

## EYB2010CPN74

*Cours de perfectionnement du notariat*, Chambre des notaires du Québec, 2010

Avelino DE ANDRADE\*

**Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dix ans après**

### Indexation

**Construction** ; bâtiments résidentiels neufs ; garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) ; **Biens** ; copropriété divisée d'un immeuble

---

### TABLE DES MATIÈRES

Synthèse

1. INTRODUCTION — ENTRÉE EN VIGUEUR: 1er JANVIER 1999

1.1 Objectif du règlement

2. DÉFINITIONS DE CERTAINS TERMES DU RÈGLEMENT

3. QUI DOIT OFFRIR LE PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE

3.1 Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie — classe I

3.2 Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie — classe II

4. ADHÉSION D'UN ENTREPRENEUR

5. LES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

5.1 Durée de l'adhésion

5.2 Renouvellement de l'adhésion

5.3 Annulation de l'adhésion

6. CONDITIONS GÉNÉRALES D'ADHÉSION POUR TOUS LES BÂTIMENTS

6.1 Entreprise de type A

6.2 Entreprise de type B

6.3 Conditions additionnelles d'adhésion pour les bâtiments multifamiliaux non détenus en copropriété divisée de plus de 5 logements

6.4 Conditions additionnelles d'adhésion pour les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divisée de plus de 5 parties privatives

7. LES PROTECTIONS ET LES INDEMNITÉS PRÉVUES AU RÈGLEMENT

7.1 Protections applicables avant la réception du bâtiment

7.2 Protections applicables après la réception du bâtiment

## 8. INDEMNITÉS MAXIMALES APPLICABLES

## 9. PROCÉDURES PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉE

9.1 Réception des parties communes

9.2 Réception présumée

## 10. DATES DE DÉPART DES COUVERTURES DE GARANTIE, MALFAÇONS, VICES CACHÉS ET VICES DE CONCEPTION, CONSTRUCTION, RÉALISATION ET VICES DE SOL

## 11. MÉCANISME DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

11.1 Remboursement des frais de relogement, d'entreposage et de déménagement

## 12. RECOURS

## 13. RECOURS DEVANT LES TRIBUNAUX DE DROIT COMMUN

## 14. LES EXCLUSIONS DU PLAN DE GARANTIE

## 15. LE CONTRAT DE GARANTIE

## 16. RÈGLES IMPORTANTES À RETENIR

## CONCLUSION

### Synthèse

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, toutes les constructions résidentielles neuves sont soumises au nouveau plan de garantie instauré par la Régie du bâtiment. Cette protection, d'ordre public, est une des plus complètes au Canada.

La *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B.-1.1, ci-après la Loi) oblige les entrepreneurs généraux à détenir une licence, ce qu'ils ne peuvent obtenir à moins de remplir certaines conditions; l'une d'elles est l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

Le Règlement pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie.

L'auteur traitera des dispositions de ce règlement qui visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mécontentements dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle.

## 1. INTRODUCTION — ENTRÉE EN VIGUEUR: 1<sup>er</sup> JANVIER 1999

\* Avocat à La Garantie Habitation du Québec inc.

La *Loi sur le bâtiment*<sup>1</sup> oblige les entrepreneurs généraux à détenir une licence, ce qu'ils ne peuvent obtenir à moins de remplir certaines conditions. L'une d'elles est l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

«Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>2</sup> est d'ordre public»<sup>3</sup>. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui administrent un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie.

Les administrateurs des plans de garantie cautionnent les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à leur plan de garantie. Cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la «réception du bâtiment», soit: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine.<sup>4</sup>

Cette protection, d'ordre public est une des plus complètes au Canada.<sup>5</sup>

## 1.1 Objectif du règlement

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et améliorer la qualité des constructions neuves.

Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle.<sup>6</sup>

## 2. DÉFINITIONS DE CERTAINS TERMES DU RÈGLEMENT

Le mot «bâtiment» est défini au règlement, il inclut le bâtiment lui-même, les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, soit (limitativement) le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, les fosses septiques, les champs d'épuration et les drains

1. L.R.Q., c. B-1.1.

2. L.R.Q., c. B-1.1, art. 185, par. 19.3 à 19.6 et 38 et 192.

3. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.).

4. *Ibid.*

5. *Agudelo et Verre Azur inc. (Imm Habitation)*, M<sup>c</sup> Jeffrey Edwards, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2007-12-003 et 13 185-26, 2007-09-19.

6. *Bergeron et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction)*, M<sup>c</sup> Robert Masson, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 071112001 et U-502602 GMB, 2009-01-12.

français;

Les espaces de stationnement, piscines extérieures, terrassement, trottoirs, allées et autres ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment sont contractuellement prévus et opposables à l'Entrepreneur, mais sont exclus du règlement.<sup>7</sup>

Le Règlement définit à son article 8 la réception du bâtiment comme étant: «l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.»<sup>8</sup>

Cette disposition revêt un certain caractère formel.

L'entrepreneur ne leur ayant pas fourni de formulaire de réception du bâtiment ni une copie du plan de garantie dans une langue qu'ils comprennent, les bénéficiaires sont exemptés de l'obligation de dénoncer dans un délai raisonnable les vices que comporte leur résidence.<sup>9</sup>

Depuis 2006, le législateur a introduit à l'article 25.1 du règlement la notion de réception présumée afin de corriger une situation qui existait lorsque les syndicats de copropriété négligeaient de recevoir le bâtiment.

La procédure établie par règlement doit avoir été respectée pour que la réception des travaux des parties communes soit valide<sup>10</sup>.

### 3. QUI DOIT OFFRIR LE PLAN DE GARANTIE OBLIGATOIRE

Tout entrepreneur qui veut vendre ou construire un bâtiment qui doit être couvert par le plan de garantie, doit être accrédité auprès d'un des trois administrateurs autorisés par la Régie du bâtiment du Québec et détenir une licence d'entrepreneur général comportant les sous-catégories 1.1.1 ou 1.1.2.

C'est le *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires*<sup>11</sup> qui détermine la nature des licences.

#### 3.1 Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie — classe I

Cette sous-catégorie autorise les travaux de construction qui concernent:

- une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée détenue ou non en copropriété divisée;
- un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex non détenu en copropriété

<sup>7</sup>. *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf, phase II c. Les Maisons Zibeline et La Garantie Habitation du Québec inc. et La Garantie des Maisons neuves de l'APCHQ CCAC*: S09-180801-NP & S09-100902-NP.

<sup>8</sup>. *Proulx et Construction Stéphane Bédard inc.*, M<sup>c</sup> Johanne Despatis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 0603-8236-GAMM et 8021, 2006-06-19.

<sup>9</sup>. *Cherubim et Komelco ltée*, M. Claude Méryneau, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), PG 050921002 et 16250-1, 2005-11-28.

<sup>10</sup>. *Syndicat des copropriétaires Le vignoble du 4370 du Catamaran, Laval et Groupe Cama inc.*, M. Guy Pelletier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 08-099.1SP et 080603001, 2008-10-15.

<sup>11</sup>. *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1, art. 185.

divise;

- un bâtiment multifamilial de plus de 5 logements détenu par un organisme sans but lucratif ou une coopérative, non détenu en copropriété divise.

### **3.2 Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie — classe II**

Cette sous-catégorie autorise les travaux de construction qui concernent un bâtiment multifamilial détenu en copropriété divise, de construction combustible ou de construction incombustible, ce dernier comprenant au plus 4 parties privatives superposées.

## **4. ADHÉSION D'UN ENTREPRENEUR**

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>12</sup> prévoit, à l'article 78, les conditions pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation:

- 1° remplir une demande d'adhésion sur la formule fournie par l'administrateur et la remettre à l'administrateur;
- 2° satisfaire aux conditions et aux critères financiers prescrits par la présente section;
- 3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements de l'entrepreneur;
- 4° détenir un cautionnement de 20 000 \$ contre la fraude, la malversation et le détournement de fonds;
- 5° soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de quatre mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise;
- 6° produire une attestation suivant laquelle les actionnaires détenant 20 % ou plus des actions avec droit de vote, dirigeants et répondants ont été libérés de toute faillite personnelle ou qu'ils n'ont pas été impliqués dans une faillite d'entreprise de construction depuis au moins trois ans et indiquer si l'un de ses autres actionnaires a été impliqué dans une telle faillite depuis moins de trois ans;
- 7° produire le bilan personnel dûment rempli, daté et signé de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés;
- 8° déclarer l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées ou autres tels l'hypothèque légale et le cautionnement envers des tiers;
- 9° produire une copie certifiée conforme de l'acte constitutif de son entreprise;
- 10° verser les frais d'adhésion exigés par l'administrateur;
- 11° produire une attestation suivant laquelle elle a demandé une licence d'entrepreneur auprès de la Régie;

**12.** *Ibid.*, par. 19.3° à 19.6° et 38° et 192.

12° si cette personne, l'un de ses actionnaires détenant 20 % ou plus des actions avec droit de vote ou l'un de ses dirigeants a été accrédité au cours des trois dernières années par un autre administrateur, produire une déclaration de cet administrateur indiquant si des sommes lui sont dues par l'entreprise requérante, l'un de ses actionnaires détenant 20 % ou plus des actions avec droit de vote ou l'un de ses dirigeants.

## 5. LES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* engage l'entrepreneur à l'annexe II:

1° à respecter les critères d'adhésion requis par l'administrateur conformément aux exigences prévues dans un règlement de la Régie du bâtiment du Québec portant sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

2° à dénoncer à l'administrateur le dépôt d'un avis d'intention ou d'une proposition à l'égard d'une personne insolvable, fait en vertu de l'article 65.1 de la *Loi sur la faillite et insolvabilité* (L.R.C. (1985), c. B-3);

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

4° sans restreindre la responsabilité qui est sienne en vertu des lois en vigueur au Québec, à respecter la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie approuvé par la Régie et, le cas échéant, à parachever les travaux ou à réparer les vices et malfaçons couverts par la garantie et ce, dès que l'administrateur est d'avis qu'une réclamation est fondée, sauf au cas de contestation;

5° à indemniser l'administrateur pour toute perte encourue ou à rembourser tout déboursé qu'il aura effectué suite à son défaut d'honorer la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie;

6° à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes:

a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;

b) à la délivrance du permis de construction;

c) au début des travaux de construction du bâtiment visé;

7° à toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par l'administrateur dans le cadre du plan de garantie à l'égard de tout bâtiment visé, que ce dernier soit enregistré ou non auprès de l'administrateur;

8° à dénoncer à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, dès que versés, tous et chacun des acomptes qui lui sont remis relativement à l'achat de tout bâtiment visé;

9° à remettre à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, la liste des travaux relatifs au bâtiment dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ou de la partie privative, selon le cas, et devant faire l'objet de parachèvement;

10° à fournir, sur demande de l'administrateur, les plans de conception et/ou de réalisation d'architecture, de structure, de mécanique, de tuyauterie et d'électricité ainsi que les devis spécifiques à un bâtiment visé;

11° à transmettre sur demande de l'administrateur, les rapports de surveillance continue et l'attestation de conformité préparés par un professionnel du bâtiment indépendant de l'entrepreneur, le cas échéant

12° à donner avis de la fin des travaux des parties communes à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires et aviser l'administrateur et tout futur acquéreur d'une partie privative lors de la conclusion du contrat de la date déclarée de la fin des travaux;

13° à effectuer une inspection préreception conjointement avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;

14° à donner avis à l'administrateur de la fin des travaux lorsque le bénéficiaire est inconnu et en aviser le futur acquéreur lors de la conclusion du contrat;

15° à produire, sur demande de l'administrateur, les rapports périodiques et les attestations de conformité préparés par un architecte ou un ingénieur lors de la construction de tout bâtiment soumis à l'exigence de la surveillance des travaux de construction selon les codes et normes en vigueur;

16° à respecter le programme d'inspection mis en place par l'administrateur, à donner accès aux lieux des travaux de construction de chaque bâtiment visé à tout représentant de l'administrateur dûment mandaté et à produire les rapports qui en découlent, s'il y a lieu;

17° à collaborer avec tout représentant de l'administrateur dûment mandaté;

18° à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier;

19° à verser les frais exigibles pour son adhésion au plan ou son renouvellement, ceux pour chaque inspection requise par l'administrateur, le cas échéant, et les coûts exigibles pour l'arbitrage.

## **5.1 Durée de l'adhésion**

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* prévoit à l'article 89 que l'adhésion est valide pour une période d'un an.

La période de validité de l'adhésion d'une personne déjà titulaire d'une licence délivrée en vertu de la *Loi sur le bâtiment* correspond à la durée qui reste à écouler à la licence ainsi modifiée.

L'adhésion ne prend effet qu'à compter de la date où la Régie a délivré à l'entrepreneur la licence appropriée.

## **5.2 Renouvellement de l'adhésion**

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* prévoit, aux articles 90 et 91, que l'adhésion d'un entrepreneur est renouvelée s'il fait parvenir à l'administrateur au moins 30 jours avant

la date d'expiration de son adhésion, une demande de renouvellement démontrant qu'il respecte les conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation et s'il acquitte les frais exigés par l'administrateur.

Une demande de renouvellement peut être reçue après le délai prévu à l'article 91 mais avant la date d'expiration de l'adhésion si l'entrepreneur démontre qu'il avait un motif raisonnable de ne pas se conformer à cet article.

### 5.3 Annulation de l'adhésion

Le règlement prévoit à l'article 93 que dans certaines circonstances, l'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations suivantes:

- 1° il ne remplit plus l'une des conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation;
- 2° en cas de réticence ou de fausse déclaration de sa part;
- 3° il est en défaut de paiement des frais d'adhésion, de renouvellement de l'adhésion ou d'enregistrement;
- 4° ses constructions ne répondent pas aux critères de qualité requis par l'administrateur;
- 5° il omet de parachever les travaux relatifs au bâtiment ou n'effectue pas les réparations requises selon les exigences de l'administrateur;
- 6° l'administrateur a été appelé à effectuer un déboursé à la suite du défaut de l'entrepreneur d'exécuter ses obligations relatives au remboursement des acomptes, au relogement, au déménagement, à l'entreposage des biens du bénéficiaire, au parachèvement des travaux et à la garantie contre les vices et malfaçons, les vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices du sol;
- 7° il utilise, pour l'exécution de travaux de construction, les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire d'une licence de la Régie à cette fin;
- 8° dans le cas où l'entrepreneur est une personne morale, l'un ou plusieurs de ses actionnaires ou dirigeants a ou ont été, à quelque moment que ce soit, actionnaires ou dirigeants d'une autre personne morale accréditée ou ayant été accréditée et ayant fait défaut d'honorer les obligations lui incombant en vertu d'une convention d'adhésion;
- 9° il ne transmet pas les documents requis par l'administrateur ou ne fournit pas les garanties ou les sûretés exigées par l'administrateur conformément au présent règlement.

Les conditions que l'entrepreneur doit rencontrer sont dictées par le Législateur qui a laissé à l'administrateur du plan, en l'occurrence la Défenderesse, le soin d'évaluer si l'entrepreneur qui fait une demande d'adhésion les remplit de façon satisfaisante.

La *Loi sur le bâtiment* et en particulier le *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction* prévoit que nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur en construction s'il ne détient la licence appropriée. Pour les bâtiments résidentiels, il s'agit des sous-catégories 3031-3032.

Pour obtenir une licence, une personne physique doit démontrer à la suite d'examens ou de tout



autre moyen que la Régie du bâtiment juge approprié, qu'elle possède les connaissances et l'expérience requise dans la gestion d'une entreprise en construction et dans l'exécution de travaux de construction de façon à avoir la confiance du public.<sup>13</sup>

L'adhésion d'un entrepreneur cesse d'avoir effet dès qu'il n'est plus titulaire de la licence d'entrepreneur appropriée délivrée par la Régie.

En cas de décès du titulaire d'un certificat d'accréditation, le liquidateur de la succession, l'héritier, le légataire particulier ou le représentant légal du défunt peut continuer ses activités pour au plus 90 jours à compter de la date du décès.

Les droits d'un bénéficiaire ne sont pas affectés par la cessation d'effet de l'adhésion d'un entrepreneur.

Le bénéficiaire qui a conclu un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment visé par le règlement avec un entrepreneur qui a adhéré à un plan approuvé, mais qui n'est pas titulaire du certificat d'accréditation approprié, ne perd pas le bénéfice de la garantie applicable à ce bâtiment.

## **6. CONDITIONS GÉNÉRALES D'ADHÉSION POUR TOUS LES BÂTIMENTS**

### **6.1 Entreprise de type A**

(Entreprise travaillant, partiellement ou exclusivement, dans le domaine de la construction de bâtiments résidentiels depuis moins de 4 ans).

Cette entreprise doit:

1° détenir un cautionnement d'une valeur minimum de 35 000 \$ sous l'une ou l'autre des formes suivantes:

- a) cautionnement personnel;
- b) lettre de garantie bancaire;
- c) garantie hypothécaire;
- d) cautionnement d'une tierce personne;

2° respecter les ratios prévus au règlement.

Les critères financiers doivent être calculés selon une moyenne des trois dernières années.

### **6.2 Entreprise de type B**

(Entreprise travaillant, partiellement ou exclusivement, dans le domaine de la construction de bâtiments résidentiels depuis au moins quatre ans).

Cette entreprise doit:

1° détenir un cautionnement d'une valeur minimum de 40 000 \$ sous l'une ou l'autre des formes suivantes:

**13.** 9143-2195 *Québec inc. et Garantie des maîtres bâtisseurs inc.*, Claude Desmeules, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S06-0204-NP, 2006-04-04.

- a) cautionnement personnel;
- b) lettre de garantie;
- c) garantie hypothécaire;
- d) cautionnement d'une tierce personne;

2° respecter les ratios prévus au règlement.

Les critères financiers doivent être calculés selon une moyenne des trois dernières années.

### **6.3 Conditions additionnelles d'adhésion pour les bâtiments multifamiliaux non détenus en copropriété divise de plus de 5 logements**

L'entreprise qui entend travailler dans le domaine des bâtiments multifamiliaux non détenus en copropriété divise de plus de 5 logements doit en outre fournir à l'administrateur:

- 1° une attestation de financement;
- 2° des plans d'architecture, de structure, de mécanique et d'électricité avec sceau et approuvés par la municipalité;
- 3° une étude de sol complète;
- 4° un suivi et une attestation de conformité par les professionnels reconnus;
- 5° une copie du permis de construction délivré par la municipalité;
- 6° une copie des contrats préliminaires.

### **6.4 Conditions additionnelles d'adhésion pour les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise de plus de 5 parties privatives**

L'entreprise qui entend travailler dans le domaine des bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise de plus de 5 parties privatives doit en outre fournir à l'administrateur:

- 1° une attestation de financement;
- 2° des plans d'architecture, de structure, de mécanique et d'électricité avec sceau et approuvés par la municipalité;
- 3° une étude de sol complète;
- 4° une copie de la note d'information prévue aux articles 1787 et suivants du Code civil;
- 5° une copie du permis de construction délivré par la municipalité;
- 6° une copie des contrats préliminaires.

## **7. LES PROTECTIONS ET LES INDEMNITÉS PRÉVUES AU RÈGLEMENT**

Elles varieront selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la «réception du bâtiment»<sup>14</sup>.

## 7.1 Protections applicables avant la réception du bâtiment

- Contrat préliminaire de vente:
- Les acomptes versés (maximum 39 000 \$);
- Contrat d'entreprise (le terrain appartient au bénéficiaire):
- Les acomptes versés (maximum 39,000.00 \$) à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement de la part du bénéficiaire;

ou

- Le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété (c'est-à-dire que le bénéficiaire a signé devant le notaire le contrat de vente de la maison avec l'entrepreneur) et qu'une entente est conclue avec l'administrateur sur les travaux à parachever;
- Protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié du bénéficiaire (maximum 5 500 \$):
- Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;
- Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant le gîte (logement) et le couvert (les repas), sans toutefois dépasser sur une base quotidienne:
- 85 \$ pour 1 personne;
- 110 \$ pour 2 personnes;
- 140 \$ pour 3 personnes;
- 170 \$ pour 4 personnes.

## 7.2 Protections applicables après la réception du bâtiment

- Le parachèvement des travaux concernant le bâtiment et dénoncés par écrit au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé dans les 3 jours qui suivent la réception;
- La réparation des vices et des malfaçons apparentes mentionnés et dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
- La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception du bâtiment

**14.** *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QCC.A.) .

et découvertes dans l'année suivant la réception. Ces malfaçons doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut dépasser six mois de la découverte;

- La réparation des vices cachés qui sont découverts dans les trois années suivant la réception et qui sont dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut dépasser six mois de la découverte;
- Les réparations des vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol qui apparaissent dans les cinq années suivant la fin des travaux. Ces vices doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut dépasser six mois de la découverte.

Le délai de six mois pour la dénonciation est considéré comme un délai de déchéance et non pas comme un délai de procédure qui peut à l'occasion être prolongé:

Les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés, d'une quelconque manière, de présenter leur réclamation à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seul leur ignorance des critères de l'application est soulevée;

Nul ne peut plaider sa propre turpitude et l'ignorance d'une loi ne peut faire échec à son application;

Le fait que les Bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer la situation à l'Administrateur, bien que cette exigence soit mentionnée au contrat de garantie (ainsi que subsidiairement au Règlement), ne les décharge pas de cette obligation.<sup>15</sup>

## **8. INDEMNITÉS MAXIMALES APPLICABLES**

- Pour une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée:
  - Le montant inscrit au contrat jusqu'à un maximum de 260 000 \$
- Pour un bâtiment multifamilial:
  - Le montant inscrit au contrat jusqu'à un maximum de 130 000 \$ multiplié par le nombre de logements dans le bâtiment sans jamais excéder 1 900 000 \$
- Pour un bâtiment détenu en copropriété divise:
  - Type maison isolée, jumelée ou en rangée;
  - Le montant inscrit au contrat jusqu'à un maximum de 260 000 \$ par unité d'habitation et de 2 600 000 \$ pour l'ensemble des unités d'habitation prévues dans la déclaration de copropriété, pourvu que les unités comportent des parties communes faisant partie du bâtiment.

**15.** *Stante et Constructions Oakwood Canada inc.*, M<sup>c</sup> Michel A. Jeannot, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 09010602 et U-086230, 2009-07-02.

- Type multifamilial;
- Le montant total du prix d'achat des fractions contenues dans le bâtiment jusqu'à un maximum de 130 000 \$ multiplié par le nombre de logements contenus dans le bâtiment, sans toutefois excéder 2 600 000 \$.

## **9. PROCÉDURES PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE**

### **9.1 Réception des parties communes**

- L'envoi de l'avis de fin des travaux des parties communes par l'entrepreneur au syndicat des copropriétaires et à chacun des bénéficiaires connus les informant que le syndicat doit retenir les services d'un professionnel du bâtiment afin de procéder à la réception des parties communes accompagné de l'entrepreneur et d'un représentant des copropriétaires. C'est la première étape du processus de la réception des parties communes. Cette étape est obligatoire afin d'enclencher les garanties au niveau des parties communes.

**Professionnel du bâtiment:** Un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction.

**Si cette étape n'est pas suivie, les étapes suivantes ne sont pas valides.**

- **réception des parties communes (suite);**
- Suite à l'inspection, le professionnel doit compléter le formulaire inspection pré-réception avec l'entrepreneur et indiquer les dates requises, à savoir:
- Si aucun travail à parachever n'est identifié, une date de fin des travaux;
- S'il y a des travaux à parachever, une date de fin de travaux prévue.

**Une copie de l'inspection pré-réception doit être remise à l'entrepreneur, au syndicat des copropriétaires, à chacun des copropriétaires et à l'administrateur.**

### **9.2 Réception présumée**

En février 2006 le législateur a introduit la notion de réception présumée pour permettre le départ des garanties.

Si le syndicat des copropriétaires ne retient pas les services d'un professionnel du bâtiment, il y aura une réception présumée lorsque les 4 conditions ci-dessous auront été remplies;

- Les travaux relatifs aux parties communes sont terminés;

- Le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- L'avis de fin des travaux des parties communes a été envoyé par l'entrepreneur au syndicat (qui n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur), en précisant les obligations du syndicat concernant la réception des parties communes;
- Un délai de 6 mois s'est écoulé depuis la réception de cet avis et le syndicat, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

Dès qu'une de ces conditions n'est pas remplie, il n'y a pas de réception présumée des parties communes.

Les tribunaux doivent appliquer avec rigueur et sans compromis les prescriptions impératives du Règlement<sup>16</sup>.

L'entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du Règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété et ne peut pas signer le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité d'Entrepreneur et de représentant du syndicat de copropriété: le formulaire de l'Étape 5B complété ainsi n'est pas conforme à l'article 25 du Règlement.

La procédure établie par règlement doit avoir été respectée pour que la réception des travaux des parties communes soit valide.<sup>17</sup>

La réception des parties communes d'une copropriété est une étape cruciale pour déterminer l'étendue de certaines garanties énoncées au Règlement puisque certaines couvertures sont assujetties à des délais extinctifs qui courent à compter de la réception des parties communes.

La réception des parties communes est l'aboutissement d'un processus par lequel le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, donc l'acheteur, reconnaît qu'on a complété les travaux relatifs aux parties communes à une date donnée. L'article 25 veut que cette reconnaissance soit mise en mouvement par la transmission à chaque copropriétaire connu d'un avis formel de l'entrepreneur le notifiant qu'il estime avoir complété les travaux.<sup>18</sup>

L'article 25.1 du règlement prévoit que, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° les travaux sont terminés;
- 2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;

**16.** *Constructions Cartierville inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2007 QCCQ 12075, EYB 2007-125904.

**17.** *Syndicat de copropriété MRLH et Constructions G. Melatti inc.*, M<sup>c</sup> Jeffrey Edwards, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 05071S001 et 13 249-10, 2006-06-07; *Syndicat de copropriété Les jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (Jardins St-Hippolyte)*, M<sup>c</sup> Johanne Despatis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2008-09-002 et 074352-1 (08-047 FL), 2008-11-20.

**18.** *Syndicat de copropriété Les jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (Jardins St-Hippolyte)*, M<sup>c</sup> Johanne Despatis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2008-09-002 et 074352-1 (08-047 FL), 2008-11-20.

3° l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;

4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

Cette disposition crée une présomption selon laquelle malgré l'absence de réception formelle, il peut néanmoins y avoir constat de réception. Cette présomption assujettit pareil constat à des conditions strictes. Son texte ne laisse d'ailleurs aucun doute sur le fait que si l'une de ces conditions n'est pas remplie, il ne saurait y avoir présomption de réception des parties communes.<sup>19</sup>

## **10. DATES DE DÉPART DES COUVERTURES DE GARANTIE, MALFAÇONS, VICES CACHÉS ET VICES DE CONCEPTION, CONSTRUCTION, RÉALISATION ET VICES DE SOL**

- Malfaçons 1 an: réception du bâtiment
- Date à laquelle est signé le formulaire inspection pré-réception.
- Vices cachés 3 ans: réception du bâtiment
- Date à laquelle est signé le formulaire inspection pré-réception.
- Vices de construction 5 ans: fin des travaux
- Date apparaissant au formulaire inspection pré-réception à la section date de fin des travaux et/ou date prévue de fin des travaux.

## **11. MÉCANISME DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE**

Les articles art. 17 et 18 du règlement prévoient le mécanisme de la mise en oeuvre dudit règlement.

Dans le délai de garantie d'un, trois ou cinq ans, selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription.

Au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou si une entente intervient entre les parties impliquées.

Dans les 15 jours de la réception de l'avis, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire.

**19.** *Ibid.*

Dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection.

Enfin, dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire.

À défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux.

### **11.1 Remboursement des frais de relogement, d'entreposage et de déménagement**

L'article 33.1 du règlement prévoit que le bénéficiaire a jusqu'à 90 jours suivant la réception de la maison pour transmettre à l'entrepreneur une telle demande. Par ailleurs, voici les étapes à respecter:

- Transmettre à l'entrepreneur, par courrier recommandé, une demande de remboursement ainsi que les pièces justificatives appuyant celle-ci.
- Dans les 15 jours suivant l'envoi, l'entrepreneur doit procéder au suivi de la réclamation.
- Si l'entrepreneur ne donne pas suite à la réclamation dans ce délai, l'administrateur du plan de garantie doit en être avisé par écrit.
- Dans les 15 jours suivant la demande de réclamation, l'administrateur doit rendre une décision sur la réclamation.

**Le bénéficiaire a jusqu'à 90 jours suivant la réception de la maison pour transmettre à l'entrepreneur une telle demande.**

## **12. RECOURS**

Conformément à l'article 19 du règlement, le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Le délai de 30 jours n'est pas de rigueur mais celui qui fait la demande d'arbitrage après le délai de 30 jours devra justifier le retard.



Le délai pour former la demande d'arbitrage à l'article 19 du Règlement est-il de rigueur?

La majorité de la jurisprudence arbitrale et civile sur la question décide que le délai prévu à l'article 19 du Règlement n'est pas de rigueur mais constitue plutôt un délai indicatif. Le Tribunal d'arbitrage souscrit à cette interprétation. Il en ressort que le Tribunal d'arbitrage peut prolonger le délai applicable mais seulement si les motifs invoqués sont satisfaisants et justifient le prolongement. C'est cette question que le Tribunal d'arbitrage doit trancher dans la présente sentence.<sup>20</sup>

En vertu de l'article 20 du Règlement, le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre. La décision arbitrale est finale et sans appel.

De l'ensemble des dispositions du Règlement, le législateur a voulu mettre en place un mode alternatif de résolution des réclamations ou différends qui peuvent survenir à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf. Le recours à l'arbitrage en vertu du Règlement n'écarte pas les autres recours dont disposent l'entrepreneur et le bénéficiaire en vertu notamment du *Code civil du Québec*.

Le législateur veut donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujéti au Règlement.

Les articles 36 et 120 du Règlement prévoient que la décision de l'arbitre est finale et sans appel. La décision arbitrale est protégée par une clause privative. La présence d'une telle clause milite en faveur de la retenue judiciaire à l'égard des décisions des arbitres désignés en vertu du Règlement.

L'objet de la Loi et du Règlement vise à déjudiciariser les réclamations ou différends découlant d'un contrat de construction ou de vente couverts par le Règlement, en favorisant un mode alternatif de résolution.

Le recours civil est toujours disponible aux parties au contrat.<sup>21</sup>

### 13. RECOURS DEVANT LES TRIBUNAUX DE DROIT COMMUN

Malgré le mécanisme de résolution des différends prévu au règlement, les consommateurs ne perdent pas leurs droits de s'adresser aux tribunaux de droit commun.

Suivant une jurisprudence récente, le recours est recevable devant la Cour du Québec en ce qui concerne tout litige qui n'a pas fait l'objet d'une décision administrative, mais contre l'entrepreneur en construction seulement, et ce, en vertu des dispositions prévues au *Code civil du Québec*, notamment les articles relatifs aux vices de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou de malfaçons existantes au moment de la réception de l'ouvrage (*Construction Turco inc. c. Paul Kanwal et Mohindera S. Kanwal*, J.E. 2004-2199 (C.Q.), REJB 2004-68465; *Milzi et Carole Dorion c. Construction André Taillon Inc.*, J.E. 2003-2220 (C.Q.), REJB 2003-50107, [2003] R.D.I. 926). En effet, selon ces jugements, un acheteur peut renoncer à la garantie auquel

<sup>20</sup>. 9050-8219 *Québec inc. (1<sup>er</sup> Choix Immobilier) et Développements Le Monarque inc.*, M<sup>c</sup> Jeffrey Edwards, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), A-20252, U-502141, U-502142, S08-140301-NP, 12 913-18, S08-140302-NP et 12 913-19, 2008-08-22.

<sup>21</sup>. *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire*, juge Jacques Dufresne, 540-05-006049-013, 2002-07-12.

cas évidemment, il n'est plus lié par le Règlement c. B-1.1, r. 0.2.<sup>22</sup>

#### 14. LES EXCLUSIONS DU PLAN DE GARANTIE

- La réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire (ex.: un ventilateur de la cuisinière fourni et installé par le bénéficiaire n'a aucune garantie);
- Les réparations rendues nécessaires à la suite d'un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements (ex.: légères fissures au revêtement de gypse et jonction des moulures, fissures capillaires à la dalle du sous-sol et du garage, fissures de retrait sans infiltration aux murs de fondation, etc.);
- Les réparations rendues nécessaires par la faute d'un bénéficiaire, tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment, ainsi que celles qui résultent de suppressions, de modifications ou d'ajouts réalisés par le bénéficiaire (ex.: mauvais contrôle de l'humidité, lavage à grande eau des planchers de bois franc, déplacement d'un poteau de soutien, épandage de calcium sur les balcons de béton, etc.);
- Les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment. (ex.: scellant autour des ouvertures, égratignure aux planchers, etc.);
- L'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;
- Les réparations des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur (ex., lors d'une réparation, l'échelle de l'entrepreneur tombe sur une voiture);
- La réparation des dommages résultant des sols contaminés, y compris le remplacement des sols eux-mêmes;
- L'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité 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 d'un 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 système ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;
- Les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment. (ex., les hypothèques légales).

<sup>22</sup> *Bouillon c. Constructions Cholette*, 2009 QCCQ 186 (CanLII), EYB 2009-155466 .

## 15. LE CONTRAT DE GARANTIE

- Il doit contenir;
- Les détails sur les protections offertes par le plan de garantie;
- Nom, adresse de l'acheteur et de l'entrepreneur;
- Date et lieu où le contrat a été signé par l'entrepreneur;
- Description du bâtiment qui fait l'objet de la garantie;
- Nom, adresse, téléphone et télécopieur de l'administrateur;
- Numéro d'accréditation et licence de la RBQ de l'entrepreneur;
- Les mots «Titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec»;
- Le caractère obligatoire de la garantie;
- La mention «Approuvé par la Régie du bâtiment du Québec»

Il est impératif que le bénéficiaire reçoive une copie du contrat, puisque les délais ne seront pas opposables aux bénéficiaires tant qu'il n'aura pas reçu une copie signée du contrat de garantie.

Les délais ne sont pas opposables au bénéficiaire tant et aussi longtemps que l'entrepreneur ne lui remette une copie signée du contrat de garantie même s'il s'est écoulé près de 4 ans entre la signature du contrat préliminaire de construction et la signature du contrat de garantie.

De plus, le législateur attache une très grande importance à cette obligation de l'entrepreneur puisque son non-respect est assorti des sanctions des plus sévères allant de la suspension des délais (art. 35.1) au non paiement des sommes qui lui sont dues par les bénéficiaires (art. 138).<sup>23</sup>

La Section IV du même règlement précise ce qui suit:

**135.** La signature de l'entrepreneur doit être apposée sur la dernière page des doubles du contrat de garantie à la suite de toutes les stipulations.

D. 841-98, art. 135.

**136.** La signature apposée par l'entrepreneur lie l'administrateur.

D. 841-98, art. 136.

**137.** L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

D. 841-98, art. 137.

<sup>23</sup> *Brouillette et Construction Jean-F. Toulouse inc.*, M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 035307-1 et 071029001, 2008-06-23.

**138.** Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où *il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.*

À la page 4 du document intitulé Contrat préliminaire et Contrat de garantie, on lit ce qui suit:

Le contenu du présent contrat de garantie a été approuvé par la Régie du bâtiment du Québec en date du 5 octobre 1998...

À la page 6 de ce document, les *règles relatives au contrat de garantie* sont les suivantes:

1. *L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'Administrateur.*
2. *Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.*
3. Le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs étant obligatoire, le bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits qui lui sont conférés par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

L'Administrateur, appuyé par la jurisprudence, a plaidé que le délai de 6 mois pour dénoncer un problème est de rigueur et que le Bénéficiaire a l'obligation de respecter cette exigence.

Le document déposé en preuve par l'Administrateur ne comporte pas la signature de l'Entrepreneur et il n'a pas été prouvé qu'il existait un autre document respectant les exigences réglementaires.

Avec respect, le Tribunal reconnaît les obligations du Bénéficiaire quant au délai de dénonciation prescrit à l'article 10, mais doit aussi considérer les obligations imposées à l'Entrepreneur aux articles 133 à 137 ainsi que la protection accordée au Bénéficiaire à l'article 138 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et conclure, dans le présent cas, que le non-respect de l'article 10 par le bénéficiaire ne peut lui être opposé.<sup>24</sup>

## **16. RÈGLES IMPORTANTES À RETENIR**

Si une des étapes n'est pas suivie, aucun délai n'est opposable au bénéficiaire;

Un bâtiment ou une partie privative qui n'a pas de bénéficiaire dans les 24 mois de la date de fin des travaux ne pourra bénéficier de cette garantie;

Dans le cas d'un contrat préliminaire et/ou de vente, le transfert de propriété doit se faire entre un bénéficiaire et un entrepreneur dûment accrédité à un plan de garantie;

Le plan de garantie est transférable et le prochain propriétaire bénéficiera de la durée restante de toutes les protections.

- Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie

**24.** *Jean et Goyette Duchesne & Lemieux inc.*, M. Guy Pelletier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 08-308LS, 2009-01-26.

dûment signé.

- Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le règlement est nulle.
- Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

## **CONCLUSION**

Depuis dix ans, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a évolué. Il demeure néanmoins méconnu du public, des entrepreneurs et du milieu juridique.

Les consommateurs croient que les administrateurs de plan de garantie sont là pour les protéger. Les entrepreneurs, parce qu'ils sont accrédités à un plan de garantie, s'attendent à ce que l'administrateur les représente.

En fait, les administrateurs sont là pour appliquer un règlement, de façon objective dans les limites définies par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Dix ans après, tout n'est pas parfait, mais on continue à développer les paramètres et les limites de ce règlement.