



DEVIMO *inc.*

Évaluateurs | Experts en bâtiment

PLAN DE GARANTIE : POUR ÊTRE BIEN COUVERT

Présentation du 19 mars 2014 – CondoMarketing

Toute reproduction interdite

CONTENU DE LA CONFÉRENCE

1. Présentation de l'entreprise
2. Résumé du plan de garantie et différents administrateurs
3. Étapes importantes pour être bien couvert
4. Inspection préreception des parties communes
5. Contenu et application de la garantie
6. Jurisprudence
7. Période de questions

NOS SERVICES

Pour les copropriétés!

1. Étude du fonds de prévoyance
2. Carnet d'entretien
3. Expertise technique
4. Inspection préreception des parties communes
5. Évaluation de la valeur assurable

PLAN DE GARANTIE EN BREF

Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

But : - Assurer l'exécution de certaines obligations légales et contractuelles de la part de votre entrepreneur.

- Obligatoire depuis 1999.
- Modalités établies dans le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs* de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et votre contrat de garantie.
- Transférable à tout acheteur subséquent.

PLAN DE GARANTIE EN BREF

Qui peut offrir ce **Plan de garantie obligatoire**?

L'entrepreneur qui :

- détient une licence d'entrepreneur général avec sous- catégories 1.1.1 ou 1.1.2
- est accrédité auprès d'un des trois gestionnaires du *Plan de garantie*.

Important :

Avant de signer un contrat pour la construction de votre résidence, vérifier que votre entrepreneur est détenteur d'une licence et accrédité par un des gestionnaires. (Auprès du gestionnaire ou www.rbq.gouv.qc.ca)

PLAN DE GARANTIE EN BREF

Les bâtiments couverts par le **Plan de garantie obligatoire**

- Maison unifamiliale (isolé, jumelée ou en rangée, détenue ou non en copropriété divise);
- Bâtiment multifamilial de construction combustible;
- Bâtiment multifamilial de construction combustible ou incombustible *détenu en copropriété* et comprenant au plus quatre parties privatives superposées.

ADMINISTRATEURS DU PLAN

Les administrateurs du **Plan de garantie** autorisés par la RBQ

- La Garantie Habitation du Québec inc. (*QUALITÉ HABITATION*);
- La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (*LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ*);
- La Garantie ABRITAT inc.

Il faut savoir que peu importe le nom de l'administrateur, le contenu de la garantie obligatoire est le même.

POUR ÊTRE BIEN COUVERT

Étapes importantes :

1. Obtenir une copie signée du contrat de garantie;
2. Obtenir l'avis de fin de travaux;
3. Choisir un professionnel du bâtiment dans les plus brefs délais;
4. Réaliser l'inspection selon la liste préétablie par l'administrateur;
5. Dépôt du rapport (déclaration du professionnel).

Important :

Sinon, risque que la réception soit établie au plus tard 6 mois après l'avis de fin de travaux et que les garanties débutent.

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

L'inspection préréception

Acte important qui détermine la date de départ de certaines garanties.

Dans le cas d'une copropriété, 2 étapes:

- la réception de votre partie privative.
- la réception des parties communes.

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Avant d'accepter votre partie privative

- Obligatoire de faire l'inspection de votre unité avec l'entrepreneur;
- À partir d'une liste préétablie d'éléments (approuvée par la RBQ)

Important :

- Possibilité de vous faire accompagner par une personne expérimentée ou un professionnel (ingénieur, architecte, technologue professionnel, inspecteur en bâtiment)

INSPECTION PRÉRÉCEPTION

Dès la réception de l'avis de fin de travaux

- Inspection des parties communes, conjointement avec l'entrepreneur, le syndicat et le *professionnel (ingénieur, architecte ou technologue professionnel)*;
- À partir d'une liste préétablie d'éléments (approuvée par la RBQ).

Ensuite :

- Production d'une déclaration écrite par le professionnel établissant :
 - Date de fin de travaux
 - Travaux à corriger
 - Menus travaux à parachever

CONTENU ET APPLICATION DE LA GARANTIE

Indemnités et protections prévues :

Avant la réception du bâtiment et avant que vous soyez propriétaire :

- Acomptes versés sont couverts avant de passer chez le notaire (maximum de 39 000\$)

Avant la réception du bâtiment et étant propriétaire :

- Parachèvement des travaux de votre partie privative et parties communes;
- Frais de relogement si votre unité n'est pas livrée à temps (maximum de 5500\$)

CONTENU ET APPLICATION DE LA GARANTIE

Indemnités et protections prévues :

Après la réception du bâtiment :

- Parachèvement des travaux de votre partie privative et parties communes;
- Réparation de vices et malfaçons apparents mentionnés et dénoncés au moment de la réception de votre partie privative et parties communes;
- Réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, découvertes dans l'année suivant la réception;
- Réparation des vices cachés découverts dans les 3 années suivant la réception, dénoncés dans un délai raisonnable (maximum 6 mois);
- Réparation de vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes

DÉFINITIONS

Vices ou malfaçons: Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « **règles de l'art** »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts **mineurs**. S'ils sont apparents, ils doivent être dénoncés dans le document que vous remplissez au moment de l'inspection préreception de votre bâtiment.

Vices cachés: Défaut de construction **grave**, non apparent, qui est antérieur à l'acquisition de votre bâtiment mais vous est inconnu au moment de cette acquisition. Ce défaut doit être dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, au plus tard six mois après sa découverte.

Vices de conception, de construction ou de réalisation et vices du sol: Défauts **graves**, apparents ou non au moment de l'acquisition de votre bâtiment, affectant la solidité de celui-ci ou entraînant des inconvénients sérieux..

LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Québec 



DEVIMO inc.

Consultation et développement immobilier

CONTENU ET APPLICATION DE LA GARANTIE

Ce qu'elle n'inclut pas :

De façon non limitative :

- Réparations nécessaires suite à un comportement normal des matériaux tels les fissures et rétrécissements;
- Réparations nécessaires faute d'entretien, mauvaise utilisation ou modifications faites par le bénéficiaire;
- Dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;
- Réparation de dommages résultant des sols contaminés;
- Espaces de stationnement, locaux d'entreposage à l'extérieur, piscine, terrassement, trottoirs, systèmes de drainage, etc.

LES PROCÉDURES DE RÉCLAMATION

La procédure? Ça dépend...

- Du moment où les problèmes surgissent;
- De la nature des problèmes;
- Des protections mises en cause;

*À cet effet, nous vous référons à la RBQ qui met à la disposition du public une série de publications très pertinentes à cet égard. Nous vous conseillons également de consulter votre conseiller juridique membre de CondoMarketing.

JURISPRUDENCE

Nature du délai

« Le délai prévu à l'article 10 du règlement est un délai de déchéance, ce qui signifie que les bénéficiaires perdent leurs droits dès son expiration. Le tribunal d'arbitrage n'a pas de pouvoir discrétionnaire pour le prolonger. »

Ignorance de la loi

« Les délais de dénonciation ne peuvent être mis de côté au simple motif que les bénéficiaires ignoraient le contenu de la loi, d'autant moins que les exigences sur ce plan sont énoncées à la réglementation, au plan de garantie et aux fascicules et documents remis lorsqu'ils se sont engagés à acquérir leur propriété à l'entrepreneur. »

JURISPRUDENCE

Délai d'exécution des travaux

« Le fait que les dommages à la toiture aient été la conséquence de vents violents et exceptionnels n'explique pas qu'il ait fallu la réparer à au moins trois reprises. L'exposition du bâtiment aux grands vents à proximité d'une servitude d'Hydro-Québec n'atténue pas les obligations de résultat de l'entrepreneur, qui doit réaliser des travaux exempts de malfaçons. Celui-ci n'a pas rempli son obligation de réparer les malfaçons dénoncées en 2004 et, malgré le temps écoulé, le règlement ne met pas fin à cette obligation. »

JURISPRUDENCE

Drainage des eaux de surface du terrain

« Les infiltrations d'eau dans les planchers des garages étaient causées par les pentes du terrain qui entraînaient les eaux de surface vers les portes de garage et sous l'asphalte près du seuil des portes, augmentant les forces de soulèvement lors des périodes de gel. Or, le système de drainage des eaux de surface du terrain est exclu de la garantie . »

Malfaçon non apparente au moment de la réception

Ce qui constitue une malfaçon non apparente

« Le fil chauffant de l'entrée d'eau principale de la maison des bénéficiaires n'a pas été installé selon les normes du manufacturier; il est évident qu'il est inutile et que son fonctionnement pourrait même causer un problème d'électricité et d'incendie. Il constitue une malfaçon couverte par le contrat de garantie. »

JURISPRUDENCE

« Les craquements provenant des planchers ne sont pas liés à un mauvais entretien du plancher par les bénéficiaires, mais plutôt à une installation déficiente des planchers. L'entrepreneur n'a pas laissé aux lattes le temps de s'acclimater à leur environnement avant de les poser et il n'a pas utilisé un nombre suffisant de clous ou d'agrafes pour les fixer . »

« Des taches de ciment sur le carrelage de céramique de la salle de bains principale inhérentes au carreau constituent une malfaçon non apparente. En effet, au moment de l'inspection, la salle de bains, tout comme le reste de l'unité, était sale, obstruée et couverte de poussière. Les bénéficiaires ne pouvaient donc pas raisonnablement constater le défaut avant le nettoyage effectué par la suite. »

JURISPRUDENCE

Réception des parties communes

« Il faut, pour qu'il y ait fin des travaux des parties communes, que le mécanisme de réception prévu à l'article 25 ait été respecté. Dans le cas où aucune unité privative n'aurait trouvé de bénéficiaire, il serait impossible de faire la réception des parties communes et, par conséquent, la fin des travaux des parties communes ne peut être déclarée. Par ailleurs, l'entrepreneur n'avait pas le droit de mandater lui-même un architecte pour procéder à une inspection ni de signer la déclaration de réception des parties communes, ce pouvoir appartenant au syndicat des copropriétaires. Dans cette affaire, la date retenue pour la réception des parties communes a été fixée six mois après que le syndicat des copropriétaires a reçu les documents dont il avait besoin et qu'il a cessé d'être sous le contrôle de l'entrepreneur. »

MOT DE LA FIN

Questions ?

Commentaires?

La parole est à vous!





DEVIMO *inc.*

Évaluateurs | Experts en bâtiment

WWW.DEVIMO.CA

555 boulevard Lacombe, bureau 227, Repentigny, Québec J5Z 3B5

10 345 avenue Papineau, bureau 220, Montréal, Québec H2B 2A3

450 boulevard Ste-Anne, Joliette, Québec, J6E 4Z9

T : 514.282.6669

S/F : 1.855.338.4661

F : 1.866.742.4098

C : info@devimo.ca