

Diagnostic de soumission

Rapport

Exemple à but illustratif — données fictives

Voici à quoi ressemble un vrai rapport Diagnostic de soumission : même structure, même niveau de détail. Seul le dossier présenté ici est inventé.

N° de dossier	DG-2026-0042
Date du rapport	3 octobre 2026
Projet (fictif)	Résidence unifamiliale neuve, 2 étages — Ville de Val-des-Pins
Documents reçus	Soumission de 4 pages (PDF), plan d'implantation, plan d'étage, élévations, plan de fondation — tous fictifs
Sources consultées	Règlement de zonage fictif de Val-des-Pins (version fictive du 12 juin 2026), documents fournis par l'entrepreneur
Préparé par	Service Diagnostic de soumission — PlaceContracteursQuebec

À lire avant tout : chaque nom, chaque chiffre et chaque article de règlement dans ce rapport est inventé. Dans votre diagnostic, chaque référence sera réelle et vérifiable — c'est précisément ce que vous payez. Les références renvoient à la version du règlement consultée en ligne à la date indiquée ; cette version peut ne pas être la consolidation officielle ni la plus récente — vérifiez auprès de la municipalité.

Ce que ce rapport fait — et ne fait pas

Il signale les anomalies apparentes relevées dans vos documents, dans le but de limiter les risques de coûts imprévus — sans garantir que tous les problèmes ont été détectés : points de règlement à vérifier, incohérences du plan d'après les documents fournis, trous dans la présentation commerciale. Il ne valide pas vos prix, il ne garantit pas la conformité, ne constitue pas un avis juridique et ne remplace ni la municipalité ni vos professionnels. Exclusions explicites : pas de visite des lieux, pas de calcul de structure, d'ingénierie ou de dimensionnement d'aucune sorte, pas de vérification des titres professionnels, sources réglementaires en ligne non officielles. Le mot « apparente » signifie ici : relevée d'après les seuls documents fournis, sans vérification sur le terrain ni calcul.

Sommaire exécutif

Nous avons examiné votre soumission et vos plans sous trois angles : ce que la municipalité risque de bloquer, ce qui cloche dans les plans, et ce que votre client va comprendre — ou pas — en lisant votre prix. Huit points sont soulevés au total : deux relèvent du règlement, trois des plans et trois du document commercial. Six autres points méritent votre attention. Sur la base des seuls documents fournis, et sous réserve des vérifications recommandées, aucun des points relevés ne paraît, à première vue, imposer à lui seul une reprise complète du dossier. En revanche, un point doit être réglé avant le dépôt du permis : la marge de recul latérale indiquée au plan ne correspond pas, en apparence, au minimum exigé dans la zone. Le reste se corrige par des ajustements ciblés et quelques lignes de texte à ajouter.

Appréciation d'ensemble (sous toutes réserves) : sous réserve des points relevés ci-dessus, le dossier ne présente pas d'autre obstacle apparent ; il ne s'agit pas d'une attestation de conformité. Ne déposez pas avant d'avoir fait vérifier la marge latérale et clarifié l'usage « logement accessoire » auprès de la Ville — deux vérifications de nature à réduire le risque de refus ou de demande de modification par la Ville.

1 — Règlement municipal : vérification apparente

Lecture faite à partir du règlement de zonage fictif de Val-des-Pins, consulté en ligne le 3 octobre 2026. Il s'agit d'une vérification apparente : seule la municipalité peut confirmer la conformité d'un projet.

1.1 — Marge de recul latérale possiblement insuffisante MUNICIPAL Prioritaire

Fait observé : le plan d'implantation fictif indique une marge latérale de 1,2 m du côté est.

Référence : le règlement fictif (article fictif 4.2.1, zone résidentielle R-1, version fictive du 12 juin 2026) exigerait une marge latérale minimale de 1,5 m.

Pourquoi ça compte : un écart de cet ordre est susceptible, selon la pratique municipale, d'entraîner un refus de permis ou une demande de dérogation mineure, avec les délais et frais afférents. Seule la Ville peut le confirmer.

Recommandation : faites vérifier la marge exigible par le service d'urbanisme de la Ville avant le dépôt. Si la dérogation est la seule voie, prévoyez-la dans votre échéancier et dites-le à votre client dès maintenant.

1.2 — Usage « logement accessoire » non clairement autorisé MUNICIPAL Prioritaire

Fait observé : la soumission fictive mentionne un « logement accessoire au sous-sol » comme inclus dans le prix.

Référence : la grille des usages fictive de la zone R-1 (article fictif 3.1.4) ne nomme pas clairement cet usage ; rien ne l'interdit explicitement non plus.

Pourquoi ça compte : vendre un élément que la Ville pourrait refuser, c'est s'exposer à un client déçu, un avenant ou un litige — même de bonne foi.

Recommandation : faites confirmer par écrit par la municipalité si l'usage est permis dans la zone, et gardez la réponse au dossier. D'ici là, présentez l'élément comme « sous réserve de l'autorisation municipale » dans la soumission.

2 — Plan : incohérences et oublis apparents

Comparaison croisée des feuilles fictives fournies (implantation, étage, élévations, fondation). Les constats ci-dessous portent sur ce qui est visible dans les documents ; ils ne constituent ni une validation du plan ni un calcul.

2.1 — Les cotes de la façade avant ne s'additionnent pas PLAN Prioritaire

Observation : sur le plan d'étage fictif, les cotes partielles de la façade avant (3,60 m + 4,20 m + 3,90 m) donnent 11,70 m, alors que la cote totale affichée est de 12,00 m — un écart de 30 cm.

Pourquoi c'est un risque : au chantier, c'est le coffreur qui va trancher quelle cote suivre. Si la fondation est coulée sur la mauvaise, la reprise vous coûtera des milliers de dollars — pour un diagnostic à 49 \$.

Action suggérée : renvoyez la feuille au concepteur pour correction et cote totale réconciliée, puis notez la révision reçue au dossier. Ne laissez pas l'écart se régler « sur le tas ».

2.2 — Fenêtre en élévation, absente du plan d'étage PLAN Prioritaire

Observation : l'élévation latérale fictive montre une fenêtre au mur est de la chambre principale ; le plan d'étage fictif n'en montre aucune à cet endroit.

Pourquoi c'est un risque : soit la fenêtre est commandée pour rien, soit elle manque à la commande. Dans les deux cas, c'est un délai fournisseur ou un coût non prévu, et une ouverture qui touche aussi l'alignement du parement extérieur.

Action suggérée : demandez au concepteur de trancher : fenêtre ajoutée au plan d'étage ou retirée de l'élévation. Mettez la liste des ouvertures à jour avant de commander.

2.3 — Drain de fondation absent du plan de fondation PLAN Prioritaire

Observation : le plan de fondation fictif montre les murs et les semelles, mais aucun drain de fondation ni son raccordement.

Pourquoi c'est un risque : si le drain est prévu au devis mais absent du plan, l'excavation et le remblai peuvent se faire sans lui — et le rouvrir après coup coûte plusieurs fois son prix initial, sans parler des infiltrations d'eau possibles.

Action suggérée : faites confirmer par le concepteur si le drain est requis et où il se raccorde, et faites-le apparaître sur la feuille de fondation. Le drainage des fondations est une exigence usuelle du Code de construction : faites-la vérifier par votre concepteur, sans que le présent rapport valide la conformité. Vérifiez du même coup ce que votre soumission inclut exactement à ce poste.

Réflexe à garder : À titre d'information générale seulement (ceci ne constitue pas un avis juridique) : quand vous repérez vous-même une erreur ou une ambiguïté dans un plan, signalez-la par écrit au client avant d'exécuter. Un courriel daté vaut mieux qu'une conversation de chantier dont personne ne se souvient.

3 — Clarté et présentation commerciale

Revue de la soumission fictive de quatre pages telle que le client la reçoit. L'objectif : qu'un client qui compare trois soumissions comprenne la vôtre en une lecture.

3.1 — Prix total sans ventilation par lot **COMMERCIAL** **Prioritaire**

Fait observé : la soumission fictive présente un prix global unique, sans répartition par lot de travail.

Pourquoi ça compte : sans ventilation, le client ne peut pas comparer ni choisir d'options — et au premier extra, ni lui ni vous n'avez de référence pour discuter du prix.

Reformulation suggérée :

« Prix total : 248 500 \$ (taxes en sus), réparti comme suit — Excavation et fondation : 38 000 \$; Structure et toiture : 96 500 \$; Finition intérieure : 78 000 \$; Mécanique (plomberie, électricité, chauffage) : 36 000 \$. Le détail par lot permet d'ajouter ou de retirer une option sans refaire l'ensemble de la soumission. » (montants fictifs)

3.2 — Aucune validité d'offre ni modalités de paiement **COMMERCIAL** **Prioritaire**

Fait observé : rien n'indique combien de temps les prix tiennent, ni comment le client paie (acompte, étapes, retenues).

Pourquoi ça compte : un client qui revient trois mois plus tard aux prix d'aujourd'hui, alors que les matériaux ont bougé, c'est un conflit annoncé. Et sans étapes de paiement écrites, chaque facture devient une négociation.

Texte fourni à titre indicatif seulement. Il ne s'agit pas d'un avis juridique : faites-le valider par un avocat avant toute utilisation.

Reformulation suggérée :

« La présente offre est valide 30 jours à compter de sa date d'émission. Paiement : acompte de 10 % à la signature, puis versements selon l'avancement des travaux (fondation, structure fermée, finition), solde à la réception finale. Tout travail supplémentaire fait l'objet d'un avenant écrit approuvé avant exécution. »

Pour une construction neuve assujettie au plan de garantie obligatoire (GCR), vérifiez les plafonds d'acompte et les modalités de versement autorisées avant d'utiliser ce texte.

3.3 — Exclusions floues : « excavation en sus »

COMMERCIAL

Prioritaire

Fait observé : la mention « excavation en sus » apparaît sans précision sur ce qui est inclus ou non (profondeur, roc, sols contaminés, disposition).

Pourquoi ça compte : c'est le type de phrase qui se transforme en dispute au premier imprévu : le client comprend « presque tout est inclus », vous compreniez l'inverse.

Texte fourni à titre indicatif seulement. Il ne s'agit pas d'un avis juridique : faites-le valider par un avocat avant toute utilisation.

Reformulation suggérée :

« L'excavation est incluse jusqu'à une profondeur de 2,4 m dans un sol meuble. Sont exclus et facturés en sus, après approbation écrite du client : le dynamitage ou le marteau hydraulique sur roc, la disposition de sols contaminés et tout soutènement temporaire rendu nécessaire par l'état du sol. »

4 — Registre des points à vérifier

Le même contenu que les sections 1 à 3, en une page à cocher au fur et à mesure.

N°	Point	Section	Priorité	Qui vérifie / action
1	Marge latérale : 1,2 m au plan, 1,5 m exigé en apparence (zone R-1)	1.1	Prioritaire — Avant dépôt	Service d'urbanisme de la Ville — confirmation écrite
2	Usage « logement accessoire » non clairement autorisé en zone R-1	1.2	Prioritaire — Avant dépôt	Municipalité — réponse écrite au dossier
3	Cotes de façade : 11,70 m additionnés, 12,00 m affichés (écart 30 cm)	2.1	Prioritaire	Concepteur — feuille révisée et datée
4	Fenêtre en élévation absente du plan d'étage (mur est)	2.2	Prioritaire	Concepteur — liste des ouvertures mise à jour
5	Drain de fondation absent du plan de fondation	2.3	Prioritaire	Concepteur — feuille de fondation complétée
6	Prix total sans ventilation par lot	3.1	Prioritaire	Entrepreneur — soumission réémise avec détail
7	Validité de l'offre et modalités de paiement absentes	3.2	Prioritaire	Entrepreneur — clause à insérer (texte suggéré fourni)
8	Exclusion « excavation en sus » sans balises	3.3	Prioritaire	Entrepreneur — clause balisée (texte suggéré fourni)

Limites de ce rapport — à lire avant de vous en servir

- Ce rapport n'est **ni un avis juridique, ni une validation de conformité**. La conformité définitive d'un projet relève de la municipalité et des professionnels mandatés (architecte, ingénieur, arpenteur, avocat, au besoin).
- La vérification est **apparente** : elle repose uniquement sur les documents fournis et sur les règlements publics consultés à la date de rédaction. Un règlement peut avoir été modifié depuis ; vérifiez la version en vigueur au moment de votre dépôt.
- Les prix, quantités et mesures de la soumission n'ont pas été validés : ce diagnostic ne dit pas si votre prix est bon, seulement si votre dossier tient la route sur papier.
- Dans ce document-ci, **tout est fictif** : la ville, les articles, les mesures et les montants servent uniquement à montrer le format du livrable.

Conclusion

Vous avez un dossier qui se tient : l'essentiel est déjà fait, et les huit points ci-dessus sont le genre de détails qui distinguent une soumission qui passe d'une soumission qui revient avec des questions. Réglez les points 1 et 3 avant le dépôt, ajoutez les deux clauses commerciales, et votre client recevra un document clair et comparable. Ce rapport est un outil d'aide à la décision : il vous dit où regarder avant de signer, pas quoi décider à votre place. Gardez ce registre à portée de main jusqu'au dernier point coché.

Et maintenant ?

Commander votre diagnostic (49 \$, soit moins d'une heure de main-d'œuvre sur votre chantier) :

1) envoyez votre soumission et vos plans (PDF) via le formulaire PlaceContracteursQuebec ; 2) nous accusons réception et vous confirmons le délai ; 3) vous recevez votre rapport sous 48 h ouvrables.

Documents à fournir : soumission complète, plan d'implantation, plan d'étage, élévations, plan de fondation, et toute réponse déjà reçue de la municipalité.

Si le diagnostic ne soulève aucun point prioritaire, on vous le dit franchement : votre dossier est prêt à déposer.

Vos plans et vos prix restent confidentiels et ne servent qu'à votre diagnostic.

Rappels méthodologiques

- Vérifiez que la marge se mesure depuis la ligne de lot, d'après le certificat de localisation de l'arpenteur-géomètre.
- Notez la révision datée du plan indiquée au cartouche et conservez la version utilisée pour le diagnostic.
- Indiquez votre numéro de licence RBQ sur votre soumission.

PlaceContracteursQuebec — Diagnostic de soumission (49 \$). Exemple DG-2026-0042, 3 octobre 2026 — toutes les données sont fictives.