



Maison ou « condo », quelle que soit la résidence neuve que vous souhaitez acquérir, informez-vous sur le *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* avant de signer un contrat et soyez vigilant à toutes les étapes de la réalisation de votre projet.

1 Une garantie obligatoire

Mis sur pied en 1999¹ par le gouvernement du Québec, ce plan de garantie obligatoire est géré par trois administrateurs autorisés par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). Il couvre automatiquement un grand nombre de maisons et de copropriétés (« condos ») neuves (voir la section 4 pour la liste des bâtiments couverts). Il a pour but d'assurer l'exécution de certaines obligations légales et contractuelles de votre entrepreneur. La garantie est transférable à tout acheteur subséquent.

Vous ne pouvez pas renoncer à cette garantie obligatoire, même si vous signez un document en ce sens.

Le contenu du présent dépliant s'applique aux bâtiments dont la vente a eu lieu ET les travaux de construction ont débuté le 7 août 2006 ou après.

Pour obtenir l'information sur la garantie obligatoire applicable aux bâtiments qui ont été acquis ou dont la construction a débuté **avant** le 7 août 2006, consultez le site Internet de la RBQ (www.rbq.gouv.qc.ca) ou contactez son Centre de relation clientèle (514 873-0976 ou 1 800 361-0761; crc@rbq.gouv.qc.ca).

Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Les mesures à prendre pour votre maison ou votre « condo »

Québec 

2 Comment en bénéficier?

Pour bénéficier du plan de garantie obligatoire, vous devez faire affaire avec un entrepreneur général détenant une licence de la RBQ comportant la sous-catégorie 3031 ou 3032 et accrédité par un des administrateurs autorisés (voir les coordonnées à la section 13 de ce dépliant).

Avant de signer un contrat pour la construction de votre résidence, assurez-vous que votre entrepreneur est bien titulaire de cette licence. Pour ce faire, communiquez avec l'administrateur du plan de garantie. Vous pouvez également consulter le Fichier des entrepreneurs de la RBQ (www.rbq.gouv.qc.ca) ou contacter son Centre de relation clientèle.

Autoconstruction

Si vous construisez vous-même votre résidence et agissez comme maître d'œuvre, vous ne pourrez pas bénéficier du plan de garantie. Pensez-y bien!



3 Le contrat de garantie

Votre entrepreneur doit vous remettre une copie signée du contrat de garantie approprié à votre bâtiment. Vous n'êtes tenu à l'exécution des obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où vous êtes en possession d'un double du contrat dûment signé.

Ce contrat renferme toutes les précisions sur les protections offertes par le plan de garantie, les procédures de réclamation et les recours possibles en cas de problème avec votre entrepreneur.

De plus, le contrat de garantie doit notamment comporter les noms et adresses de l'acheteur et de l'entrepreneur, la date et l'adresse du lieu où le contrat est signé par l'entrepreneur, la description du bâtiment, les coordonnées de l'administrateur ainsi que les numéros d'accréditation et de licence de l'entrepreneur.

¹ En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, en vigueur depuis le 1er janvier 1999. Ce règlement a été modifié en 2006, notamment afin de mieux protéger et informer les acheteurs.

4 Les bâtiments couverts

La garantie couvre :

1. Pour les bâtiments non détenus en copropriété divisée

- la maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- le duplex jusqu'au quintuplex;
- le bâtiment multifamilial de plus de cinq logements détenu par un organisme sans but lucratif ou une coopérative.

2. Pour les bâtiments détenus en copropriété divisée (« condos »)

- la maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- le bâtiment multifamilial de construction combustible;
- le bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus quatre parties privatives (unités de « condo ») superposées.

Le plan de garantie obligatoire s'applique uniquement aux bâtiments entièrement neufs.

La garantie couvre également les bâtiments usinés, à certaines conditions.

5 Une étape-clé : l'inspection avant la réception

Avant la réception de votre **maison** ou de la **partie privative** de votre copropriété, vous devez procéder à une inspection en compagnie de l'entrepreneur afin de protéger vos droits et de marquer le début de certaines garanties.

Cette inspection se fait à l'aide d'une liste d'éléments à vérifier approuvée par la RBQ, que l'entrepreneur doit vous remettre.

Si vous ne possédez pas de bonnes connaissances en construction, vous avez intérêt à vous faire accompagner pour cette étape très importante par une personne expérimentée de votre choix ou par un membre d'un des trois ordres professionnels mentionnés à la section 14 de ce dépliant. Si vous êtes en désaccord avec votre entrepreneur sur les travaux à parachever ou à corriger, indiquez-le clairement sur la liste prévue pour l'inspection.

Une fois la liste remplie, vous devez la signer et conserver précieusement votre copie. Votre entrepreneur devra alors entreprendre le parachèvement et la correction des travaux indiqués sur cette liste.

Pour l'inspection avant réception des **parties communes** d'un bâtiment en copropriété, le syndicat des copropriétaires doit obligatoirement faire affaire avec un membre de l'un des trois ordres professionnels.

6 Les protections et les indemnités

Le plan de garantie prévoit des protections applicables **avant** la réception du bâtiment, tel que le remboursement des acomptes ou le parachèvement des travaux. D'autres protections sont applicables **après** la réception du bâtiment, par exemple la garantie d'une année pour la réparation des malfaçons existantes et non apparentes ou la garantie de trois ans pour la réparation des vices cachés ou encore la garantie de cinq ans pour la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation. Les conditions et modalités des protections sont décrites en détail dans le contrat de garantie.

*Vous devez dénoncer **par écrit** à l'entrepreneur et à l'administrateur les vices et malfaçons découverts après la réception de votre bâtiment **dans les six mois suivant leur découverte**.*

Chaque protection offerte a une limite financière. Voici les indemnités qui s'y rapportent :

1. Protection des acomptes : maximum de 39 000 \$.
2. Remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage en cas de retard de livraison : maximum de 5 500 \$.
3. Parachèvement et réparation d'une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée : maximum de 260 000 \$.
4. Parachèvement et réparation d'un bâtiment multifamilial : maximum de 130 000 \$ par unité de logement sans excéder 1 900 000 \$ pour l'ensemble du bâtiment ou 2 600 000 \$ s'il s'agit d'un « condo ».
5. Obligation d'assurer l'alimentation en eau : la limite mentionnée au point 3 s'applique.

7 Les procédures de réclamation

Tout acheteur souhaite que l'acquisition de sa résidence se fasse sans problème. Malgré toutes les précautions, il arrive que l'entrepreneur manque à ses obligations spécifiées dans le contrat. Dans un tel cas, lorsque cela est couvert par la garantie, vous pouvez faire une réclamation auprès de l'administrateur du plan. La procédure à suivre varie selon le moment où les problèmes surgissent.

Notez que la procédure est décrite dans le contrat de garantie et présentée également sur le site Internet de la Régie. Il est important d'en prendre connaissance et de **respecter les délais** mentionnés pour faire une réclamation.

L'administrateur doit rendre une décision dans les délais prévus dans la procédure de réclamation. Si vous êtes en désaccord avec sa décision, vous pouvez utiliser les recours décrits à la section 8 de ce dépliant.





Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Les mesures à prendre pour votre maison ou votre « condo »



8 Les recours

Si vous ou votre entrepreneur êtes en désaccord avec la décision rendue par l'administrateur à la suite de votre réclamation, vous ou l'entrepreneur pouvez soumettre le dossier à un médiateur ou à un arbitre **dans les 30 jours** suivant la réception de la décision de l'administrateur.

La médiation

La médiation permet à l'acheteur et à l'entrepreneur de soumettre, **d'un commun accord**, leur différend à un médiateur en vue d'en arriver à une entente. La demande de médiation doit être soumise au ministre du Travail, en indiquant le nom du médiateur choisi par les deux parties. La liste des médiateurs autorisés est disponible au ministère du Travail, sur son site Internet (www.travail.gouv.qc.ca) et sur le site de la RBQ (www.rbq.gouv.qc.ca).

Les coûts de la médiation sont partagés en parts égales entre vous, l'entrepreneur et l'administrateur s'il est présent. Vous pouvez vous entendre, entre vous, sur une autre façon de partager les coûts.

Si la médiation échoue, vous pouvez vous adresser à un arbitre.

Vous pouvez aussi recourir directement à l'arbitrage sans passer par la médiation.

L'arbitrage

L'arbitrage permet à l'acheteur de contester une décision rendue par l'administrateur.

Si vous recourez directement à l'arbitrage, vous avez 30 jours à compter de la date de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur pour vous adresser à un organisme d'arbitrage autorisé par la RBQ (voir leurs coordonnées à la section 15 de ce dépliant).

Si la médiation a échoué, vous avez également 30 jours, après la réception par courrier recommandé de l'avis du médiateur constatant cet échec, pour vous adresser à un organisme d'arbitrage.

Les frais d'arbitrage sont entièrement remboursables par l'administrateur si vous gagnez partiellement ou totalement votre recours. Si vous perdez sur tous les points de votre réclamation, vous pourriez avoir à payer des frais. Informez-vous au sujet de ces frais auprès des organismes d'arbitrage avant le début de ce recours.

La décision arbitrale lie les parties et elle est finale et sans appel.

www.rbq.gouv.qc.ca

9 Les exclusions

Le plan de garantie ne couvre pas, entre autres :

- la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par l'acheteur;
- les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;
- les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;
- les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;
- les hypothèques légales (créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment).

10 Respect des délais

Le non-respect des délais de réclamation ou de recours peut compromettre votre réclamation ou votre demande de médiation ou d'arbitrage. Toutefois, dans certaines circonstances, le non-respect d'un délai ne pourra être invoqué pour rejeter votre réclamation ou votre demande de recours.

Il s'agit de situations où l'entrepreneur ou l'administrateur n'aurait pas rempli certaines de ses obligations.

Par exemple, si l'administrateur de la garantie oublie d'indiquer, dans sa décision, le délai prévu de 30 jours pour contester celle-ci, ce délai pourra être prolongé d'une année.

Toutefois, si l'entrepreneur ou l'administrateur fait la preuve que le manquement à son obligation n'a eu aucune incidence sur votre retard ou si le délai de réclamation ou de recours est échu depuis plus d'un an, votre demande pourrait être rejetée par l'arbitre.

Soyez donc vigilant à chacune des étapes de votre projet afin qu'il se réalise à votre satisfaction!

11 Documentation utile

Les brochures *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*

- *Les mesures à prendre pour votre maison* (36 pages);
- *Les mesures à prendre pour votre « condo »* (44 pages).

Ces deux documents explicatifs s'appliquent aux bâtiments dont la vente a eu lieu **ET** la construction a débuté **le 7 août 2006 ou après**. Ils renferment notamment les listes d'inspection nécessaires à la réception du bâtiment. Vous pouvez les consulter sur le site Internet de la RBQ ou vous les procurer auprès de son Centre de relation clientèle.



Vous trouverez également sur le site de la RBQ les procédures de réclamation, les décisions arbitrales rendues ainsi que le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

12 Pour en savoir plus

Pour plus d'information sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, consultez le site Internet de la RBQ (www.rbq.gouv.qc.ca) ou communiquez avec son Centre de relation clientèle (514 873-0976 ou 1 800 361-0761; crc@rbq.gouv.qc.ca).

13 Administrateurs autorisés

Quelle que soit l'appellation donnée au plan de garantie obligatoire par chacun des administrateurs, le contenu du plan de garantie autorisé par la RBQ est le même.

La Garantie habitation du Québec inc. (Qualité-Habitation)

Montréal 514 354-7526
1 800 956-7526
Québec 418 687-1992
1 800 463-5260
www.qualitehabitation.com

La Garantie des maîtres bâtisseurs inc.

Montréal 514 344-4228
1 866 344-4228
www.maitresbattisseurs.com

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ)
Montréal 514 353-1120
1 800 468-8160
Québec 418 682-3794
1 800 561-6575
www.gomaison.com

14 Ordres professionnels pour l'inspection

Ordre des architectes du Québec (OAQ)

1 800 599-6168
www.oaq.com

Ordre des technologues professionnels du Québec (OTPP)

1 800 561-3459
www.otpp.qc.ca

Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ)

1 800 461-6141
www.oiq.qc.ca

15 Organismes d'arbitrage autorisés

Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

418 649-1374
1 877 909-3794
www.ccac-adr.org

Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

450 658-1438
1 877 677-2722
www.legamm.com

SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.

514 395-8048
1 866 998-8048
www.arbitrage.soreconi.ca

www.rbq.gouv.qc.ca

Régie
du bâtiment

Québec



English version available upon request