

LECTURE OBLIGATOIRE

POUR ADULTES AVERTIS

PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
MAISON + CONDO

NE SIGNEZ RIEN SANS ÊTRE BIEN INFORMÉ!

Maison ou condo¹, 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 montrez-vous très vigilant à toutes les étapes de la réalisation de votre projet.

VOUS VENDEZ VOTRE MAISON?

Le plan de garantie est transférable;
le prochain propriétaire bénéficiera
donc de la garantie pour la durée
restante des protections.

Psitt!

Un plan qui vous protège

Mis sur pied en 1999² par le gouvernement du Québec, le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs garantit certaines obligations légales et contractuelles de votre entrepreneur. Depuis le 1^{er} janvier 2015, il est géré par l'administrateur autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), la Garantie de construction résidentielle (GCR).

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

1. Pour simplifier la lecture de ce dépliant, le terme populaire « condo » sera généralement utilisé pour désigner une « copropriété divisée ».
2. En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1999. Ce règlement a été modifié en 2006, puis en 2015, notamment afin de mieux protéger et informer les acheteurs.



Votre résidence est-elle couverte par le plan de garantie obligatoire ?

La garantie ne s'applique pas à tous les types de bâtiments résidentiels neufs. Quels sont ceux qui sont couverts ?

LES BÂTIMENTS NON DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

- maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée ;
- duplex, triplex, quadruplex et quintuplex ;
- maisons usinées, à certaines conditions. Informez-vous !

LES BÂTIMENTS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ (CONDOS)

- maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée ;
- bâtiment multifamilial comprenant au plus quatre parties privatives superposées, sans tenir compte, dans le calcul de ces quatre parties, des espaces privatifs destinés au stationnement ou au rangement.

N'OUBLIEZ PAS...

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

Comment en bénéficier ?

Avant d'acheter une maison neuve ou d'en faire construire une, assurez-vous que l'entrepreneur avec lequel vous souhaitez faire affaire détient une licence d'entrepreneur général (avec la sous-catégorie de licence 1.1.1 ou 1.1.2) et est accrédité auprès de l'administrateur autorisé par la RBQ. Vous serez alors automatiquement couvert par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Pour vérifier si un entrepreneur est accrédité, consultez le Registre des détenteurs de licence de la RBQ (www.rbq.gouv.qc.ca). Vous pouvez également communiquer avec l'administrateur du plan de garantie.

ATTENTION!

On n'est jamais mieux servi que par soi-même ? Pas si sûr !

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





Le contrat de garantie

L'entrepreneur est choisi? Prochaine étape : il doit vous remettre une copie signée du contrat de garantie approprié à votre type de résidence. À partir du moment où vous êtes en possession d'un double du contrat dûment signé, vous et votre entrepreneur devez respecter les obligations prévues au contrat.

Ce contrat contient tous les détails sur les protections offertes par le plan de garantie, ainsi que sur les procédures de réclamation et les recours possibles en cas de problème avec votre entrepreneur. N'oubliez pas de vous y référer au besoin, il est votre meilleur allié!

De plus, le contrat de garantie doit notamment comporter :

- vos nom et adresse et ceux de l'entrepreneur;
- la date et l'adresse du lieu où le contrat est signé par l'entrepreneur;
- les numéros d'accréditation et de licence de l'entrepreneur;
- la description du bâtiment ;
- les coordonnées de l'administrateur.

Protections et indemnités

Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit des protections applicables **avant** la réception de votre bâtiment, par exemple le remboursement des acomptes que vous avez versés ou le parachèvement des travaux.

D'autres protections s'appliquent **après** réception, comme la garantie d'une année pour la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, 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. Prenez-en connaissance, il en va de vos droits!

Psitt!

Vous devez dénoncer par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur les malfaçons et vices découverts après la réception de votre bâtiment dans un délai raisonnable après leur découverte.



ATTENTION!

300 000 \$ maximum!

Les limites de couvertures de 300 000 \$ prévues pour les indemnités s'appliquent à l'ensemble des travaux. Vous ne pourriez donc pas réclamer, par exemple, 300 000 \$ pour le parachèvement des travaux, plus un autre 300 000 \$ pour l'alimentation en eau!

Chaque protection offerte comporte une limite financière :

- Vos acomptes sont protégés jusqu'à un maximum de 50 000 \$.
- Les dépenses engagées pour vous reloger, déménager et entreposer vos biens peuvent être remboursées en cas de retard de livraison. Le maximum est de 6 000 \$.
- Pour une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée, le montant maximum alloué pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons est de 300 000 \$.
- Pour un bâtiment multifamilial, le montant alloué pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons est de 200 000 \$ par unité de logement, sans jamais excéder 3 000 000 \$ pour l'ensemble du bâtiment dans le cas d'un condo.
- Concernant l'obligation d'assurer l'alimentation en eau, tant en quantité qu'en qualité, le montant maximum alloué est de 300 000 \$.

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 vous ;
- les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment ;
- les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment et tout ouvrage situé aussi 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, à l'exception de la pente négative du terrain qui est couverte ;
- les promesses d'un vendeur concernant les 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).

Une étape-clé : l'inspection avant la réception du bâtiment

Quel que soit le type de résidence que vous achetez, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs vous oblige à procéder à une inspection pré-réception en compagnie de l'entrepreneur. Une inspection consciencieuse est la meilleure façon de protéger vos droits et de marquer le début de certaines garanties.

Cette inspection se fait à l'aide d'une liste préétablie d'éléments à vérifier, liste que l'entrepreneur doit vous remettre. N'hésitez pas à discuter avec votre entrepreneur et à lui poser toutes les questions qui vous viennent à l'esprit. Si vous êtes en désaccord avec lui sur les travaux à parachever ou à corriger, **indiquez-le clairement** sur la liste prévue pour l'inspection.

Si vous doutez d'avoir les connaissances requises pour bien effectuer cette vérification, vous pouvez bien sûr **vous faire accompagner** de la personne de votre choix. Vous avez tout intérêt à effectuer cette étape très importante avec une personne expérimentée ou un professionnel compétent en la matière.

Une fois la liste remplie, vous devez la signer et conserver précieusement votre copie. Votre entrepreneur devra alors parachever les travaux et, le cas échéant, corriger les défauts ou vices indiqués sur cette liste.

En ce qui concerne l'inspection avant réception des parties communes d'un bâtiment en copropriété, le syndicat des copropriétaires doit faire affaire avec un professionnel du bâtiment (architecte, technologue ou inspecteur en bâtiment).

PROCÉDURES ET RECOURS

Vous avez un problème avec votre entrepreneur ou avec l'administrateur du plan de garantie ? Vous avez des recours : médiation, arbitrage, voire tribunaux. La procédure de réclamation est décrite dans votre contrat de garantie ainsi que sur le site www.garantie.gouv.qc.ca. Prenez-en connaissance et, surtout, assurez-vous de **respecter les délais mentionnés**, sinon vous pourriez voir votre demande refusée.

Pour tout savoir

www.garantie.gouv.qc.ca

Vous trouverez sur ce site toute l'information nécessaire pour établir une saine relation avec votre entrepreneur et, au besoin, faire valoir vos droits auprès de celui-ci et de l'administrateur de la garantie.

Vous trouverez également les décisions arbitrales rendues, classées par sujet et par entrepreneur, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ainsi que les listes d'inspection nécessaires à la réception de votre bâtiment.

COORDONNÉES DE L'ADMINISTRATEUR DE LA GARANTIE

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

www.garantiegr.com

T 514 657-2333 1 855 657-2333



www.garantie.gouv.qc.ca

Régie
du bâtiment

Québec

