon intérieur	Sous-sol — Salle de récréation, mur sud — Près du mur de fondation sud	21 septembre 2026 à 11 h 40	
S4	Échantillon intérieur	Chambre — À l'étage, coin nord-ouest — Au mur d'angle, un mètre au-dessus du plancher	21 septembre 2026 à 12 h 10	

Les échantillons d'air ont été analysés par un laboratoire accrédité. Le rapport analytique complet du laboratoire, incluant les types et les concentrations de spores, est fourni dans un document distinct et fait partie intégrante du dossier d'inspection.

Interprétation des échantillons d'air

Les concentrations de spores intérieures sont élevées dans la salle de récréation du sous-sol par rapport à l'échantillon témoin extérieur, avec une prédominance compatible avec des matériaux de construction humides. Les échantillons de la salle de bain et de la chambre se situent dans la plage observée à l'extérieur. Ces résultats doivent être lus conjointement avec le rapport de laboratoire émis séparément et avec les observations d'humidité consignées au présent rapport.

LIMITATIONS

ZONE	RAISON	NOTES
Versant nord de la toiture et solin de cheminée	Non accessible	Hauteur et contraintes de sécurité ; inspecté depuis le sol aux jumelles.
Grenier, moitié nord	Non sécuritaire	La placoplâtre du plafond limite les déplacements ; inspection depuis la trappe et sur les solives seulement.
Vide sanitaire sous l'agrandissement de la cuisine	Obstrué	Panneau d'accès bloqué par des matériaux de charpente entreposés ; non ouvert lors de la présente inspection.
Solins / pénétrations	Non accessible	Non accessible lors de l'inspection
Ventilation	Non accessible	Non accessible lors de l'inspection

Cette inspection était non invasive. L'inspecteur n'a examiné que les systèmes et composants facilement accessibles, visibles et installés, sans retirer les finitions, l'isolant, les revêtements de plancher ni les objets entreposés, et sans inspecter les zones dissimulées ou inaccessibles. Des conditions d'humidité ou de moisissure dissimulées, non détectables lors de cet examen, peuvent exister.

CONCLUSION

Les conditions observées lors de cette inspection sont documentées dans la section Inspection intérieure ci-dessus.

RECOMMANDATIONS

Recommandations fondées sur les observations documentées :

- Évaluer l'étendue des dommages d'eau à cet endroit et réparer avec des matériaux secs et propres. (Salle de bain — Rez-de-chaussée)
- Identifier et corriger la source d'humidité à cet endroit, et surveiller jusqu'au retour à la normale des lectures. (Salle de bain — Rez-de-chaussée)
- Faire évaluer et décontaminer la moisissure apparente à cet endroit selon les directives reconnues ; corriger la source d'humidité pour prévenir toute récurrence. (Salle de bain — Rez-de-chaussée)
- Corriger les conditions favorables à la moisissure signalées dans cette zone. (Salle de bain — Rez-de-chaussée)
- Vérifier le drainage et les chemins d'humidité à cet endroit : l'efflorescence indique une migration d'humidité passée dans le matériau. (Sous-sol — Salle de récréation, mur sud)
- Chercher la source de l'odeur de moisi signalée à cet endroit, car elle peut indiquer une croissance de moisissures cachée. (Sous-sol — Salle de récréation, mur sud)
- Vérifier l'anomalie thermique à cet endroit pour une humidité cachée ou une isolation manquante. (Grenier — Au-dessus du deuxième étage)
- Les résultats de laboratoire diffèrent de l'échantillon témoin extérieur pour un ou plusieurs emplacements ; consulter le rapport de laboratoire et, si indiqué, un professionnel qualifié en décontamination.

SIGNATURE DE L'INSPECTEUR — JORDAN BEAULIEU, CMI

DATE

Limitations et exclusions générales. Une inspection de moisissures est valide pour la date de l'inspection et ne peut prédire la croissance future de moisissures. Comme les conditions favorables à la moisissure peuvent varier grandement avec le temps, les résultats de cette inspection (examen et échantillonnage) ne sont fiables qu'au moment où elle a été réalisée.

Une inspection de moisissures n'est pas une inspection immobilière et n'est pas une inspection complète de la qualité de l'air intérieur.

Une inspection de moisissures ne vise pas à éliminer l'incertitude ou le risque de la présence de moisissures, ni les effets néfastes que la moisissure peut causer au bâtiment ou à ses occupants.

Confidentiel — préparé à l'usage exclusif du client nommé ci-dessus.

Sample report — client, inspector and address are fictional. Photographs: “3rd Floor Bathroom Mold and Mildew” by andydr (CC BY 2.0); “1027 front entry ceiling water damage” by Collin Anderson (CC BY 2.0); “Moldy Wall” by Editor B (CC BY 2.0); “Black Mold” by satemkemet (CC BY-SA 2.0); “Abandoned Attic Space” by byzantiumbooks (CC BY 2.0); “Mossy & Mouldy Wall” by House Buy Fast (CC BY 2.0); “Rain damage” by craft-martingale (CC BY 2.0); “Crack in a Concrete Wall” by Doug NC (Public Domain Mark) (via Openverse/Flickr).