GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

DEMANDE DE SOUMISSIONS

[redacted]

Réclamation n° 10993

Date d'émission : 11 novembre 2026



4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Courriel : Info@GarantieGCR.com
Téléphone : 514 657-2333
Sans frais : 1 855 657-2333
Télécopieur : 514 657-2335

GarantieGCR.com

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Adresse du bâtiment	[redacted]
Numéro de la demande de soumission	4167
Numéro du dossier de prise en charge	2645
Numéro de la réclamation	10993
Date d'émission	11 novembre 2026
Chargé de projet	Denis Martel
Coordonnées	dmartel@garantiegcr.com 514 657-2333, 202

TABLE DES MATIÈRES

Identification du dossier . . . 2
Table des matières . . . 2
Contexte . . . 2
Exigences générales . . . 3
Instructions . . . 4
Devis technique . . . 6
1. Trappe d'accès manquantes au grenier - corridors . . . 6
2. Trappes d'accès trop petites . . . 8
3. Ouvertures dans le gypse avec fermeture automatique à pratiquer . . . 10
4. Scellant ignifuge manquant dans le vide sous-toit . . . 14

CONTEXTE

Garantie Construction Résidentielle (ci-après « **GCR** ») est l'organisme à but non lucratif (OBNL) autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) pour administrer le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs pour l'ensemble du territoire québécois. Le plan de garantie permet à tout acquéreur d'un bâtiment résidentiel neuf couvert d'en bénéficier automatiquement selon les modalités sont établies dans le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »).

Afin d'assurer la protection des acheteurs de manière pérenne, GCR favorise la qualité de la construction. L'organisme s'est doté d'un système de management de la qualité, accrédité ISO 9001 depuis 2018, et appuyé sur ses cinq valeurs : l'excellence, l'équité, la transparence, le respect et la responsabilité.

Le présent devis est établi à la suite d'une réclamation des bénéficiaires de l'immeuble ci-avant identifié, que l'administrateur a reconnu comme étant garanti. L'entrepreneur d'origine n'étant pas intervenu dans les délais requis, GCR doit prendre en charge les travaux correctifs. Le chargé de projet de GCR coordonne les travaux avec le ou les fournisseurs qui seront sélectionnés à l'issue de l'appel d'offres, et les bénéficiaires de la garantie.

EXIGENCES GÉNÉRALES

Toute soumission sera basée sur un mode forfaitaire ; elle devra énumérer de manière distincte le coût avant taxes, le montant de la TPS et de la TVQ ainsi que le montant total pour la réalisation des travaux

La soumission sera ventilée pour chaque point du présent devis. L'entrepreneur devra notamment y indiquer le coût associé à chacun des points ainsi que la nature des travaux qui seront effectués.

Sauf indications contraires, l'entrepreneur doit fournir tous les matériaux, l'entreposage, la main-d'œuvre, l'outillage, l'équipement, le transport et les installations temporaires qui sont nécessaires à l'exécution complète des travaux.

L'entrepreneur est tenu de respecter les normes, lois et règlements fédérales, provinciales et municipales en vigueur.

Les produits, les matériaux, les appareils, les équipements et les pièces utilisés pour l'exécution des travaux doivent être neufs, en parfait état et de la meilleure qualité pour les fins auxquelles ils sont destinés.

La mise en œuvre doit être de la meilleure qualité possible, et les travaux doivent être exécutés par des ouvriers de métier, qualifiés dans leurs disciplines respectives, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Tous les points doivent être coordonnés entre eux. Le montant alloué pour des travaux communs à plusieurs points doit être partagé au prorata, le cas échéant.

L'Entrepreneur sera responsable et assumera les frais de toute démarche administrative nécessaire à l'ouverture du chantier incluant tout permis, déclarations et autres formalités nécessaires selon l'envergure des travaux.

L'Entrepreneur devra se comporter de manière à minimiser les dérangements pour les occupants de l'immeuble au cours de l'exécution des travaux et s'engage à la remise en état des lieux, à ses frais, à la fin des travaux.

Le sommaire des travaux énuméré au présent document n'est pas limitatif, ni à l'étape de la demande de soumission ni au moment de l'exécution des travaux. D'autres solutions acceptables pourraient être exécutées pour atteindre la performance ou les résultats souhaités, lesquelles devront être discutées préalablement avec le chargé de projet aux travaux de la GCR.

INSTRUCTIONS

1 EXIGENCES GÉNÉRALES

1.1 Sommaire des travaux

Effectuer les travaux nécessaires pour corriger les désordres de chacun des points décrits au présent document.

Aménager conformément aux indications des documents contractuels.

Les travaux incluent tout ce qui est indiqué aux documents contractuels.

1.2 Calendrier des travaux

Soumettre un calendrier des travaux au plus tard deux semaines avant le début des travaux et qui sera maintenu à jour.

Le calendrier doit préciser les dates de début et de fin prévues des activités suivantes :

- Mobilisation (début des travaux)
- Démobilisation (fin des travaux)
- Nettoyage final
- Inspection de fin de travaux par GCR (vérification des déficiences et acceptation des travaux)

1.3 Aménagement du chantier

Ne pas charger ou permettre de charger une partie de l'ouvrage avec un poids ou une force qui pourrait en menacer l'intégrité.

Si applicable, prévoir un conteneur pour la disposition des rebuts de démolition.

Le cas échéant, l'entrepreneur obtiendra et assumera le coût de location des trottoirs et des voies publiques et en assurera la protection.

Si applicable, prévoir la protection des surfaces revêtues (pavage, pavé, autre) si de la machinerie doit y circuler.

Tous les éléments altérés ou endommagés sur la propriété devront être remis en état aux frais de l' entrepreneur (aménagements paysagers, entrée d'auto, gazon, arbres, etc.).

1.4 Énergie électrique temporaire

L'entrepreneur fournira et assumera les frais associés à l'alimentation temporaire en courant électrique nécessaire à l'éclairage et au fonctionnement des outils en cours de travaux.

Il est interdit d’utiliser les branchements électriques du bâtiment visé par le présent document sans entente préalable avec le représentant désigné de GCR.

1.5 Matériaux et équipement

Fournir tous les matériaux, équipements, outils, appareils de levage, échafaudages, plateformes de travail et autres moyens d'accès temporaires requis pour l'exécution des travaux décrits au présent document.

Installer ou mettre en place les matériaux et les produits conformément aux instructions du fabricant.

1.6 Nettoyage

Maintenir le chantier propre et exempt de débris.

Évacuer rapidement les débris et les surplus.

Nettoyer le chantier avant la livraison au maître de l’ouvrage.

1.7 Réunions de chantier

GCR convoquera une réunion de démarrage avant la mobilisation ainsi que toute autre réunion jugée nécessaire au bon déroulement des travaux.

1.8 Codes et règlements

Exécuter les travaux conformément au Code de construction du Québec 2015, aux normes qui y sont référées ainsi qu’aux règlements municipaux applicables dans la Ville de Venise-en-Québec, notamment ceux relatifs au zonage, à la construction, au lotissement, à la plomberie et à la ventilation.

Tout l’ouvrage doit être conforme aux exigences des normes et codes fédéraux, provinciaux et municipaux.

Chaque sous-traitant doit effectuer les démarches nécessaires pour obtenir les permis requis et acquitter les droits exigibles pour l’exécution de son ouvrage.

1.9 Protection temporaire

Fournir et installer les ouvrages de protection temporaires requis afin de maintenir un accès sécuritaire à l’ habitation en tout temps.

Fournir et installer les ouvrages de protection temporaires requis pour protéger tous les éléments qui pourraient être endommagés lors de l’exécution des travaux décrits au présent document.

1.10 Installations sanitaires

L’utilisation des installations sanitaires des bénéficiaires est interdite sans entente préalable.

Lien du plan de construction : https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:US:e8868dd2-cba5-40a3-82cc-6fd6aa980b6c

DEVIS TECHNIQUE

1. TRAPPE D'ACCÈS MANQUANTES AU GRENIER - CORRIDORS

Point de réclamation n° 54

54.1 Portée des travaux

- Fournir et installer 3 (trois) trappes d’accès au vide sous toit, soit au plafond du corridor commun central. Veuillez référer au plan pour leur localisation.

54.2 Conditions existantes

- Retirer le gypse au plafond au droit de chaque ouverture à créer.
- Couper le pare-vapeur au droit de chaque ouverture à créer.
- Retirer l’isolant à l’endroit de chaque ouverture à créer.

54.3 Correctifs

- Installer 3 (trois) trappes d’accès préfabriquées isolées de type InsulFloor ThermoPro R-42 ou équivalent approuvé (réf. 1). Les trappes doivent mesurer au minimum 550 mm x 900 mm (environ 22 po x 35 1/2 po).
- Isoler de façon continue le pourtour de chaque trappe d’accès à l’aide d’un isolant en mousse plastique, afin d’assurer la continuité thermique et l’étanchéité à la vapeur d’eau avec la barrière existante du plafond.
- Installer une moulure de finition au pourtour de chaque trappe, au niveau du plafond fini.
- Peindre les moulures en concordance avec la couleur du plafond existant. La couleur devra être approuvée par le bénéficiaire avant le début des travaux.

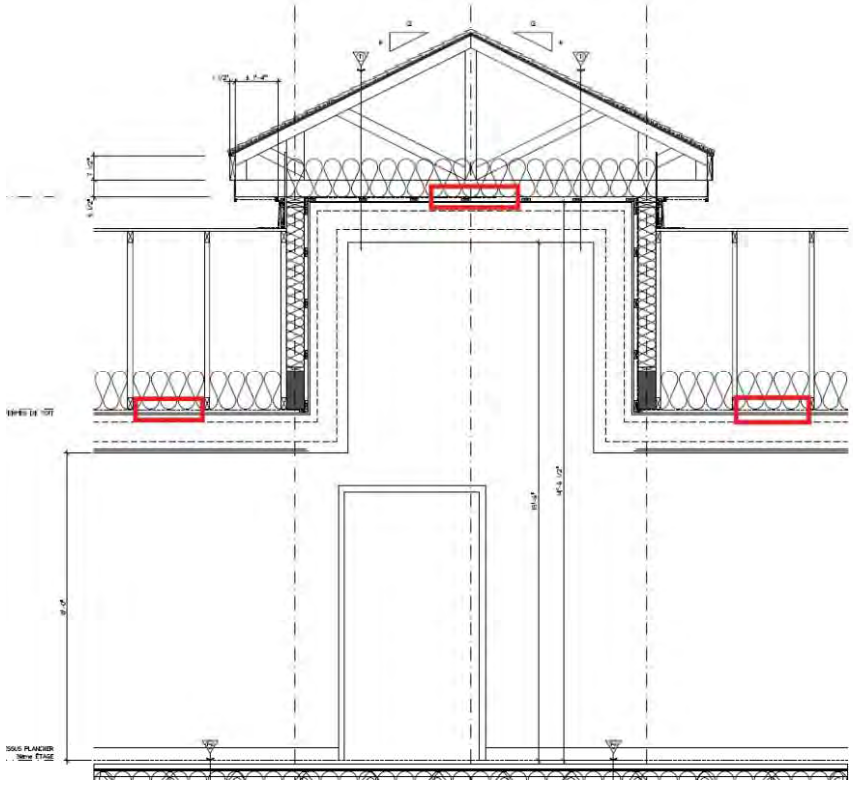
54.4 Finition

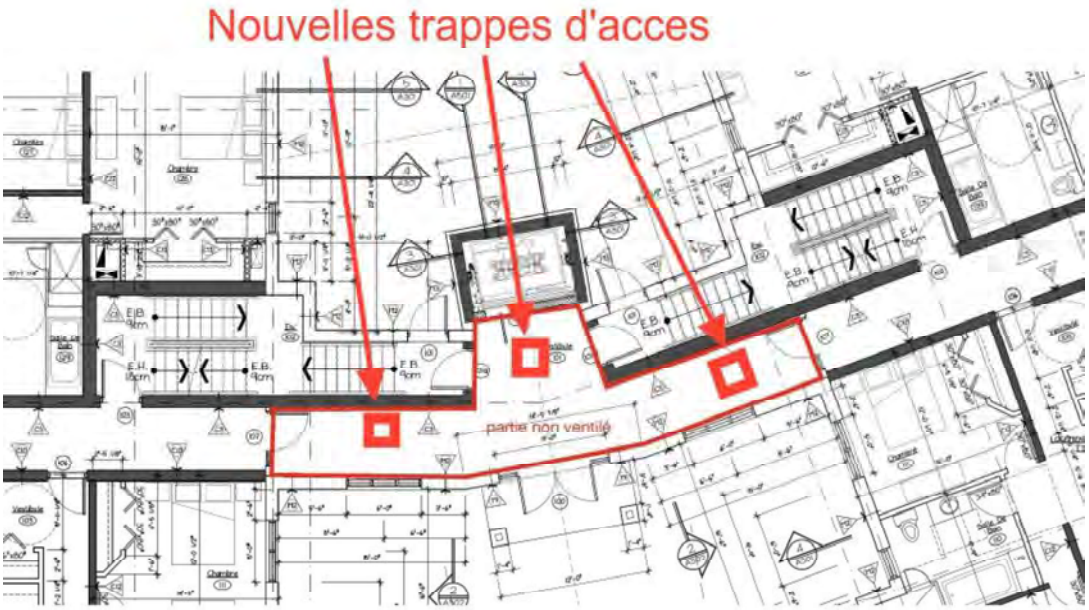
- Replacer l’isolant situé à proximité immédiate des trappes d’accès afin de rétablir la continuité de l’ isolation.

54.5 Services
Sans objet

Références

Réf. 1 - InsulFloor ThermoPro R-42 : https://www.evothermo.ca/trappes-a-grenier/

- 



2. TRAPPES D'ACCÈS TROP PETITES

Point de réclamation n° 55

55.1 Portée des travaux

- Remplacer les 4 (quatre) trappes d’accès existantes au vide sous toit, de dimensions non conformes, soit 2 (deux) situées dans les cages d’escaliers et 2 (deux) situées dans les corridors communs, par des trappes conformes.

55.2 Conditions existantes

- Retirer les moulures de finition au pourtour de chaque trappe existante.
- Retirer les 4 (quatre) trappes d’accès existantes.
- Retirer le gypse au plafond au droit de chaque ouverture.
- Couper le pare-vapeur au droit de chaque ouverture.
- Retirer l’isolant à l’endroit de chaque ouverture.

55.3 Correctifs

- Aménager les ouvertures existantes de manière à recevoir les nouvelles trappes d’accès, aux emplacements existants, en respectant la structure existante.
- Installer 4 (quatre) trappes d’accès préfabriquées isolées de type InsulFloor ThermoPro R-42 ou équivalent approuvé (réf. 1). Les trappes doivent mesurer au minimum 550 mm x 900 mm (environ 22 po x 35 1/2 po), conformément à l’article 9.19.2.1 du CNB 2015 modifié Qc, ces trappes desservant plus d’un logement (cages d’escaliers et corridors communs).
- Isoler de façon continue le pourtour de chaque trappe d’accès à l’aide d’un isolant en mousse plastique, afin d’assurer la continuité thermique et l’étanchéité à la vapeur d’eau avec la barrière existante du plafond.
- Installer une moulure de finition au pourtour de chaque trappe, au niveau du plafond fini.
- Peindre les moulures en concordance avec la couleur du plafond existant. La couleur devra être approuvée par le bénéficiaire avant le début des travaux.

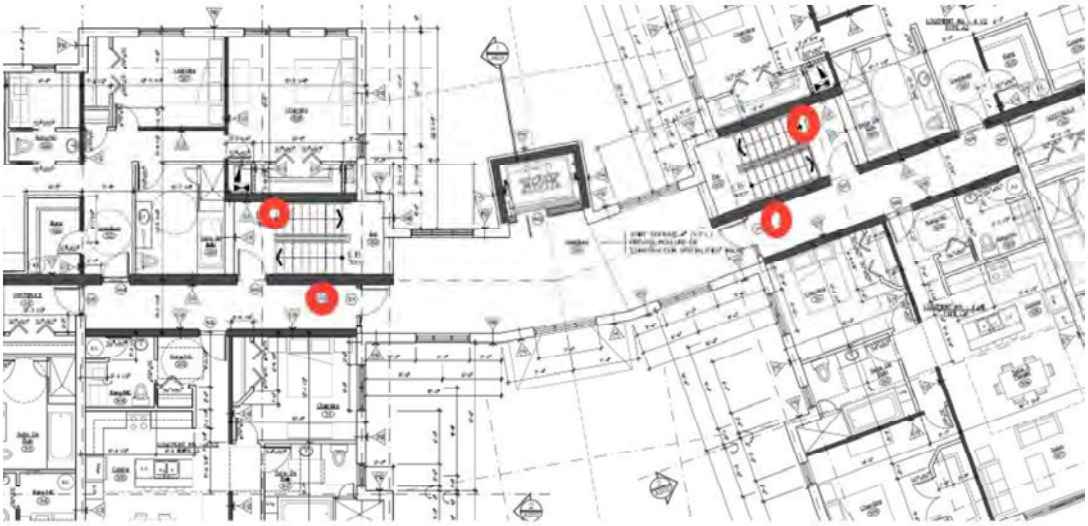
55.4 Finition

- Ajuster l’isolant du vide sous toit au pourtour de chaque trappe afin de rétablir la continuité de l’isolation.

55.5 Services
Sans objet

Références
Réf. 1 - InsulFloor ThermoPro R-42 : https://www.evothermo.ca/trappes-a-grenier/





Localisation des trappes d'accès existante

3. OUVERTURES DANS LE GYPSE AVEC FERMETURE AUTOMATIQUE À PRATIQUER

Point de réclamation n° 57

57. SÉPARATIONS À L'ENTRETOIT

57.1 Portée des travaux

Rétablir la conformité des séparations à l'entretoit, soit au droit des séparations longitudinales et des cages d' escaliers.

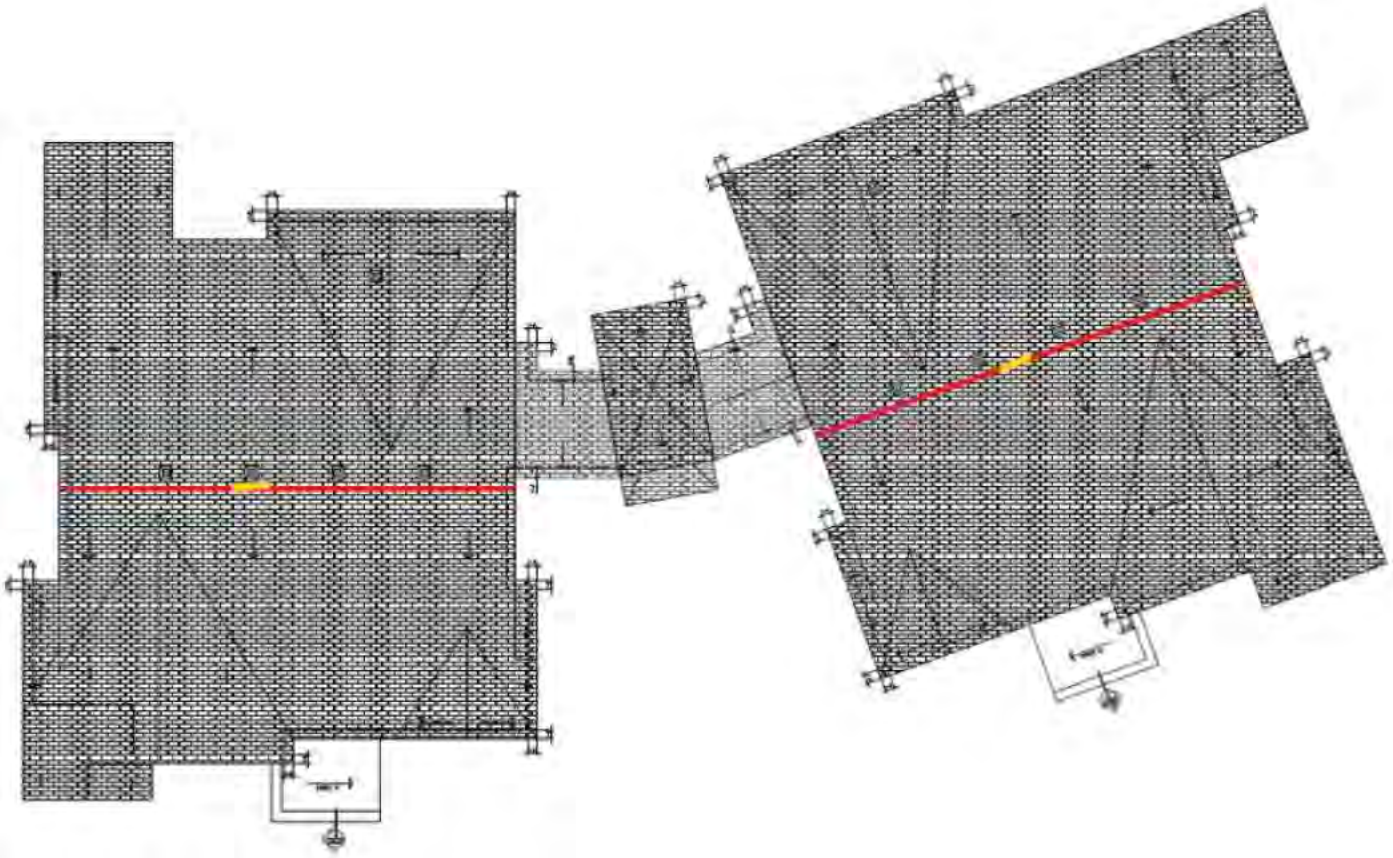
57.2 Conditions existantes

- Dégager l'isolant dans les zones de travail.
- Retirer les panneaux de gypse souillés par les moisissures.
- Éliminer les traces de moisissures au pontage.

57.3 Correctifs

57.3.1 Séparations longitudinales

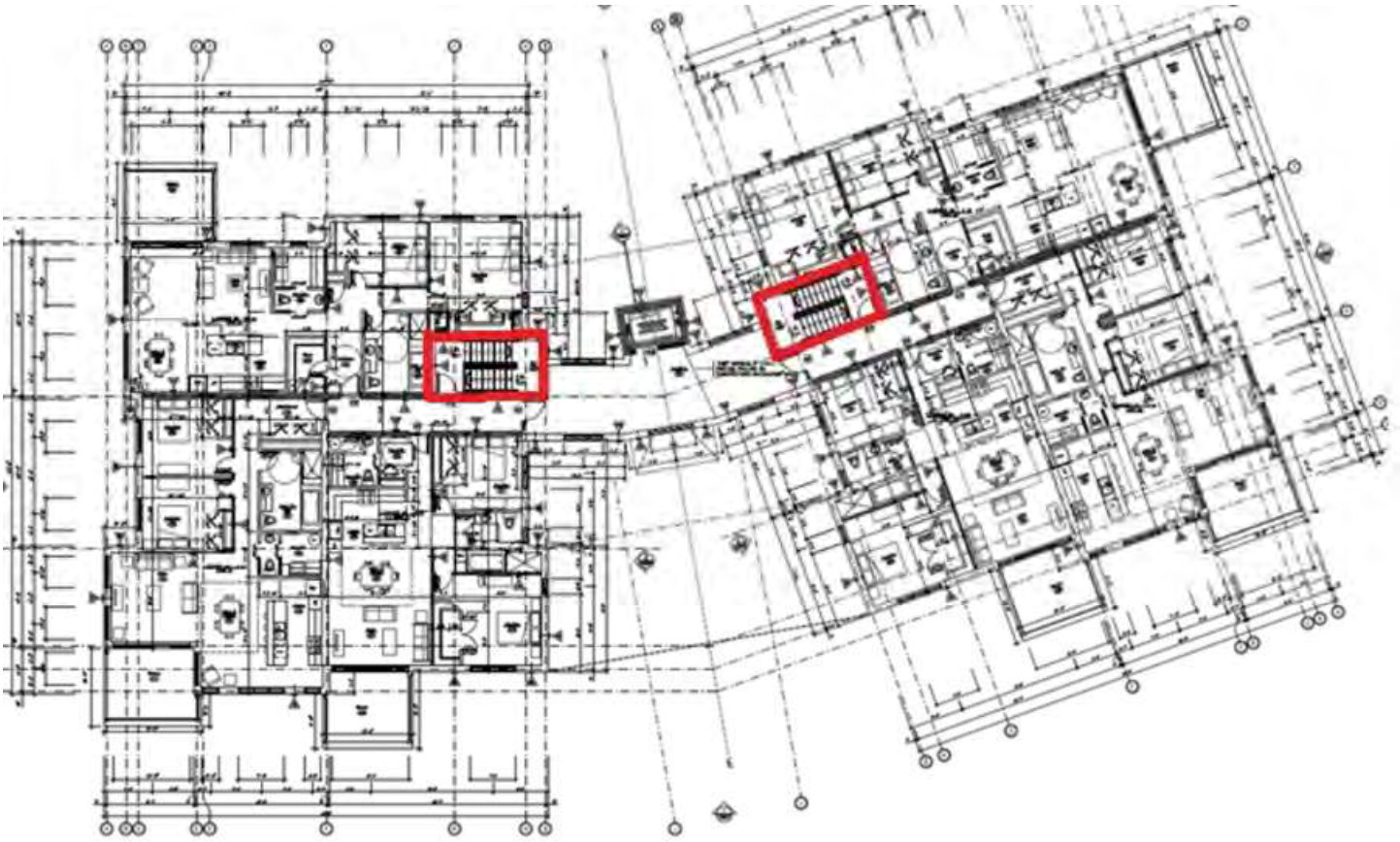
- Ajuster les 2 (deux) ouvertures existantes afin de fournir et d'installer 2 (deux) portes encastrées résistantes au feu de type FW-5015 ou équivalent approuvé (réf. 1). La fiche technique démontrant la conformité devra être fournie par l'entrepreneur.
- Fournir et installer du nouveau gypse de type X de 16 mm (5/8 po) d'épaisseur, de marque CGC Sheetrock Firecode X ou équivalent approuvé, en remplacement des panneaux souillés par les moisissures, afin d'assurer la continuité de la séparation.
- Appliquer une couche de composé à joints avec ruban papier sur l'ensemble des joints entre les panneaux de gypse des séparations, sur toute la hauteur du vide sous toit. L'utilisation d'un scellant incombustible homologué CAN/ULC-S115, de type mastic intumescent (ex. : 3M Fire Barrier, Hilti CP 606 (réf. 2) ou équivalent approuvé), est également une solution adéquate.
- Sceller la jonction de toutes les structures de bois avec le gypse à l'aide d'un scellant incombustible de type mastic intumescent homologué CAN/ULC-S115.
- Remplir tout espace entre le pontage et le gypse d'isolant minéral, de tout autre matériau incombustible ou de mastic intumescent homologué CAN/ULC-S115.
- Assurer la continuité complète de la séparation sur toute la surface jusqu'au pontage.



Les lignes rouges représentent les séparations longitudinales, et les lignes jaunes l'emplacement approximatif des ouvertures prévues pour les portes coupe-feu.

57.3.2 Cages d'escaliers

- Éliminer toute trace de moisissures sur les surfaces exposées sous le pontage.
- Ajuster la structure de bois afin de permettre l'installation continue du gypse jusqu'au pontage. Ne pas altérer les fermes de toit.
- Fournir et installer des panneaux de gypse de type X de 16 mm (5/8 po) d'épaisseur, de marque CGC Sheetrock Firecode X ou équivalent approuvé, de façon continue jusqu'au pontage de la toiture (gypse de remplacement et nouveau gypse).
- Appliquer une couche de composé à joints avec ruban papier sur l'ensemble des joints entre les panneaux de gypse, sur toute la hauteur du vide sous toit. L'utilisation d'un scellant incombustible homologué CAN/ULC-S115, de type mastic intumescent (ex. : 3M Fire Barrier, Hilti CP 606 (réf. 2) ou équivalent approuvé), est également une solution adéquate.
- Remplir tout espace entre le pontage et le gypse d'isolant minéral, de tout autre matériau incombustible ou de mastic intumescent homologué CAN/ULC-S115.
- Assurer la continuité complète de la séparation sur toute la surface jusqu'au pontage.



57.4 Finition

- Remettre l’isolant en place au-dessus des zones travaillées afin de rétablir la continuité de l’isolation.

57.5 Services
Sans objet

Références
Réf. 1 - Acudor : Fire Rated Access Doors FW-5015 https://acudor.com/products/fire-rated-access-doors/fw-5015

Réf. 2 - Hilti : Mastic coupe-feu à base acrylique CP 606 https://www.hilti.ca/fr/c/CLS_FIRESTOP_PROTECTION_7131/CLS_FIRESTOP_SEALANTS_SPRAY_7131/r361?activeTab=preconfigured-kits-tabs



Ouverture existante à ajuster afin d'installer une porte encastrée résistante au feu de type FW-5015.



Cage d'escalier : le gypse devra se poursuivre jusqu'au pontage de la toiture. Le pontage doit être taillé afin que le gypse se poursuive jusqu'au pontage de la partie supérieure.



Panneaux de gypse souillés par les moisissures à remplacer.



Cage d'escalier : le gypse devra se poursuivre jusqu'au pontage de la toiture (structure de bois à ajuster).



Panneaux de gypse souillés par les moisissures à remplacer.



Panneaux de gypse souillés par les moisissures à remplacer.

4. SCELLANT IGNIFUGE MANQUANT DANS LE VIDE SOUS-TOIT

Point de réclamation n° 59

59.1 Portée des travaux
Corriger les scellements coupe-feu déficients ou absents à l'ensemble des séparations à l'entretoit.

59.2 Conditions existantes

- Retirer le ruban rose qui ne tient pas en place (laisser en place celui qui est bien collé).
- Retirer l'isolant ou le scellant non conforme aux joints existants.
- Dégager l'isolant dans les zones de travail.

59.3 Correctifs

- Appliquer une couche de composé à joints avec ruban papier sur l'ensemble des joints entre les panneaux de gypse, sur toute la hauteur des cages d'escaliers et de la séparation longitudinale. L' utilisation d'un scellant incombustible homologué CAN/ULC-S115, de type mastic intumescent (ex. : 3M Fire Barrier, Hilti CP 606 (réf. 1) ou équivalent approuvé), est également une solution adéquate.
- Installer un scellant coupe-feu homologué CAN/ULC-S115 partout où requis à la jonction du gypse et des composantes en bois.

59.4 Finition

- Remettre l'isolant en place au-dessus des zones travaillées afin de rétablir la continuité de l'isolation.

59.5 Services
Sans objet

Références

Réf. 1 - Hilti : Mastic coupe-feu à base acrylique CP 606 https://www.hilti.ca/fr/c/CLS_FIRESTOP_PROTECTION_7131/CLS_FIRESTOP_SEALANTS_SPRAY_7131/r361?activeTab=preconfigured-kits-tabss







