

PLAN DE GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE CONVENTION D'ADHÉSION

INTERVENU ENTRE

La Garantie de construction résidentielle (GCR), une personne morale à but non lucratif dûment constituée en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (L.R.Q., c. C-38.) et dûment autorisée à administrer un plan de garantie désigné par la Régie du bâtiment du Québec en vertu de l'article 81 de la Loi sur le Bâtiment (L.R.Q., c. B-1.) (ci-après désigné : « GCR »)

ET

Nom légal de l'entreprise : _____

Adresse : _____ Ville : _____ Code postal : _____

(ci-après désignée : l'« entrepreneur »)

ARTICLE 1. DÉFINITIONS

1.1 Les mots et expressions suivantes, lorsqu'ils sont employés dans la présente convention, dans ses annexes et dans tout document accessoire à cette convention, ont, à moins d'incompatibilité avec le contexte, les significations suivantes :

1.1.1 « Avis de fin des travaux » : Dans le cas d'un Bâtiment détenu en copropriété divise, l'avis transmis par l'Entrepreneur à chaque bénéficiaire connu, à tout futur acquéreur d'une partie privative connu lors de la conclusion du Contrat de garantie, à la GCR et au Syndicat les informant de la fin des travaux et des obligations de ce dernier à l'égard de la réception du Bâtiment. Cet avis peut également prévoir les menus travaux restant à parachever;

1.1.2 « Bâtiment » : Le Bâtiment couvert par le Plan de garantie comprenant le bâtiment lui-même, lequel doit être destiné à des fins principalement résidentielles, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

1.1.3 « Bénéficiaire » : La personne physique ou morale, la société, l'association, l'organisme à but non lucratif ou la coopérative qui a conclu avec l'Entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un Bâtiment résidentiel neuf ou tout acquéreur subséquent du Bâtiment qui est une personne, une société, une association, un organisme à but non lucratif ou une coopérative et, dans le cas des parties communes d'un Bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat des copropriétaires.

1.1.4 « Calendrier d'inspection » : Le calendrier d'inspection prévu par le Programme d'inspection applicable à l'Entrepreneur;

1.1.5 « Contrat de garantie » : Le contrat conclu par écrit entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire pour la vente ou la construction du Bâtiment et instituant le Plan de garantie, ce qui inclut tout contrat préliminaire, contrat de vente ou contrat d'entreprise;

1.1.6 « Déclaration de pré-réception » : Formulaire prescrit par la GCR qui doit être complété par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, lors de la Réception du Bâtiment ou de la réception des parties communes ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci et qui, le cas échéant, identifie de façon précise et détaillée les travaux à parachever ou les malfaçons apparentes à corriger;

1.1.7 « Fin des travaux » : La date où tous les travaux prévus par écrit entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire et relatifs au Bâtiment sont exécutés et où le Bâtiment est en état de servir à l'usage auquel on le destine;

1.1.8 « GCR » : La Garantie de construction résidentielle (GCR), une personne morale à but non lucratif dûment constituée en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (L.R.Q., c. C-38.) et dûment autorisée à administrer un plan de garantie désigné par la Régie du bâtiment du Québec en vertu de l'article 81 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.), ses préposés ou son mandataire autorisé;

1.1.9 « Parachèvement » : Le parachèvement des travaux inexécutés prévus par écrit au contrat original conclu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire et celui des travaux supplémentaires prévus par écrit entre ces derniers. Le cas échéant, le parachèvement des travaux mentionnés à la Déclaration de pré-réception;

1.1.10 « Plan de garantie » : Désigne le plan de garantie conforme aux normes et critères établis par le Règlement et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec, contenu à l'article 12.

1.1.11 « Professionnel » : Désigne 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;

1.1.12 « Programme d'inspection » : Le programme d'inspection mis en place par la GCR quant à l'Entrepreneur conformément au paragraphe 3.5, tel que ce programme d'inspection peut être modifié de temps à autre par la GCR;

1.1.13 « Propriété intellectuelle » : désigne tous les droits de propriété intellectuelle présents et futurs, reliés à toute la documentation produite par ou en collaboration avec la GCR en lien avec le Plan de garantie, son administration et les efforts de modifications qui s'y rattachent ainsi que toute documentation produite par la GCR ou pour laquelle la GCR bénéficie d'un droit exclusif d'utilisation, y compris, sans s'y limiter, toute information, publicité, formulaire, feuillet, dépliant, etc. destiné au public, aux Bénéficiaires, aux arbitres, aux fournisseurs, à l'Entrepreneur, aux associations professionnelles ou à toute autre personne. Sans limiter la généralité de ce qui précède, la notion de « Propriété intellectuelle » désigne par ailleurs toute autre propriété que la GCR peut revendiquer, à titre de propriétaire, de détenteur, d'auteur, d'utilisateur inscrit, de licencié ou à toute autre qualité d'utilisateur, notamment sur les biens incorporels suivants :

i) Les sigles, dessins, emblèmes, symboles, pictogrammes, slogans, enseignes, plaques, formulaires, codes sources, logiciels ou toute autre oeuvre dont la protection est régie par la Loi sur le droit d'auteur et qu'elle utilise dans le cadre de ses activités;

ii) Les marques de commerce, telle que cette expression est définie dans la Loi sur les marques de commerce, enregistrées ou non, qu'elle emploie en relation avec les produits et services qu'elle commercialise;

Est réputé faire partie de la Propriété intellectuelle l'ensemble des informations recueillies auprès de tiers par l'Entrepreneur, ses employés, mandataires, administrateurs ou dirigeants, en application de la présente convention, y compris les dossiers de Bénéficiaires, les recommandations, les résultats d'inspection, les rapports, analyses, résultats de vérification ou autre document ou information colligée.

1.1.14 « RBQ » : Désigne la Régie du bâtiment du Québec;

1.1.15 « Réception du Bâtiment » ou « Réception des parties communes » : moment où le Bénéficiaire déclare accepter en faveur de l'Entrepreneur, avec ou sans réserve, le Bâtiment ou les parties communes qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui survient à la première des éventualités suivantes :

i) la date à laquelle le Bénéficiaire prend possession du Bâtiment ou des parties communes; ou

ii) la date de la signature par le Bénéficiaire de la section Déclaration de pré-réception prévue au Plan de garantie.

1.1.16 « Réclamation » : Désigne toute réclamation présentée à la GCR par un Bénéficiaire relativement à un Bâtiment résidentiel neuf couvert par le Plan de garantie;

1.1.17 « Règlement » : Désigne le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (D. 841-98, (1998) 130 G.O.II 3484, c. B-1.1, r. 0.2) et ses modifications adoptées ou tout autre règlement de la RBQ portant sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

1.1.18 « Syndicat » : Désigne le syndicat des copropriétaires d'un Bâtiment détenu en copropriété divise.

ARTICLE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.1 La présente convention est obligatoire pour l'Entrepreneur afin de se conformer aux exigences prévues au Règlement et au Plan de garantie qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles résultant d'un contrat conclu avec un Bénéficiaire pour la vente ou la construction de Bâtiments visée par l'article 2 du Règlement;
- 2.2 Nonobstant la présente convention, l'Entrepreneur est légalement tenu de respecter toutes ses obligations légales prévues au Règlement;
- 2.3 Le Plan de garantie approuvé vise à assurer la qualité des Bâtiments construits au Québec, à s'assurer la compétence et la solvabilité de l'entrepreneur et assurer la bonne exécution et le respect des codes et des règles de l'art par l'entrepreneur;
- 2.4 L'Entrepreneur doit agir, en tout temps, au mieux des intérêts du Bénéficiaire, avec prudence et diligence. Il est aussi tenu, suivant la nature des ouvrages à réaliser, d'agir conformément aux usages et règles de l'art et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé soit conforme à la réglementation et au Contrat de garantie;
- 2.5 L'Entrepreneur est tenu envers la GCR et le Bénéficiaire au résultat de sorte qu'il ne peut se dégager de toute responsabilité découlant directement ou indirectement de la présente convention ou au Contrat de garantie qu'en prouvant la force majeure;
- 2.6 L'Entrepreneur ne peut exécuter que les travaux de construction autorisés par sa sous-catégorie de licence émise par la RBQ. Il ne peut utiliser pour l'exécution de travaux de construction les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire de la licence appropriée.

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DE LA GCR

- 3.1 La GCR se porte garante des obligations de l'Entrepreneur en faveur du Bénéficiaire en vertu du Plan de garantie et dans les limites de celui-ci;
- 3.2 La GCR doit fournir l'aide et le soutien à l'Entrepreneur relativement à l'adhésion et à l'information sur le Plan de garantie à être remise au Bénéficiaire;
- 3.3 La GCR doit mettre en place et maintenir un système de classement des entrepreneurs titulaires de certificat d'accréditation, lequel système doit être accessible pour consultation par le public;
- 3.4 La GCR doit fournir à l'Entrepreneur les formulaires et les contrats types obligatoires à la mise en oeuvre du Plan de garantie suivants :
 - i) Formulaire d'enregistrement
 - ii) Contrat de garantie de Bâtiments non détenus en copropriété divise;
 - iii) Contrat de garantie de Bâtiments détenus en copropriété divise;
 - iv) Formulaire de modification du Contrat de garantie;
 - v) Formulaire des acomptes reçus;
 - vi) Formulaire d'inspection pré-réception et Déclaration de pré-réception (Bâtiment non détenu en copropriété divise et parties privatives d'un Bâtiment détenu en copropriété divise);
 - vii) Formulaire d'inspection pré-réception et Déclaration de pré-réception (Parties communes de Bâtiment détenu en copropriété divise);
 - viii) Formulaire d'Avis de fin de travaux;
 - ix) Formulaire de Déclaration d'exécution finale;
- 3.5 La GCR doit mettre en place un programme particulier d'inspection des chantiers pour chaque entrepreneur (ci-après, un programme particulier d'inspection) conformément aux dispositions de l'article 68 du Règlement. Ce programme particulier d'inspection est établi notamment en fonction des différents facteurs de risques dont le dossier de l'Entrepreneur et le type de Bâtiments qu'il construit. Le programme particulier d'inspection applicable à l'Entrepreneur est transmis à ce dernier par la GCR. Il mentionne notamment le nombre d'inspections requises pour chaque chantier et le moment où chacune d'elles doit être exécutée. Ce programme particulier d'inspection prévoit des visites de tous les chantiers de l'Entrepreneur à au moins une reprise à des moments critiques permettant à un inspecteur de vérifier des éléments précis qui ne pourraient pas l'être avant ou après le moment indiqué;
- 3.6 La GCR doit fournir à l'Entrepreneur une grille des frais relatifs aux inspections prévues au Programme d'inspection de la GCR. Cette grille peut être amendée par la GCR en transmettant une nouvelle grille à l'Entrepreneur. Toute modification à la grille tarifaire entre en vigueur à la première des échéances suivantes : (i) à la date indiquée sur la grille tarifaire ou (ii) à défaut ou si cette date est révolue, le 10^e jour suivant la réception de la grille par l'Entrepreneur;

- 3.7 Lorsque la GCR identifie certaines lacunes dans la formation technique de l'Entrepreneur, la GCR doit les dénoncer à l'Entrepreneur de façon à lui permettre de s'adresser à une association d'entrepreneurs ou d'entreprendre toute autre démarche afin de parfaire sa formation quant aux lacunes identifiées;

ARTICLE 4. ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

Engagements généraux

- 4.1 L'Entrepreneur doit respecter les critères d'adhésion requis par la GCR et les exigences prévues au Règlement;
- 4.2 L'Entrepreneur doit respecter les normes, codes et règles de l'art en vigueur applicables au Bâtiment et doit s'assurer que ses sous-traitants les respectent également;
- 4.3 L'Entrepreneur, sans aucunement restreindre la responsabilité qui est sienne en vertu des lois en vigueur au Québec, doit respecter la garantie lui incombant en vertu du Plan de garantie et, le cas échéant, doit parachever les travaux ou réparer les vices couverts et les malfaçons couvertes par la garantie et ce, dès (i) que la GCR est d'avis qu'une réclamation est fondée ou (ii) en cas de contestation dès que la sentence arbitrale est rendue si celle-ci confirme, en tout ou en partie, la réclamation;
- 4.4 L'Entrepreneur doit respecter toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par la GCR dans le cadre du Plan de garantie à l'égard de tout Bâtiment visé pour lequel il a participé à la construction, que ce dernier soit enregistré ou non auprès de l'administrateur;
- 4.5 Lorsque l'Entrepreneur est soumis à plus d'une inspection pour une partie de ses chantiers, il doit collaborer pleinement avec la GCR afin de faciliter la réalisation de ces inspections. À cet égard, il doit tenir la GCR informée de l'état d'avancement de tous ses chantiers de façon à permettre à la GCR de réaliser toute inspection en cours de chantier. Quant à tout Bâtiment couvert par le Plan de garantie, l'Entrepreneur s'engage à n'utiliser que les formulaires et contrats types prescrits par la GCR pour la mise en oeuvre du Plan de garantie et à n'y apporter aucune modification.

Engagements relatifs à la conclusion du Contrat de garantie avec le Bénéficiaire et à l'enregistrement des Bâtiments

- 4.6 L'Entrepreneur doit conclure par écrit le Contrat de garantie avec le Bénéficiaire en utilisant le contrat-type prescrit par la GCR pour chacun des Bâtiments à être construits;
- 4.7 L'Entrepreneur doit s'assurer que le Contrat de garantie comprend toutes les informations suivantes :
 - 4.7.1 les nom et adresse du Bénéficiaire et de l'entrepreneur;
 - 4.7.2 le numéro du contrat, sa date et l'adresse du lieu où il est signé par l'entrepreneur;
 - 4.7.3 la description du Bâtiment qui fait l'objet de la garantie;
 - 4.7.4 les nom, adresse physique et adresse de courrier électronique ainsi que les numéros de téléphone et télécopieur de la GCR;
 - 4.7.5 les numéros d'accréditation et de licence de l'entrepreneur et les mots « titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec »;
 - 4.7.6 le caractère obligatoire de la garantie.
- 4.8 L'Entrepreneur doit enregistrer et verser à la GCR tout Contrat de garantie, percevoir immédiatement la prime exigible pour le compte de la GCR et verser la prime déterminée selon chaque catégorie de Bâtiments enregistrée, et ce, sans délai auprès de la GCR, à la première des éventualités suivantes :
 - 4.8.1 à la signature du Contrat de garantie;
 - 4.8.2 à la délivrance du permis de construction;
 - 4.8.3 au début des travaux de construction du Bâtiment visé;
- 4.9 L'Entrepreneur doit inscrire sur le Contrat de garantie les acomptes reçus lors de sa conclusion et tout autre acompte reçu postérieurement sur le formulaire des acomptes reçus, le cas échéant;
- 4.10 L'Entrepreneur doit remettre au Bénéficiaire une copie signée du Contrat de garantie au moment de sa conclusion ou, à défaut, au plus tard trente (30) jours après sa conclusion et en transmettre une copie à la GCR dans le délai convenu au paragraphe 4.8;
- 4.11 L'Entrepreneur doit remettre au Bénéficiaire toute l'information relative au Plan de garantie au moment de la conclusion du Contrat de garantie ou, à défaut, au plus tard trente (30) jours après sa conclusion;
- 4.12 Sur réception du certificat de garantie émis par la GCR, l'Entrepreneur doit le transmettre sans délai au Bénéficiaire par courrier recommandé ou par tout autre moyen lui permettant de s'assurer de la réception de ce certificat par ce dernier. L'Entrepreneur doit, de plus, fournir à la GCR la preuve de la réception du certificat de garantie par le Bénéficiaire, dans les trente (30) jours suivant la réception par lui du certificat de garantie. Malgré ce qui précède, la GCR peut transmettre tout certificat de garantie directement au Bénéficiaire. Il en fournit une copie à l'Entrepreneur sur demande de ce dernier.

4.13 Toute modification au contrat original conclu avec le Bénéficiaire doit être consignée par écrit et doit être signée par le Bénéficiaire. L'Entrepreneur doit remettre copie au Bénéficiaire de toutes les modifications au moment de sa conclusion ou, à défaut, au plus tard trente (30) jours de celle-ci et en transmettre une copie à la GCR dans le même délai;

Réception des Bâtiments non détenus en copropriété divise et des parties privatives d'un Bâtiment détenu en copropriété divise

4.14 L'Entrepreneur doit permettre la Réception du Bâtiment par le Bénéficiaire à la Fin des travaux. L'Entrepreneur doit s'assurer que le Bâtiment est en état de servir à l'usage auquel on le destine;

4.15 Préalablement à la Réception du Bâtiment, l'Entrepreneur doit effectuer, conjointement avec le Bénéficiaire, une inspection du Bâtiment en vérifiant les éléments contenus au Formulaire d'inspection pré-réception. Le Bénéficiaire peut être assisté d'une personne de son choix;

4.16 À la suite de l'inspection prévue au paragraphe 4.15 de la présente, l'Entrepreneur doit faire remplir et signer le Formulaire d'inspection pré-réception par le Bénéficiaire lequel, le cas échéant, identifie les réserves ou les malfaçons apparentes découvertes ou constatées au cours de l'inspection et, s'il y a réception du Bâtiment, l'Entrepreneur doit faire remplir et signer la Déclaration de pré-réception par le Bénéficiaire;

4.17 L'Entrepreneur doit transmettre une copie du Formulaire d'inspection pré-réception et de la Déclaration de pré-réception au Bénéficiaire et en transmettre une copie à la GCR dans les quinze (15) jours de la Réception du Bâtiment;

4.18 Advenant le cas où des réserves ou des malfaçons sont identifiées par le Bénéficiaire au Formulaire d'inspection pré-réception et que l'Entrepreneur n'a pas inscrit son désaccord sur celui-ci, ces derniers doivent s'entendre sur un délai pour l'exécution de ces travaux, lequel délai ne peut excéder six (6) mois de la Réception du Bâtiment;

4.19 Lorsque le Parachèvement des réserves et des malfaçons identifiées au Formulaire d'inspection pré-réception par le Bénéficiaire a été exécuté, l'Entrepreneur doit faire signer au Bénéficiaire la Déclaration d'exécution finale et la transmettre à la GCR dans les quinze (15) jours de sa signature.

Réception des parties communes des Bâtiments détenus en copropriété divise

4.20 L'Entrepreneur doit donner avis de la fin des travaux des parties communes à chaque Bénéficiaire connu, au Syndicat, à tout futur acquéreur d'une partie privative connu lors de la conclusion du Contrat de garantie et à la GCR en leur transmettant le formulaire d'Avis de fin de travaux;

4.21 Préalablement à la Réception des parties communes, l'Entrepreneur doit effectuer, conjointement avec le Syndicat et le Professionnel, une inspection des parties communes en vérifiant les éléments contenus au Formulaire d'inspection pré-réception;

4.22 À la suite de l'inspection prévue au paragraphe 4.21 de la présente, l'Entrepreneur doit faire remplir et signer le Formulaire d'inspection pré-réception par le Syndicat et le Professionnel lequel, le cas échéant, identifie les réserves ou les malfaçons apparentes découvertes ou constatées au cours de l'inspection et, s'il y a Réception des parties communes, l'Entrepreneur doit faire remplir et signer la Déclaration de pré-réception par le Syndicat et le Professionnel;

4.23 L'Entrepreneur doit transmettre une copie du Formulaire d'inspection pré-réception et de la Déclaration de pré-réception des parties communes au Syndicat, au Professionnel, à chaque Bénéficiaire connu, à tout futur acquéreur d'une partie privative connu lors de la conclusion du Contrat de garantie et en transmettre une copie à la GCR dans les quinze (15) jours de la Réception des parties communes;

4.24 Advenant le cas où des réserves ou malfaçons sont identifiées par le syndicat ou le professionnel au Formulaire d'inspection pré-réception et que l'Entrepreneur n'a pas inscrit son désaccord sur celui-ci, ces derniers doivent s'entendre sur un délai pour l'exécution de ces travaux, lequel délai ne peut excéder six (6) mois de la Réception des parties communes;

4.25 Lorsque le parachèvement des réserves et malfaçons identifiées au Formulaire d'inspection pré-réception par le Syndicat ou le Professionnel a été exécuté, l'Entrepreneur doit leur faire signer la Déclaration d'exécution finale et la transmettre à la GCR dans les quinze (15) jours de sa signature;

4.26 Aux fins de la présente sous-section, la Réception des parties communes est présumée avoir eu lieu au plus tard six (6) mois après la réception de l'Avis de fin des travaux si les conditions suivantes sont remplies :

4.26.1 Les travaux sont terminés;

4.26.2 Le Syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur;

4.26.3 L'Avis de fin des travaux a été transmis au Syndicat par l'Entrepreneur alors que ce premier n'était plus sous le contrôle de ce dernier;

4.26.4 Il s'est écoulé un délai de six (6) mois depuis la réception de cet avis par le Syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas procédé à la réception des parties communes;

Production de documents additionnels et demande d'informations

4.27 L'Entrepreneur qui entend conclure un ou des Contrat de garantie de Bâtiments détenus en copropriété divise de plus de cinq (5) parties privatives doit en outre fournir à la GCR :

4.27.1 une attestation de financement;

4.27.2 des plans d'architecture, de structure, de mécanique et d'électricité avec sceau et approuvés, par la municipalité, si celle-ci l'exige, de même que les modifications à ces plans s'il survient des modifications majeures en cours de réalisation;

4.27.3 une étude de sol complète;

4.27.4 une copie de la note d'information prévue aux articles 1787 et suivants du Code civil du Québec;

4.27.5 une copie du permis de construction délivré par la municipalité;

4.27.6 une copie des contrats préliminaires intervenus avec tout Bénéficiaire.

4.28 La GCR peut en outre exiger de l'Entrepreneur qu'il lui fournisse, si elle le juge nécessaire compte tenu des plaintes reçues ou de sa situation financière de son entreprise, les informations suivantes :

4.28.1 une estimation détaillée des coûts de construction d'un Bâtiment;

4.28.2 tout document constatant une modification au contrat;

4.28.3 lorsque les travaux portent sur des Bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise de plus de cinq (5) parties privatives, une copie de la liste du prix de vente de ces unités de copropriété, une liste des unités vendues, le montant des acomptes perçus ou à percevoir et, lorsqu'un mandat de surveillance a été confié à un membre d'un ordre professionnel, une copie d'un tel mandat;

4.28.4 des états financiers intérimaires.

4.29 L'Entrepreneur doit fournir, sur demande de la GCR, 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 requis par la loi ainsi que les modifications majeures apportées à ces plans ou devis en cours de réalisation et à en autoriser la transmission par l'administrateur au syndicat bénéficiaire;

4.30 L'Entrepreneur doit transmettre sur demande de la GCR, les rapports de surveillance continue et l'attestation de conformité préparés par un professionnel du Bâtiment indépendant de l'entrepreneur, le cas échéant. L'Entrepreneur doit produire, sur demande de la GCR, 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;

Engagements relatifs à la mise en oeuvre et au mécanisme de réclamation

4.31 L'Entrepreneur doit répondre et agir promptement aux dénonciations, demandes et plaintes du Bénéficiaire, de laquelle une Réclamation pourrait en découler;

4.32 L'Entrepreneur doit transmettre sans délai à la GCR une copie de toute telle plainte qu'il reçoit de la part de tout Bénéficiaire;

4.33 L'Entrepreneur doit, sur demande de la GCR, lui fournir toute l'information utile ou nécessaire afin de lui permettre de régler une plainte et, le cas échéant, tout différend;

4.34 L'Entrepreneur s'engage 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;

4.35 L'Entrepreneur doit s'exécuter pleinement et promptement à la satisfaction de la GCR, et ce, dès que la GCR est d'avis qu'une Réclamation est fondée, sauf en cas de contestation;

Engagements envers la GCR et envers le public

4.36 L'Entrepreneur doit respecter le Programme d'inspection mis en place par la GCR et, à cet égard, il doit notamment donner accès aux chantiers de chaque Bâtiment à la GCR ou ses représentants. L'Entrepreneur peut être tenu de produire les rapports qui en découlent, s'il y a lieu et dans tous les cas, même s'il n'est pas tenu de produire de tels rapports, il doit faciliter leur production.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Entrepreneur doit :

4.36.1 Employer tous les efforts nécessaires afin de permettre à la GCR et ses représentants d'inspecter les chantiers de l'Entrepreneur au moment jugé opportun en vertu du Calendrier d'inspection;

4.36.2 Aviser la GCR au moins dix (10) jours avant l'arrivée d'une échéance prévue au Calendrier d'inspection afin de permettre à la GCR ou ses représentants d'être en mesure de procéder à l'inspection des chantiers au moment prévu au Calendrier d'inspection;

- 4.36.3** Dans la mesure où l'Entrepreneur a omis ou négligé d'aviser la GCR de l'arrivée imminente d'une échéance, alors la GCR ou ses représentants peuvent aux frais de l'Entrepreneur, effectuer toutes les ouvertures nécessaires afin d'être en mesure de vérifier les éléments qui devaient être vérifiés lors de l'inspection prévue.
- 4.37** Les frais d'inspection prévus au Programme d'inspection ainsi que toute inspection additionnelle sont à la charge de l'Entrepreneur et ce dernier s'engage à les payer à la GCR dans les trente (30) jours de la réception de toute facture de la GCR. Sauf si le contrat conclu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le prévoit expressément, l'Entrepreneur ne peut directement ou indirectement, exiger que ces frais soient assumés par le Bénéficiaire;
- 4.38** L'Entrepreneur doit en tout temps collaborer avec la GCR dans l'application du Plan de garantie;
- 4.39** L'Entrepreneur doit dénoncer sans délai et par écrit à la GCR, la nomination de tout séquestre, quant à ses opérations ou ses biens, le dépôt d'un avis d'intention ou d'une proposition à l'égard d'une personne insolvable, fait en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C. 1985 c. B-3) et toute autre situation d'insolvabilité;
- 4.40** L'Entrepreneur doit donner avis à la GCR de la fin des travaux lorsque le Bénéficiaire est inconnu et en aviser le futur acquéreur lors de la conclusion du contrat;
- 4.41** L'Entrepreneur consent à être noté et classé par la GCR dans le cadre du système de classement mis en place par la GCR et consent à ce que son classement soit publié et accessible au public;
- L'Entrepreneur renonce, même en cas de contestation de son classement, à obtenir toute ordonnance de nature à empêcher la publication de ce classement, sauf en cas de faute lourde de la part de la GCR, dont la preuve incombe à l'Entrepreneur, et ce, tant qu'une sentence arbitrale n'est pas rendue en sa faveur. L'Entrepreneur reconnaît que la publication de ce classement découle de l'application d'une politique de la RBQ et libère à cet égard la GCR de toute responsabilité découlant de tout classement qui lui serait défavorable;
- 4.42** L'Entrepreneur ne doit pas représenter ou laisser croire aux Bénéficiaires qu'il est un mandataire de la GCR;
- 4.43** L'Entrepreneur ne doit pas fournir quelque interprétation erronée du Plan de garantie ou du Règlement à quiconque;
- 4.44** L'Entrepreneur s'engage par ailleurs à fournir et à maintenir en vigueur tous les cautionnements et autres garanties requis par la GCR dont les cautionnements requis en vertu du Règlement;
- 4.45** L'Entrepreneur doit obtenir le consentement écrit préalable de la GCR quant à tout changement de contrôle dans la détention des actions votantes et participantes du capital-actions ou des parts de l'Entrepreneur, autre qu'entre les dirigeants et actionnaires (ou partenaires) connus par la GCR. Toute approbation ne pouvant cependant être refusée par la GCR sans motif sérieux. Dans l'éventualité où la GCR néglige ou omet de transmettre un refus dans les dix (10) jours de la réception d'une demande de la part de l'Entrepreneur, elle est réputée avoir consentie à tel changement de contrôle.

Tests préalables à la construction de Bâtiments

- 4.46** Dans les secteurs identifiés par la GCR, de temps à autre, l'Entrepreneur doit, préalablement à la construction de Bâtiments, effectuer un test de sol visant à identifier les éléments suivants :
- 4.46.1** la nature et la composition du sol;
- 4.46.2** la présence d'ocre ferreuse;
- 4.46.3** les risques de tassement et de mouvement de sol, Nonobstant le paragraphe 4.46, l'Entrepreneur doit effectuer toutes les vérifications appropriées afin de s'assurer de la qualité du sol et de l'absence de vice affectant celui-ci;
- 4.47** Sur demande écrite de la GCR, l'Entrepreneur doit effectuer tous les tests et toutes les études nécessaires afin de s'assurer de l'absence de vice de sol. Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Entrepreneur doit prendre toutes les mesures nécessaires afin de s'assurer qu'aucune mesure particulière ne doit être prise pour assurer la pérennité du Bâtiment compte tenu de toute instabilité du sol, de son pH, du niveau de la nappe phréatique, de la présence de fer ou de ferrobactéries dans le sol, etc.;
- 4.48** L'entrepreneur doit conserver une copie des résultats des tests effectués en conformité avec la présente sous-section pendant cinq (5) ans et en transmettre une copie au Bénéficiaire dans les trente (30) jours de leur production. Sur demande à cet effet de la GCR, il doit remettre une copie de ceux-ci à la GCR.

ARTICLE 5. ADHÉSION DE L'ENTREPRENEUR

- 5.1** L'Entrepreneur qui adhère à la présente convention doit, pour obtenir un certificat d'accréditation au Plan de garantie satisfaisant aux conditions suivantes :

- 5.1.1** remplir une demande d'adhésion sur la formule fournie par la GCR et la lui remettre;
- 5.1.2** satisfaire aux conditions et aux critères financiers prescrits au présent article et à l'article 6;
- 5.1.3** signer la présente convention d'adhésion fournie par la GCR;
- 5.1.4** détenir un cautionnement de 20 000 \$ contre la fraude, la malversation et le détournement de fonds;
- 5.1.5** payer les frais d'adhésion et d'enregistrement exigés par la GCR;
- 5.1.6** payer le montant exigible en vertu du Règlement afin d'être versé au fonds de garantie;
- 5.1.7** payer les frais pour chaque inspection d'un chantier effectuée par la GCR ou pour son bénéficiaire;
- 5.2** L'Entrepreneur qui adhère à la présente convention doit, pour obtenir un certificat d'accréditation au Plan de garantie fournir les documents requis et les informations suivantes :
- 5.2.1** soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés (CPA) du Québec. 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 (4) mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise;
- 5.2.2** produire une attestation spécifiant que les actionnaires détenant 20 % ou plus des actions avec droit de vote, les dirigeants et les 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 (3) ans et indiquer si l'un de ses autres actionnaires a été impliqué dans une telle faillite depuis moins de trois (3) ans;
- 5.2.3** produire le bilan personnel dûment rempli, daté et signé de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés de l'Entrepreneur ainsi que de toute personne qui se porte caution conformément à l'Article 6 de la présente convention;
- 5.2.4** déclarer l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées ou autres tels que l'hypothèque légale et le cautionnement envers des tiers;
- 5.2.5** produire une copie certifiée conforme de l'acte constitutif de son entreprise;
- 5.2.6** produire une attestation selon laquelle elle a demandé une licence d'entrepreneur auprès de la Régie;
- 5.2.7** 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 (3) 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;
- 5.2.8** les coordonnées et les dates de naissance de tous les dirigeants, les actionnaires, les répondants, les associés de l'Entrepreneur ainsi que de toute personne qui se porte caution conformément à l'Article 6 de la présente convention;
- 5.3** L'Entrepreneur doit respecter et maintenir en vigueur, pour toute la durée de son adhésion, les conditions d'adhésion prévues au présent article et tout autre critère requis par la GCR conformément aux exigences prévues au Règlement;

Durée de l'adhésion et renouvellement

- 5.4** Une adhésion est valide pour une durée d'un (1) an à compter du 1^{er} janvier 2015. Des modalités de renouvellement préalable pour la prolongation peuvent être mises de l'avant par la GCR afin de ramener la date d'expiration de l'adhésion à la date d'expiration de la licence que détient l'Entrepreneur auprès de la RBQ;
- 5.5** L'adhésion ne prend effet qu'à compter de la délivrance de la licence appropriée par la RBQ;
- 5.6** L'adhésion de l'Entrepreneur est renouvelée automatiquement à son expiration pour une durée d'un (1) an si et seulement si l'Entrepreneur fait parvenir à la GCR au moins trente (30) jours avant la date d'expiration de son adhésion une demande de renouvellement et les documents qui démontrent qu'il respecte toujours les conditions requises par le Règlement et par la présente convention et s'il acquitte en même temps les frais exigés par la GCR;
- 5.7** Une demande de renouvellement peut être valablement reçue après le délai prévu au paragraphe 5.6 de la présente, mais avant la date d'expiration prévue au paragraphe 5.4 de la présente si et seulement si l'Entrepreneur démontre qu'il avait un motif raisonnable hors de son contrôle de ne pas se conformer au délai du paragraphe 5.6;

Décision relativement à l'adhésion

- 5.8 Toute décision de la GCR refusant ou résiliant l'adhésion de l'Entrepreneur doit être motivée et transmise par écrit à l'Entrepreneur;
- 5.9 Dans un délai de soixante (60) jours de la demande d'adhésion par l'Entrepreneur, accompagnée de tous les documents exigés, la GCR doit informer par écrit l'Entrepreneur de sa décision d'émettre ou non l'adhésion à l'Entrepreneur et, le cas échéant, sous quelles conditions. Dans la mesure où un ou plusieurs documents exigés ne sont pas fournis simultanément à la demande d'adhésion, alors la GCR peut refuser l'adhésion nonobstant ce délai.
- 5.10 L'Entrepreneur insatisfait de la décision de la GCR en vertu du paragraphe 5.8 peut adresser une demande d'arbitrage conformément au processus décrit à l'article 11 de la présente convention;
- 5.11 La fusion, la vente ou la cession d'une société ou personne morale, la modification de son nom, de son conseil d'administration ou de ses dirigeants doit être notifiée à la GCR dans les trente (30) jours de leur survenance;
- 5.12 La GCR demeure propriétaire du certificat d'accréditation;
- 5.13 L'Entrepreneur ne peut céder son certificat d'accréditation;
- 5.14 L'Entrepreneur doit afficher son certificat d'accréditation valide à un endroit bien en vue de son principal établissement d'affaires au Québec;
- 5.15 Advenant que l'Entrepreneur cesse d'avoir droit à son certificat d'accréditation, il doit en aviser par écrit la GCR dans les trente (30) jours suivant la date où son droit a pris fin;
- 5.16 Les droits des Bénéficiaires ne sont pas affectés par la cessation d'effet de l'adhésion de l'Entrepreneur;

ARTICLE 6. CAUTIONNEMENT OU DÉPÔT DE GARANTIE

- 6.1 Sans limiter les autres dispositions de la présente convention quant à tout autre cautionnement ou garantie exigée, l'Entrepreneur doit détenir et maintenir durant toute la durée de son adhésion un cautionnement garantissant l'exécution de ses obligations en vertu du Plan de garantie en faveur de la GCR :
- 6.1.1 S'il exploite une entreprise travaillant, partiellement ou exclusivement, dans le domaine de la construction de Bâtiments résidentiels depuis moins de quatre (4) ans, un cautionnement au montant minimal de 70 000 \$, ou 100 000 \$ s'il est titulaire de la sous-catégorie de licence 1.1.2 prévue au *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires* (chapitre B-1.1, r.9) ou
- 6.1.2 S'il exploite une entreprise travaillant, partiellement ou exclusivement, dans le domaine de la construction de Bâtiments résidentiels depuis au moins quatre (4) ans, un cautionnement au montant minimal de 55 000 \$, ou 70 000 \$ s'il est titulaire de la sous-catégorie de licence 1.1.2.
- 6.2 L'Entrepreneur doit respecter, lorsqu'il est possible de les calculer, les critères financiers suivants, calculés selon la moyenne des trois (3) années précédentes :
- 6.2.1 ratio de fonds de roulement de 1,15;
- 6.2.2 ratio d'endettement de 80 %;
- 6.2.3 une valeur nette de 10 % (10 % du chiffre d'affaires);
- 6.2.4 de bénéfice brut de 18 %;
- 6.2.5 de bénéfice net de 5 %;
- 6.3 Le cautionnement requis au paragraphe 6.1 de la présente convention peut prendre la forme d'un cautionnement personnel, d'une lettre de garantie bancaire, d'un dépôt de garantie, d'une garantie hypothécaire ou d'un cautionnement d'une tierce personne ou de tierces personnes.
- 6.4 Le cautionnement requis au paragraphe 6.1 de la présente convention est établi par la GCR notamment en fonction des critères suivants :
- 6.4.1 Le nombre de Bâtiments enregistrés par l'Entrepreneur auprès de la GCR;
- 6.4.2 La notation et le classement de l'Entrepreneur;
- 6.4.3 Le résultat des enquêtes de satisfaction;
- 6.4.4 La promptitude de collaboration de l'Entrepreneur aux différentes demandes de la GCR;
- 6.4.5 La solvabilité de l'Entrepreneur; et
- 6.4.6 Le nombre de Réclamations à l'encontre de l'Entrepreneur;
- 6.5 Si le cautionnement requis au paragraphe 6.1 de la présente convention doit être utilisé en totalité ou en partie par la GCR, l'Entrepreneur doit sans délai parfaire son cautionnement en bonifiant ou en ajoutant un autre cautionnement, et ce, nonobstant toute contestation de l'entrepreneur devant tout arbitre ou tribunal compétent;
- 6.6 Lorsque l'Entrepreneur possède des sociétés liées ou affiliées, la GCR peut exiger un bilan consolidé ou les états financiers de chacune des sociétés;

- 6.7 Lorsque l'Entrepreneur ne remplit pas les exigences visées aux paragraphes 6.2 à 6.5 ou, dans le cas où il est impossible de calculer les critères financiers visés au paragraphe 6.2, la GCR peut exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence technique de l'Entrepreneur;
- 6.8 La GCR peut exiger un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 6.1 lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'Entrepreneur le requiert;
- 6.9 L'Entrepreneur devra aviser sans délai la GCR de tout changement de son statut d'entreprise;
- 6.10 L'Entrepreneur et toute personne qui se porte caution en vertu du présent article doit compléter et signer le cautionnement exigé par la GCR.

ARTICLE 7. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET OUTILS COMMUNICATIONNELS

- 7.1 Par la présente, la GCR octroie une licence non exclusive à l'Entrepreneur lui permettant d'utiliser la Propriété intellectuelle tant que la présente convention est en vigueur;
- 7.2 Dans l'éventualité où les signes, logos, slogans ou autres de la GCR devaient être modifiés, la GCR en avise l'Entrepreneur par écrit et celui-ci doit uniquement utiliser ces nouveaux logos, signes ou slogans à compter du 6e mois suivant la réception de l'avis par l'Entrepreneur ou, si elle est plus tardive, à la date indiquée dans l'avis;
- 7.3 Quant à toute documentation fournie par la GCR, l'Entrepreneur doit en tout temps s'assurer d'utiliser la version la plus récente;
- 7.4 La présence licence ne vise que les opérations de l'Entrepreneur quant à des Bâtiments couverts par le Plan de garantie;
- 7.5 L'Entrepreneur ne peut, sans l'accord préalable écrit de la GCR :
- 7.5.1 apporter quelque modification que ce soit à la Propriété intellectuelle et de permettre que de telles modifications soient apportées par quiconque;
- 7.5.2 céder, transférer ou aliéner en faveur d'un tiers la Propriété intellectuelle;
- 7.5.3 permettre que la Propriété intellectuelle soit utilisée par un tiers auquel l'Entrepreneur aura communiqué, volontairement ou pas, directement ou indirectement, une telle Propriété intellectuelle;
- 7.5.4 autrement porter atteinte aux droits de la GCR quant à la Propriété intellectuelle, et ce, que ce soit volontairement ou pas ou indirectement, étant entendu que la licence est octroyée uniquement dans le but de permettre à l'Entrepreneur de respecter ses engagements de diffusion de l'information relative au Plan de garantie contracté en vertu de la présente.
- 7.6 Rien dans la présente convention ne doit être interprété comme conférant à l'Entrepreneur quelque droit, titre ou intérêt que ce soit dans la Propriété intellectuelle autre que ce qui est prévu à la présente convention, et tout usage par l'Entrepreneur de la Propriété intellectuelle autre que ce qui est prévu à la présente convention sera réputé fait en violation des droits de la GCR;
- 7.7 Par la présente, l'Entrepreneur cède et transporte, en faveur de la GCR, tout droit de Propriété intellectuelle qu'il aurait pu acquérir sur la Propriété intellectuelle et sur tout travail et amélioration future qu'il pourrait apporter à la Propriété intellectuelle, le cas échéant, ainsi que tout droit de Propriété intellectuelle qu'il pourrait acquérir du fait de son travail ou de celui de ses employés ou mandataires sur la Propriété intellectuelle ou sur toute amélioration à celle-ci. L'Entrepreneur renonce par ailleurs à tous ses droits moraux à l'égard de cette Propriété intellectuelle;
- 7.8 Par ailleurs, l'Entrepreneur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires afin que tout employé, mandataire ou client de l'Entrepreneur cède à la GCR tout droit qu'il pourrait acquérir sur la Propriété intellectuelle ou une amélioration à celle-ci, et ce, pour quelque motif que ce soit et qu'il renonce à tous ses droits moraux à cet égard;
- 7.9 L'Entrepreneur doit identifier visiblement ses chantiers de construction de Bâtiments en utilisant la Propriété intellectuelle de la GCR;

ARTICLE 8. INDEMNISATION (DE L'ENTREPRENEUR EN FAVEUR DE LA GCR)

- 8.1 Dans la mesure où la GCR est tenue, pour quelque raison que ce soit, d'indemniser, de quelque façon que ce soit, un Bénéficiaire, alors la GCR est automatiquement subrogée à l'encontre de l'Entrepreneur dans les droits de ce Bénéficiaire jusqu'à concurrence des sommes qu'elle a déboursées en faveur de ce Bénéficiaire;
- 8.2 L'Entrepreneur est tenu d'indemniser la GCR pour toute perte encourue ou à rembourser tout déboursé qu'il aura effectué à la suite de son défaut d'honorer la garantie lui incombant en vertu du Plan de garantie;

- 8.3** L'Entrepreneur est également tenu d'indemniser la GCR de toute obligation, condamnation, frais, dépens honoraires judiciaires et extra-judiciaires et débours encourus par la GCR à la suite d'un défaut de l'Entrepreneur de respecter la présente convention, le Contrat de garantie ou à s'exécuter en temps opportun;
- 8.4** En cas de défaut de l'Entrepreneur, la GCR peut se prévaloir des cautionnements prévus à la présente convention afin de garantir l'exécution des obligations de l'Entrepreneur et indemniser la GCR. Dans la mesure où la GCR se prévaut desdits cautionnements, la GCR peut révoquer, sans délais ni préavis, l'adhésion de l'Entrepreneur. Les droits et recours de la GCR ne sont pas limités à la valeur des cautionnements. En cas d'insuffisance des cautionnements, la GCR conserve ses droits et recours pour l'excédent contre l'Entrepreneur;
- 8.5** Dans la mesure où la GCR a demandé, par écrit, à l'Entrepreneur de respecter l'un ou l'autre des engagements d'indemnisation prévus au présent article et que l'Entrepreneur omet ou néglige de respecter ceux-ci, l'Entrepreneur s'engage, en sus de tout autre engagement d'indemnisation souscrit, à tenir la GCR indemne et à couvert de toute dépense, frais, honoraires (même extrajudiciaires), etc. que la GCR pourrait encourir afin de forcer l'Entrepreneur à respecter ses engagements;

ARTICLE 9. CONFIDENTIALITÉ

- 9.1** L'Entrepreneur s'engage en faveur de la GCR à ce qui suit :
- 9.1.1** À n'utiliser l'information contenue dans les documents d'information relatifs à la GCR ou à son entreprise qu'aux seules fins de la mise en oeuvre du Plan de garantie;
- 9.1.2** À ne pas divulguer ni permettre la divulgation, soit partiellement soit en totalité, du contenu des documents de la GCR, excepté aux employés, aux administrateurs ou aux dirigeants qui ont besoin d'en être informés, à moins d'une autorisation spécifique de la GCR;
- 9.1.3** À ne pas reproduire ni permettre la reproduction de documents d'information relatifs à la GCR ou à son entreprise sans l'autorisation préalable écrite de la GCR;
- 9.1.4** À ne pas commenter, de quelque façon que ce soit, les informations contenues dans les documents relatifs à la GCR ou à son entreprise avec une personne ou un organisme non lié par les engagements contenus au présent article;
- 9.1.5** À retourner promptement, par messenger ou par courrier recommandé, les documents ainsi que les reproductions dans l'éventualité de la terminaison ou de la résiliation de la présente;
- Le présent engagement ne couvre pas toute l'information qui était ou qui est devenue généralement connue du public ou disponible à celui-ci, ou était légalement, suite à une divulgation de la part de la GCR, en la possession de l'Entrepreneur antérieurement à la date de la présente ou qui était ou qui est devenue connue de l'Entrepreneur suite à une divulgation d'une personne autre que la GCR;
- 9.2** L'Entrepreneur autorise la GCR à communiquer et transmettre à la RBQ toutes les informations et documentations le concernant ou qui concerne son adhésion, son dossier d'enregistrement de Bâtiment et son classement ou qu'il a fourni à la GCR dans le cadre de l'application de la présente convention;

ARTICLE 10. DÉFAUT ET RÉSILIATION

- 10.1** L'Entrepreneur est en défaut dans l'un ou l'autre des cas suivants :
- 10.1.1** S'il ne remplit plus l'une des conditions requises par la présente convention ou le Règlement;
- 10.1.2** En cas de réticence ou de fausse déclaration de sa part;
- 10.1.3** Il est en défaut de paiement des frais d'adhésion, de renouvellement de l'adhésion ou d'enregistrement d'un Bâtiment;
- 10.1.4** L'Entrepreneur a été avisé, à plusieurs reprises, de la présence de déficiences intermédiaires, au sens du Programme d'inspection de la GCR dans ses constructions;
- 10.1.5** Il omet de parachever des travaux relatifs au Bâtiment ou n'effectue pas les réparations requises selon les exigences de la GCR;
- 10.1.6** La GCR a indemnisé un Bénéficiaire à la suite d'un défaut de l'Entrepreneur relativement 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 construction ou les vices de sol;
- 10.1.7** Il utilise, pour l'exécution de travaux de construction, les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire de la sous-catégorie de licence de la RBQ appropriée;
- 10.1.8** La GCR a dû exécuter un cautionnement, en tout ou en partie;

10.1.9 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, actionnaire ou dirigeant 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;

10.1.10 S'il survient un changement de contrôle dans la détention des actions ou des parts votantes du capital-actions de l'Entrepreneur, autre qu'entre les dirigeants et actionnaires connus par la GCR et qui n'a pas été préalablement approuvé (ou que la GCR n'est pas réputée l'avoir donné) par écrit par la GCR, telle approbation ne pouvant cependant être refusée sans motif sérieux;

10.1.11 Il ne transmet pas les documents ou formulaires requis par la GCR ou les cautionnements exigés à la présente convention dans les délais impartis;

10.1.12 Il néglige ou omet, pour quelque raison que ce soit, d'enregistrer un Bâtiment ou un projet, dans les délais prescrits;

10.1.13 Il omet ou néglige, pour quelque raison que ce soit, de permettre à la GCR ou ses représentants d'inspecter un Bâtiment selon le dernier Calendrier d'inspection qui lui a été communiqué par la GCR ou ses représentants;

10.1.14 L'un des Bâtiments construits par l'Entrepreneur ou qu'il a construit est affecté d'une déficience majeure au sens du Programme d'inspection de la GCR;

10.1.15 Dans le cas où l'Entrepreneur est une personne morale, si l'Entrepreneur entreprend sa dissolution ou si une liquidation, volontaire ou forcée, de l'Entrepreneur survient;

10.1.16 Si un séquestre ou un syndic est nommé pour recevoir les biens de l'Entrepreneur ou encore les administrer, en tout ou en partie;

10.1.17 Si l'Entrepreneur fait l'objet d'une pétition de faillite, fait cession de ses biens, dépose un avis d'intention ou une proposition concordataire ou devient insolvable au sens de toute loi en matière de faillite et d'insolvabilité ou si l'Entrepreneur se prévaut de quelque loi que ce soit en rapport avec l'insolvabilité, y compris la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* ou si il tente de profiter de toute loi concernant la faillite ou l'insolvabilité;

- 10.2** En cas de défaut de l'Entrepreneur en vertu des dispositions du paragraphe 10.1 de la présente convention, la GCR peut résilier unilatéralement son adhésion;
- 10.3** L'adhésion de l'Entrepreneur cesse d'avoir effet dès qu'il n'est plus titulaire de la licence d'entrepreneur appropriée, délivrée par la RBQ;
- 10.4** En cas de décès du titulaire du certificat d'accréditation, le liquidateur de la succession, l'héritier, le légataire particulier ou le représentant légal du défunt, peut continuer ses activités au plus quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date du décès;
- 10.5** En cas de résiliation de l'adhésion de l'Entrepreneur, la présente convention est automatiquement résiliée à compter du moment où la résiliation de l'adhésion prend effet. Malgré ce qui précède, les Articles 1, 6, 8 et 9 survivent à la résiliation de la présente convention;
- 10.6** En cas de résiliation de son adhésion, l'Entrepreneur doit, immédiatement, cesser d'utiliser toute Propriété intellectuelle de la GCR. Il s'engage à cesser d'utiliser et remettre à la GCR, à ses frais et sans délai, toute documentation, tout outil promotionnel, toute affiche ou tout autre type de bien qui fait référence à la GCR ou qui utilise tout élément de la Propriété intellectuelle. Sans limiter la généralité de ce qui précède, il doit immédiatement déployer tous les efforts nécessaires afin de ne pas laisser croire qu'il bénéficie encore d'un certificat d'accréditation de la GCR. Il ne peut non plus faire la promotion du Plan de garantie de la GCR.

ARTICLE 11. ARBITRAGE

11.1 Les parties reconnaissent que tout différend qui peut survenir dans l'interprétation ou l'application (i) de la présente convention et ses annexes (ii) du Programme d'inspection qui est autrement lié à l'application du Plan de garantie par la GCR, doit être soumis à l'arbitrage conformément aux dispositions des articles 2638 et suivants du *Code civil du Québec* et des articles 940 et suivants du *Code de procédure*;

Tout différend découlant de l'application par la GCR du Contrat de garantie et ne concernant pas une Réclamation auquel aucun Bénéficiaire n'est partie est considéré comme un différend découlant de la présente convention. Cependant, malgré toute disposition à l'effet contraire, tout différend impliquant une Réclamation en vertu du Contrat de garantie n'est assujettie qu'aux dispositions du Contrat de garantie quant à la médiation et à l'arbitrage;

- 11.2** L'Entrepreneur, insatisfait d'une décision de la GCR, doit soumettre le différend à l'arbitrage dans les trente (30) jours de la réception de la décision de la GCR;
- 11.3** Toute demande d'arbitrage portant sur le refus ou l'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie

dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie;

- 11.4 Malgré le paragraphe 11.3, si la GCR considère que le différend revêt une importance particulière et que la demande d'arbitrage ne vise pas le refus ou l'annulation de l'adhésion, elle peut exiger que l'arbitrage soit tenu devant trois (3) arbitres. Elle doit alors transmettre un avis à cet effet à l'Entrepreneur dans les dix (10) jours de la réception d'un avis d'arbitrage. Alors, chaque partie nomme un (1) arbitre et les deux (2) arbitres ainsi nommés en choisissent un troisième. À défaut par les deux (2) arbitres de procéder à telle nomination dans les trente (30) jours de leur nomination, toute partie peut s'adresser au tribunal afin qu'il procède à la nomination du troisième arbitre. Toutes les autres dispositions du présent article 11, s'appliquent alors en y faisant les adaptations nécessaires;
- 11.5 La décision arbitrale lie l'Entrepreneur et la GCR;
- 11.6 La demande d'arbitrage relativement à l'annulation ou la résiliation de l'adhésion ne suspend pas l'exécution de la décision rendue par la GCR, sauf si l'arbitre en décide autrement;
- 11.7 La décision arbitrale est finale et sans appel;
- 11.8 Les coûts de l'arbitrage sont partagés en parts égales entre la GCR et l'Entrepreneur;
- 11.9 Lorsqu'une partie n'obtient gain de cause sur aucun des aspects de ses principaux arguments, l'arbitre peut départager autrement ces coûts entre les parties;
- 11.10 Chaque partie assume seule les honoraires de ses procureurs. Cependant, dans la mesure où l'arbitre en arrivait à la conclusion qu'une partie s'est prévaluée du processus d'arbitrage pour nuire à autrui, de façon abusive ou s'il ne retient aucun des aspects de ces principaux arguments, il doit alors condamner cette partie à indemniser l'autre partie quant à ses honoraires et à ses frais extrajudiciaires raisonnables;
- 11.11 La demande d'arbitrage relativement à l'annulation ou à la résiliation d'une adhésion ne suspend pas l'exécution de la décision de la GCR, sauf si l'arbitre en décide autrement, ce qu'il ne peut faire que s'il a des motifs sérieux de croire soit (i) que la GCR a agi de mauvaise foi ou (ii) que le préjudice subi par l'Entrepreneur est irréparable, en prenant cependant en considération le préjudice que pourrait subir le public et la GCR si la décision de la GCR était suspendue compte tenu notamment des dossiers de l'Entrepreneur;

ARTICLE 12. PLANS DE GARANTIE

- 12.1 Aux fins de la présente convention, le Plan de garantie offert par la GCR quant aux Bâtiments non détenus en copropriété divise est celui applicable ci-après :

CONTRAT DE GARANTIE

Bâtiments NON DÉTENUS en copropriété divise

1. PRÉAMBULE

Sous réserve des conditions et des exclusions contenues au présent, le Plan de garantie de la Garantie de construction résidentielle (GCR) garantit l'exécution par l'Entrepreneur des obligations légales et contractuelles que ce dernier a contracté en vertu du présent Contrat de garantie en faveur du Bénéficiaire.

Le présent Contrat de garantie est établi conformément aux dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs adopté par la Régie du bâtiment du Québec (décret 841-98, 17 juin 1998) et en vigueur le 1^{er} janvier 1999, tel que modifié de temps à autre.

Le contenu du présent Contrat de garantie a été approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

Le présent Contrat de garantie constitue un plan de garantie obligatoire en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ B-1.1, r. 8 (ci-après désignée : le « **Règlement** »).

2. DÉFINITIONS

Les mots et expressions suivants, lorsqu'ils sont employés dans le présent Contrat de garantie, dans ses annexes et dans tout document accessoire à ce contrat, ont, à moins d'incompatibilité avec le contexte, les significations suivantes :

- 2.1 « **Acompte** » : Tout paiement effectué d'avance par le Bénéficiaire ou pour son compte et étant appliqué en totalité sur le prix du Contrat couvert. Sans limiter la généralité de ce qui précède, est expressément exclu de la présente définition tout paiement effectué par quiconque en faveur de l'Entrepreneur mais dont le paiement ne découle pas directement du Contrat couvert;

- 2.2 « **Administrateur** » : La Garantie de construction résidentielle (GCR), une personne morale sans but lucratif dûment constituée en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, c. C-38.) et dûment autorisée à administrer un plan de garantie désigné par la Régie du bâtiment du Québec;
- 2.3 « **Bâtiment** » : Le bâtiment lui-même, les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, à savoir : le puits artésien, les raccordements aux services municipaux et gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;
- 2.4 « **Bénéficiaire** » : Une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative ayant contracté initialement avec l'entrepreneur pour l'achat ou la construction du Bâtiment. Lorsqu'applicable, comprend également tout acquéreur subséquent du bâtiment pour le terme qui reste à courir aux garanties;
- 2.5 « **Contrat couvert** » : Le contrat de vente ou le contrat de d'entreprise d'un bâtiment résidentiel neuf conclu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire tel qu'il peut être modifié par écrit par les parties de temps à autre, notamment pour prévoir toute modification aux travaux envisagés dans le contrat initial;
- 2.6 « **Contrat de garantie** » : Le présent Contrat de garantie;
- 2.7 « **Déclaration de pré-réception** » : Formulaire prescrit par l'Administrateur complété par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, lors de l'inspection pré-réception et qui identifie de façon précise et détaillée les travaux à parachever ou les malfaçons apparentes à corriger, le cas échéant. Lorsque cette Déclaration de pré-réception est signée par le Bénéficiaire à la section Déclaration de réception, elle vaut dénonciation aux fins de la Garantie de parachèvement prévue à 8.2 et de la Garantie contre les malfaçons prévue à 9.1 après la Réception du bâtiment;
- 2.8 « **délaï raisonnable** » : Délai permettant à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de venir constater selon le cas les malfaçons, les vices cachés, les vices de bâtiment ou les vices de sol affectant le bâtiment dans les cas de dénonciation. De manière générale, est jugé raisonnable un délai n'excédant pas six (6) mois, à moins de circonstances particulières.
- 2.9 « **Entrepreneur** » : Une personne qui est titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un Bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé à la section 3 du présent Contrat de garantie;
- 2.10 « **Fin des travaux** » : La date où tous les travaux prévus par écrit entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et où le Bâtiment est en état de servir à l'usage auquel on le destine;
- 2.11 « **Garantie des acomptes** » : La garantie visée par la section 7 du présent Contrat de garantie;
- 2.12 « **Garantie de parachèvement** » : La garantie visée par la section 8 du présent Contrat de garantie;
- 2.13 « **Garantie contre les malfaçons** » : La garantie visée par la section 9 du présent Contrat de garantie;
- 2.14 « **Garantie contre les vices cachés** » : La garantie visée par la section 10 du présent Contrat de garantie;
- 2.15 « **Garantie contre les vices de bâtiment** » : La garantie visée par la section 11 du présent Contrat de garantie;
- 2.16 « **Garantie contre les vices de sol** » : La garantie visée par la section 12 du présent Contrat de garantie;
- 2.17 « **Garantie de relogement, déménagement et entreposage** » : La garantie visée par la section 13 du présent Contrat de garantie;
- 2.18 « **malfaçon** » : 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. Il s'agit de défauts mineurs qui n'ont pas d'incidence sur la solidité du bâtiment et qui selon le cas :
- 2.18.1 sont existants et apparents au moment de la Réception du bâtiment; ou
- 2.18.2 sont existants et non apparents au moment de la Réception du bâtiment;
- 2.19 « **Parachèvement des travaux** » : Le Parachèvement des travaux inexécutés et relatifs au Bâtiment, tel que prévus par écrit au Contrat couvert;
- 2.20 « **Réception du bâtiment** » : Moment où le Bénéficiaire déclare accepter de l'Entrepreneur, avec ou sans réserves, le Bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine. Elle survient à la première des éventualités suivantes :
- 2.20.1 la date ou laquelle le Bénéficiaire prend possession du Bâtiment; ou
- 2.20.2 la date de la signature de la Déclaration de pré-réception à sa section Déclaration de réception;
- 2.21 « **Réclamation** » : procédure de mise en oeuvre des garanties visée à la section 17 du présent Contrat de garantie;

2.22 « Régie » : La Régie du bâtiment du Québec constituée en vertu de la Loi sur le Bâtiment (RLRQ c. B-1.1)

2.23 « vice de bâtiment » : Un vice de conception, de construction ou de réalisation du Bâtiment qui cause ou pourra causer la perte partielle ou totale du Bâtiment.

2.24 « vice de sol » : vice relié à la composition, à l'instabilité ou à un mouvement latéral important du sol qui cause ou pourra causer la perte partielle ou totale du Bâtiment.

2.25 « vice caché » : vice rendant le Bâtiment impropre à l'habitation ou réduisant substantiellement son utilité, qui existe mais qui est inconnu par le Bénéficiaire au moment de la Réception du bâtiment et qui ne peut être constaté par un acquéreur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

3. BÂTIMENTS VISÉS

3.1 Les garanties offertes par le présent Contrat de garantie ne couvrent que les Bâtiments neufs ci-dessous mentionnés, lorsque ceux-ci sont destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divisée par le Bénéficiaire de la garantie :

3.1.1 Une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;

3.1.2 Un Bâtiment multifamilial de deux (2) à cinq (5) logements;

3.2 Les garanties offertes par le présent Contrat de garantie couvrent également un Bâtiment visé à l'article 3.1 ci-dessus, qui est acquis d'un syndic, d'une municipalité ou d'un prêteur hypothécaire par un Entrepreneur.

4. DESTINATION DU BÂTIMENT

La destination d'un Bâtiment s'établit à la date de conclusion du Contrat couvert. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du Bâtiment.

5. INSPECTION PRÉ-RÉCEPTION ET DÉCLARATION DE PRÉ-RÉCEPTION

5.1 Le Bâtiment visé par le présent Contrat de garantie doit faire l'objet d'une inspection pré-réception, c'est-à-dire d'une inspection avant la Réception du bâtiment.

5.2 Toute inspection pré-réception doit être effectuée conjointement par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire en utilisant la liste d'inspection pré-réception préétablie et fournie par l'Administrateur en fonction du type de Bâtiment visé. Lors de cette inspection, le Bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

5.3 Lors de cette inspection, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur identifient les travaux à parachever et les vices et malfaçons apparentes qui sont à corriger. Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser six (6) mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

5.4 Le résultat de cette inspection pré-réception et l'entente pour la réalisation des travaux de parachèvement et de correction des vices et malfaçons apparentes, le cas échéant, est consigné à la Déclaration de pré-réception, laquelle est signée par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire à la section déclaration de réception afin de valoir dénonciation aux fins des garanties prévues à l'article 8.2 et 9.1 du présent Contrat de garantie.

5.5 S'il n'y a pas de Bénéficiaire connu lors de la Fin des travaux, l'inspection doit être différée.

6. GARANTIES OFFERTES PAR LE PRÉSENT CONTRAT DE GARANTIE

6.1 Sous réserve des limitations, restrictions et exclusions contenues au présent Contrat de garantie, les garanties suivantes s'appliquent au Contrat couvert :

6.1.1 Garantie des acomptes;

6.1.2 Garantie de parachèvement;

6.1.3 Garantie contre les malfaçons

6.1.4 Garantie contre les vices cachés

6.1.5 Garantie contre les vices de bâtiment;

6.1.6 Garantie contre les vices de sol;

6.1.7 Garantie de relogement, déménagement et entreposage.

7. GARANTIE DES ACOMPTES

7.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage à rembourser au Bénéficiaire les Acomptes versés à l'Entrepreneur en cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, avant la Réception du bâtiment, résultant notamment de sa faillite, son insolvabilité, de la résiliation pour cause du Contrat couvert ou la de la fraude de l'Entrepreneur dans le cas d'un contrat d'entreprise, à condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié.

8. GARANTIE DE PARACHÈVEMENT

8.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, à condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier, à parachever les travaux prévus par écrit au Contrat couvert en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales avant la Réception du bâtiment résultant notamment de sa faillite, son insolvabilité, de la résiliation pour cause du Contrat couvert ou la de la fraude de l'Entrepreneur, mais, dans le cas d'un Contrat de vente, à condition que le Bénéficiaire soit détenteur des titres de propriété.

8.2 Sous réserve des limites et des exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales après la Réception du bâtiment, à parachever les travaux dénoncés à la Déclaration de pré-réception lors de la Réception du bâtiment ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci.

8.3 Dans l'éventualité où, contrairement à l'article 8.2, aucune Déclaration de pré-réception n'est remplie par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conformément à l'article 5.4, le Bénéficiaire pourra tout de même se prévaloir de la garantie prévue à l'article 8.2 à condition que les travaux à parachever aient autrement été dénoncés par écrit à l'Entrepreneur au moment de la Réception du bâtiment ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci.

8.4 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par le Parachèvement des travaux en application de la garantie prévue à 8.2 du présent Contrat de garantie.

9. GARANTIE CONTRE LES MALFAÇONS

9.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales à réparer les malfaçons apparentes dénoncées par le Bénéficiaire à la Déclaration de pré-réception lors de la Réception du bâtiment ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci.

9.2 Dans l'éventualité où, contrairement à l'article 9.1, aucune Déclaration de pré-réception n'est remplie par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conformément à l'article 5.4, le Bénéficiaire pourra tout de même se prévaloir de la garantie prévue à l'article 9.1 à condition que les malfaçons apparentes aient autrement été dénoncées par écrit à l'Entrepreneur au moment de la Réception du bâtiment ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci.

9.3 Sous réserve des limites contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légale à réparer les malfaçons existantes et non apparentes qui affectent le Bâtiment au moment de la Réception du bâtiment et découvertes dans la première année suivant la Réception du bâtiment à la condition que telles malfaçons soient dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte.

9.4 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs en application de la garantie prévue aux articles 9.1 et 9.3.

10. GARANTIE CONTRE LES VICES CACHÉS

10.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les vices cachés qui affectent le Bâtiment découverts dans les trois (3) années de la Réception du bâtiment à condition que de tels vices soient dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte ou survenance ou, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où le Bénéficiaire a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

10.2 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et à la réparation des dommages matériels causés par les travaux de correctifs en application de la garantie prévue à l'article 10.1.

11. GARANTIE CONTRE LES VICES DE BÂTIMENT

11.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les Vices de bâtiment qui affectent le Bâtiment découverts dans les cinq (5) années de la Fin des travaux à condition que de tels vices soit dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un Délai raisonnable de leur découverte ou survenance, ou, en cas de vices ou pertes graduelles, de leur premières manifestation significative.

11.2 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs en application de la garantie prévue à l'article 11.1.

12. GARANTIE CONTRE LES VICES DE SOL

12.1 Sous réserve des limites et des exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les vices de sol qui affectent le Bâtiment découverts dans les cinq (5) années de la Fin des travaux à condition que de tels vices soit dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leurs découverte ou survenance, ou, en cas de vices ou pertes graduelles, de leur première manifestation significative.

12.2 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et à la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs en application de la garantie prévue à l'article 12.1.

13. GARANTIE DE RELOGEMENT, DÉMÉNAGEMENT ET ENTREPOSAGE

13.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à rembourser au Bénéficiaire les frais raisonnables de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens dans la mesure dans l'un ou l'autre des cas suivants :

13.1.1 soit (i) le Bénéficiaire ne peut, autrement que par force majeure ou par son fait ou son inaction, prendre Réception du bâtiment à la date convenue au Contrat couvert avec l'Entrepreneur à moins que les Acomptes ne soient remboursés ou (ii) le Bénéficiaire ne peut prendre Réception du bâtiment à la date convenue avec l'Entrepreneur afin de permettre à l'Administrateur de parachever le Bâtiment.

13.1.2 le Bâtiment n'est plus habitable en raison de l'exécution du présent Contrat de garantie après la Réception du bâtiment, par l'Entrepreneur ou l'Administrateur, de l'une ou l'autre des garanties suivantes : Garantie de parachèvement, Garantie contre les malfaçons, Garantie contre les vices cachés, Garantie contre les vices de bâtiment ou Garantie contre les vices de sol.

14. GARANTIE TRANSFÉRABLE

La garantie du présent Contrat de garantie bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

15. LES LIMITES DES GARANTIES

15.1 Malgré toute disposition à l'effet contraire, les garanties relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée et non détenue en copropriété divise est limitée par adresse aux montants suivants :

15.1.1 Pour les Acomptes, 50 000 \$;

15.1.2 Pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du Bénéficiaires, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du Bénéficiaire, 6 000 \$ soit :

15.1.2.1 Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;

15.1.2.2 Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser sur une base quotidienne :

- Pour une (1) personne95 \$
- Pour deux (2) personnes125 \$
- Pour trois (3) personnes160 \$
- Pour quatre (4) personnes ou plus.....190 \$

15.1.3 Pour le Parachèvement des travaux et la réparation des malfaçons, vices cachés, vices de bâtiment et vices de sol, le montant inscrit au Contrat couvert sans jamais toutefois excéder 300 000 \$;

15.1.4 Pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le Bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le montant mentionné à l'article 15.1.3 ci-devant; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation y soit expressément prévue.

15.2 La garantie relative à un Bâtiment multifamilial non détenu en copropriété divise est limitée aux montants suivants :

15.2.1 Pour les Acomptes, 50 000 \$ par Bâtiment;

15.2.2 Pour la 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 enrichissement injustifié du Bénéficiaire, 6 000 \$ par Bâtiment, soit :

15.2.2.1 Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;

15.2.2.2 Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne :

- Pour une (1) personne95 \$
- Pour deux (2) personnes125 \$
- Pour trois (3) personnes160 \$
- Pour quatre (4) personnes ou plus.....190 \$

15.2.3 Pour le Parachèvement des travaux et la réparation des malfaçons, vices cachés, vices de bâtiment ou vices de sol, le moindre des deux montants suivants :

15.2.3.1 Le montant inscrit au Contrat couvert;

15.2.3.2 Un montant égal à 200 000 \$ multiplié par le nombre de logements contenus dans le Bâtiment;

15.2.4 Pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le Bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des deux montants mentionnés aux paragraphes 15.2.3.1 et 15.2.3.2 des présentes;

La protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation y soit expressément prévue.

15.3 La garantie d'un plan s'applique à un Bâtiment qui n'a pas de Bénéficiaire à la Fin des travaux pour autant que la Réception du bâtiment ait lieu dans les vingt-quatre (24) mois qui suivent la Fin des travaux.

La Garantie contre les vices de bâtiment et la Garantie contre les vices de sol sont toutefois limitées au terme qui reste à courir sous la garantie.

La Garantie de parachèvement après la Réception du bâtiment ne s'applique cependant pas si le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conviennent que le Bâtiment est vendu en l'état d'achèvement où il se trouve à la date du Contrat couvert.

16. EXCLUSIONS DES GARANTIES

16.1 Sont exclus des garanties :

16.1.1 la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le Bénéficiaire;

16.1.2 les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels que les fissures et les rétrécissements, sauf si l'Entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au Bâtiment;

16.1.3 les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire tels que l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du Bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, de modifications ou d'ajouts réalisés par le Bénéficiaire ou par un tiers pour le compte du Bénéficiaire hors du cadre du Contrat couvert;

16.1.4 les dégradations résultant de l'usure normale du Bâtiment;

16.1.5 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 que les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out, sauf si l'Entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au Bâtiment;

16.1.6 la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extra-contractuelle de l'Entrepreneur;

16.1.7 la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

16.1.8 l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du Bâtiment;

16.1.9 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 que 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;

16.1.10 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;

- 16.1.11 les créances des personnes qui ont participé à la construction du Bâtiment;
- 16.2 **Est également exclu des garanties, tout vice de sol dans le cas où le Bénéficiaire a fourni le terrain.**
- 16.3 **Est également exclu des garanties tout vice de bâtiment ou vice de sol qui résulte d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le Bénéficiaire.**
- 16.4 L'Administrateur ne peut être tenu responsable de l'aggravation d'une situation lorsque cette situation n'a pas été dénoncée à l'Administrateur dans les délais requis au présent Contrat de garantie et qu'une intervention rapide de l'Administrateur ou de l'Entrepreneur aurait permis d'empêcher ou de limiter l'aggravation en question.

17. RÉCLAMATIONS

- 17.1 Le Bénéficiaire qui veut se prévaloir de la **Garantie de relogement, déménagement et entreposage prévue à l'article 13.1.1**, doit, au plus tard dans les six (6) mois suivant la Réception du bâtiment, transmettre par écrit une Réclamation incluant les pièces justificatives à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. En l'absence de règlement, au moins quinze (15) jours après l'expédition de la Réclamation, le Bénéficiaire en avise par écrit l'Administrateur qui doit statuer sur la demande dans les trente (30) jours qui suivent la réception de cet avis.
- 17.2 Le Bénéficiaire qui veut se prévaloir de la **Garantie des acomptes prévue à l'article 7.1**, ou de la **Garantie de parachèvement prévue à l'article 8.1**, doit transmettre par écrit une Réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 17.4.1 à 17.4.5 s'applique compte tenu des adaptations nécessaires.
- Pour l'application de ce paragraphe, le Bénéficiaire doit verser à l'Administrateur des frais de cent dollars (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.

- 17.3 À condition d'avoir préalablement dénoncé par écrit les travaux à parachever et les malfaçons apparentes, le Bénéficiaire qui veut se prévaloir de la **Garantie de parachèvement prévue à l'article 8.2** ou de la **Garantie contre les malfaçons prévue à l'article 9.1**, doit transmettre par écrit une Réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant l'une des deux dates suivantes :

17.3.1 l'échéance du délai de réalisation des travaux de parachèvement et de corrections des malfaçons convenu avec l'Entrepreneur conformément à l'article 5.4;

17.3.2 à défaut, la date de Réception du bâtiment.

La procédure décrite aux paragraphes 17.4.2 à 17.4.5 s'applique compte tenu des adaptations nécessaires. Pour l'application de ce paragraphe, le Bénéficiaire doit verser à l'Administrateur des frais de cent dollars (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.

- 17.4 À la condition d'avoir préalablement dénoncé par écrit, conformément aux articles 9.3, 10.1, 11.1, 12.1 et au paragraphe 13.1.2., lorsque requis, à l'exclusion des Réclamations visées aux articles 17.1 à 17.3 ci devant, le Bénéficiaire qui veut se prévaloir de l'une ou l'autre de la **Garantie contre les malfaçons**, la **Garantie contre les vices cachés**, la **Garantie contre les vices de bâtiment**, la **Garantie contre les vices de sol** ou la **Garantie de relogement, déménagement et entreposage**, doit suivre la procédure de Réclamation suivante :

17.4.1 Au moins quinze (15) jours après l'expédition de la dénonciation, le Bénéficiaire transmet par écrit une Réclamation à l'Administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'Entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu. Il doit alors verser à l'Administrateur des frais de cent dollars (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 que si une entente intervient entre les parties impliquées;

17.4.2 Dans les quinze (15) jours de la réception de la Réclamation prévu au paragraphe 17.4.1, l'Administrateur demande à l'Entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les quinze (15) jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le Bénéficiaire;

17.4.3 Dans les quinze (15) jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur en vertu du paragraphe 17.4.2 de la présente, l'Administrateur doit procéder sur place à une inspection;

17.4.4 Dans les trente (30) 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 une copie par poste recommandée aux parties impliquées. Si le délai de trente (30) jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'Administrateur doit en informer par écrit le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et la Régie; l'Administrateur doit également justifier le

retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'Administrateur statue sur la 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 raisonnable qu'il indique et qui est convenu avec le Bénéficiaire;

17.4.5 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 quinze (15) jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le Bénéficiaire en vertu du paragraphe 17.4.4, effectue le remboursement ou prend en charge le Parachèvement des travaux 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. Dans les trente (30) jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le Bénéficiaire en vertu du paragraphe 17.4.4, l'Administrateur doit communiquer par écrit au Bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

- 17.5 Dans la mesure où l'Administrateur se dote d'un système électronique de Réclamation, une Réclamation visant l'une ou l'autre des garanties peut alors être effectuée en utilisant ce système.
- 17.6 **Sous réserve de l'article 17.7, le défaut de dénoncer par écrit ou de respecter les délais de Réclamation prévus au présent article pour l'une ou l'autre des garanties offertes entraîne, pour le Bénéficiaire, la déchéance de son droit de Réclamation. L'Administrateur n'assume alors aucune responsabilité quant à ces vices.** Le Bénéficiaire conserve cependant ses droits et recours directs contre l'Entrepreneur dans la mesure prévue par la loi.
- 17.7 Le non-respect d'un délai de Réclamation par le Bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'Entrepreneur ou l'Administrateur manque à ses obligations prévus aux articles 5.1, 5.2, 5.3, 17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 18.1, 18.2, 22.2, 22.3 et 22.5 du présent Contrat de garantie à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de Réclamation ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au Bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepassé ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur.

- 17.8 Dans le cas d'intervention de l'Administrateur pour parachever ou corriger les travaux relatifs à un Bâtiment, le Bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'Administrateur toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'Administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au Contrat couvert ou les travaux supplémentaires prévus par une entente écrite convenue avec l'Entrepreneur.

18. DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

- 18.1 La décision de l'Administrateur concernant une Réclamation d'un Bénéficiaire doit être écrite et motivée;
- 18.2 La décision de l'Administrateur portant sur une Réclamation doit comporter les renseignements suivants :
- l'indication qu'il s'agit de la décision de l'Administrateur;
 - le nom du Bénéficiaire et celui de l'Entrepreneur;
 - l'adresse du Bâtiment concerné;
 - la date de chaque inspection, s'il y a lieu;
 - la date de la décision;
 - les recours et les délais de recours prévus par le Règlement;
 - les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie de même que celles du ministère du Travail pour permettre au Bénéficiaire d'obtenir la liste des médiateurs reconnus;

19. RECOURS

- 19.1 Le Bénéficiaire ou l'Entrepreneur insatisfait de la décision de l'Administrateur a recours soit à la médiation, soit à l'arbitrage ou aux deux consécutivement selon les modalités ci-dessous décrites.

20. MÉDIATION

- 20.1 Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent, d'un commun accord, dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur concernant une Réclamation, convenir de recourir à la médiation pour tenter d'en arriver à une entente sur le différend qui les oppose;
- 20.2 Les parties conviennent ensemble du médiateur qui sera désigné pour procéder à la médiation parmi la liste des médiateurs autorisés par le Ministre du Travail qui est disponible sur les sites web suivants :

20.2.1 Ministère du Travail : www.travail.gouv.qc.ca;

20.2.2 Régie du bâtiment du Québec : www.rbq.gouv.qc.ca;

20.3 Toute entente qui dispose en tout ou en partie du différend est constatée par écrit, signée par le médiateur, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur et lie ces derniers de même que l'Administrateur. Le médiateur transmet par poste recommandée, dès sa signature, une copie de l'entente à l'Administrateur et au Ministre du Travail;

20.4 L'Administrateur peut participer à la médiation. Dans ce cas, l'entente doit être également entérinée par l'Administrateur pour le lier et le médiateur transmet par poste recommandée, dès sa signature, une copie de l'entente au ministre;

20.5 Les coûts de la médiation sont partagés à parts égales entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, sauf si ces derniers en conviennent autrement. Toutefois, l'Administrateur assume le tiers des coûts lorsqu'il participe à la médiation;

20.6 À moins que le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et, le cas échéant, l'Administrateur n'y consentent, rien de ce qui a été dit ou écrit au cours d'une séance de médiation n'est recevable en preuve;

Un médiateur ne peut divulguer ce qui lui a été révélé ou ce dont il a eu connaissance dans l'exercice de ses fonctions ni produire des notes personnelles ou un document fait ou obtenu lors de cet exercice devant un tribunal, un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi judiciaires;

20.7 En cas d'empêchement d'agir du médiateur, il est remplacé suivant la procédure prévue pour la désignation originale;

20.8 Une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

21. ARBITRAGE

21.1 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 trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur, ou si les parties se sont prévaluées du processus de médiation prévu à l'article 20.1, dans les trente (30) jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation;

21.2 La demande d'arbitrage doit être adressée dans le délai prévu à l'article 21.1 à un organisme d'arbitrage autorisée par la Régie du bâtiment du Québec. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste de personne préalablement dressée par lui et transmise à la Régie du bâtiment du Québec.

21.3 Le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre;

21.4 La décision arbitrale est finale et sans appel;

21.5 Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur;

Lorsque le demandeur est le Bénéficiaire, ces coûts sont assumés par l'Administrateur à moins que le Bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa Réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

21.6 L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel;

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement doivent rembourser au Bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

21.7 Les dépenses effectuées par le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont assumées par chacun d'eux.

22. CONDITIONS DIVERSES

22.1 L'Administrateur doit transmettre au Bénéficiaire, dès la réception de la demande d'enregistrement du Bâtiment ou dès que le Bénéficiaire est connu, le document explicatif sur l'application du règlement préparé par la Régie.

22.2 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;

22.3 La signature apposée par l'Entrepreneur lie l'Administrateur;

22.4 L'Entrepreneur s'engage à :

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

22.4.2 effectuer une inspection pré-réception conjointement avec le Bénéficiaire à l'aide de la Déclaration de pré-réception fournie par l'Administrateur et à en transmettre le résultat à l'Administrateur;

22.4.3 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 couvert;

22.5 L'Entrepreneur doit remettre au Bénéficiaire une copie du présent Contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'Administrateur;

22.6 Toute clause du présent Contrat de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle;

22.7 Le Bénéficiaire ne peut par convention particulière renoncer aux droits que lui confère le Règlement;

22.8 Le Bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au présent Contrat de garantie qu'à compter du moment où il est en possession d'un exemplaire du présent Contrat de garantie dûment signé.

22.9 L'Administrateur qui indemnise un Bénéficiaire en vertu du présent Contrat de garantie est subrogé dans ses droits jusqu'à concurrence des sommes que l'Administrateur a déboursées. »

ARTICLE 12. PLANS DE GARANTIE (SUITE)

12.2 Aux fins de la présente convention, le Plan de garantie offert par la GCR quant aux Bâtiments détenus en copropriété divise est celui applicable ci-après :

CONTRAT DE GARANTIE

Bâtiments DÉTENUS en copropriété divise

1. PRÉAMBULE

Sous réserve des conditions et exclusions contenues au présent, le Plan de garantie de la Garantie de construction résidentielle (GCR) garantit l'exécution par l'Entrepreneur des obligations légales et contractuelles que ce dernier a contracté en vertu du présent Contrat de garantie en faveur du Bénéficiaire.

Le présent Contrat de garantie est établi conformément aux dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs adopté par la Régie du bâtiment du Québec (décret 841-98, 17 juin 1998) et en vigueur le 1^{er} janvier 1999, tel que modifié de temps à autre.

Le contenu du présent Contrat de garantie a été approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

Le présent Contrat de garantie constitue un plan de garantie obligatoire en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ B-1.1, r. 8 (ci-après désigné : le « **Règlement** »).

2. DÉFINITIONS

Les mots et expressions suivants, lorsqu'ils sont employés dans le présent Contrat de garantie, dans ses annexes et dans tout document accessoire à ce contrat, ont, à moins d'incompatibilité avec le contexte, les significations suivantes :

2.1 « **Acompte** » : Tout paiement effectué d'avance par le Bénéficiaire ou pour son compte et étant appliqué en totalité sur le prix du Contrat couvert. Sans limiter la généralité de ce qui précède, est expressément exclu de la présente définition tout paiement effectué par quiconque en faveur de l'Entrepreneur quant mais dont le paiement ne découle pas directement du Contrat couvert;

2.2 « **Administrateur** » : La Garantie de construction résidentielle (GCR), une personne morale sans but lucratif dûment constituée en vertu de la partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, c. C-38.) et dûment autorisée à administrer un plan de garantie désigné par la Régie du bâtiment du Québec;

2.3 « **Avis de fin de travaux** » : Dans le processus de Réception des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, l'avis transmis par l'entrepreneur à chaque Bénéficiaire et au syndicat des copropriétaires l'informant de la fin des travaux et de ses obligations à l'égard de la Réception des parties communes. Cet avis peut également prévoir les menus travaux restant à parachever.

2.1 « **Bâtiment** » : Le bâtiment lui-même, les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, à savoir : le puits artésien, les raccordements aux services municipaux et gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

2.5 « **Bénéficiaire** » : Une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une ayant contracté initialement avec l'entrepreneur pour l'achat ou la construction du Bâtiment et, dans le cas des Parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat des copropriétaires. Lorsqu'applicable, comprend également tout acquéreur subséquent du bâtiment pour le terme qui reste à courir aux garanties;

- 2.6 « Contrat couvert »** : Le contrat de vente ou le contrat de d'entreprise d'un bâtiment résidentiel neuf conclu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire tel qu'il peut être modifié par écrit par les parties de temps à autre, notamment pour prévoir toute modification aux travaux envisagés dans le contrat initial;
- 2.7 « Contrat de garantie »** : Le présent Contrat de garantie;
- 2.8 « Déclaration de pré-réception »** : Formulaire prescrit par l'Administrateur complété par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, lors de l'inspection pré-réception des Parties privatives et des Parties communes et qui identifie de façon précise et détaillée les travaux à parachever ou les malfaçons apparentes à corriger, le cas échéant. Lorsque cette Déclaration de pré-réception est signée par le Bénéficiaire à la section Déclaration de réception, elle vaut dénonciation aux fins de la Garantie de parachèvement prévue à l'article 8.2 et de la Garantie contre les malfaçons prévue à l'article 9.1 après la Réception du bâtiment;
- 2.9 « délai raisonnable »** : Délai permettant à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de venir constater selon le cas les malfaçons, les vices cachés, les vices de bâtiment ou les vices de sol affectant le bâtiment dans les cas de dénonciation. De manière générale, est jugé raisonnable un délai n'excédant pas six (6) mois, à moins de circonstances particulières.
- 2.10 « Entrepreneur »** : Une personne qui est titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter en tout ou en partie, pour un Bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé à la section 3 du présent Contrat de garantie;
- 2.11 « Fin des travaux des parties communes »** : La date à laquelle tous les travaux de l'Entrepreneur convenus par écrit avec le Bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le Bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;
- 2.12 « Fin des travaux des parties privatives »** : La date à laquelle tous les travaux de l'Entrepreneur convenus par écrit avec le Bénéficiaire et relatifs à sa Partie privative sont exécutés ou, à défaut, au plus tard la date de Fin des travaux des parties communes;
- 2.13 « Garantie des acomptes »** : La garantie visée par la section 7 du présent Contrat de garantie;
- 2.14 « Garantie de parachèvement »** : La garantie visée par la section 8 du présent Contrat de garantie;
- 2.15 « Garantie contre les malfaçons »** : La garantie visée par la section 9 du présent Contrat de garantie;
- 2.16 « Garantie contre les vices cachés »** : La garantie visée par la section 10 du présent Contrat de garantie;
- 2.17 « Garantie contre les vices de bâtiment »** : La garantie visée par la section 11 du présent Contrat de garantie;
- 2.18 « Garantie contre les vices de sol »** : La garantie visée par la section 12 du présent Contrat de garantie;
- 2.19 « Garantie de relogement, déménagement et entreposage »** : La garantie visée par la section 13 du présent Contrat de garantie;
- 2.20 « malfaçon »** : 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. Il s'agit de défauts mineurs qui n'ont pas d'incidence sur la solidité du bâtiment et qui selon le cas :
- 2.20.1** sont existants et apparents au moment de la Réception du bâtiment; **ou**
- 2.20.2** sont existants et non apparents au moment de la Réception du bâtiment;
- 2.21 « Parachèvement des travaux »** : Le Parachèvement des travaux inexécutés et relatifs au Bâtiment, tel que prévus par écrit au Contrat couvert;
- 2.22 « Parties communes »** : Celles faisant partie du bâtiment énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communes, de stationnement et d'entreposage, les caves, les gros oeuvres des bâtiments, les équipements et appareils communs, tels que les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les Parties privatives;
- 2.23 « Partie(s) privative(s) »** : La ou les parties d'un bâtiment détenu en copropriété divise qui sont la propriété de copropriétaires déterminés et dont l'usage leur est exclusif;
- 2.24 « 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;
- 2.25 « Réception de la partie privative »** : Moment où le Bénéficiaire déclare accepter de l'Entrepreneur, avec ou sans réserves, la Partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine. Elle survient à la première des éventualités suivantes :
- 2.25.1** la date ou laquelle le Bénéficiaire prend possession de la Partie privative; **ou**
- 2.25.2** la date de la signature de la Déclaration de pré-réception à la section Déclaration de réception;
- 2.26 « Réception des parties communes »** : Moment auquel le Professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires transmet copie de la Déclaration de pré-réception déclarant la date de Fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un Avis de fin de travaux expédié par l'Entrepreneur à chaque Bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases;
- La Réception des parties communes est présumée avoir eu lieu au plus tard six (6) mois après la réception de l'Avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies.
- 2.26.1** Les travaux sont terminés;
- 2.26.2** Le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur;
- 2.26.3** L'Avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
- 2.26.4** Il s'est écoulé du délai de six (6) mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas procédé à la Réception des parties communes.
- 2.27 « Réclamation »** : procédure de mise en oeuvre des garanties visée à la section 17 du présent Contrat de garantie;
- 2.28 « Régie »** : La Régie du bâtiment du Québec constituée en vertu de la Loi sur le Bâtiment (RLRQ c. B-1.1)
- 2.29 « vice de bâtiment »** : Un vice de conception, de construction ou de réalisation du Bâtiment qui cause ou pourra causer la perte partielle ou total du Bâtiment.
- 2.30 « vice de sol »** : vice relié à la composition, à l'instabilité ou à un mouvement latéral important du sol qui cause ou pourra causer la perte partielle ou totale du Bâtiment.
- 2.31 « vice caché »** : Vice rendant le Bâtiment impropre à l'habitation ou réduisant substantiellement son utilité, qui existe mais qui est inconnu par le Bénéficiaire au moment de la Réception du bâtiment et qui ne peut être constaté par un acquéreur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.
- 3. BÂTIMENTS VISÉS**
- 3.1** Les garanties offertes par le présent Contrat de garantie ne couvrent que les Bâtiments neufs ci-dessous mentionnés, lorsque ceux-ci sont destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise par le Bénéficiaire de la garantie :
- 3.1.1** Une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- 3.1.2** Un Bâtiment multifamilial comprenant au plus quatre (4) Parties privatives superposées, sans tenir compte, dans le calcul de ces quatre (4) parties, des espaces privatifs dont la destination est le stationnement ou le rangement.
- 3.2** Les garanties offertes par le présent Contrat de garantie couvrent également un Bâtiment visé à l'article 3.1 ci-devant, qui est acquis d'un syndic, d'une municipalité ou d'un prêteur hypothécaire par un Entrepreneur.
- 4. DESTINATION DU BÂTIMENT**
- La destination d'un Bâtiment s'établit à la date de conclusion du Contrat couvert. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du Bâtiment.
- 5. INSPECTION PRÉ-RÉCEPTION ET DÉCLARATION DE PRÉ-RÉCEPTION**
- 5.1** Le Bâtiment visé par le présent Contrat de garantie doit faire l'objet d'une inspection pré-réception, c'est-à-dire d'une inspection avant la Réception de la partie privative et avant la Réception des parties communes.
- Partie privative**
- 5.2** Toute inspection pré-réception d'une Partie privative doit être effectuée conjointement par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire en utilisant la liste d'inspection pré-réception préétablie et fournie par l'Administrateur en fonction du type de Bâtiment visé. Lors de cette inspection, le Bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.
- 5.3** Lors de l'inspection pré-réception prévue à l'article 5.2, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur identifient les travaux à parachever et les vices et les malfaçons apparentes qui sont à corriger. Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser six (6) mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

- 5.4** Le résultat de l'inspection pré-réception et l'entente pour la réalisation des travaux de parachèvement et de correction des vices et des malfaçons apparentes, le cas échéant, est consigné à la Déclaration de pré-réception, laquelle est signée par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire à la section déclaration de réception afin de valoir dénonciation aux fins des garanties prévues aux articles 8.2 et 9.1 du présent Contrat de garantie.
- 5.5** S'il n'y a pas de Bénéficiaire connu lors de la Fin des travaux d'une partie privative, l'inspection doit être différée.

Parties communes

- 5.6** L'Entrepreneur doit transmettre un Avis de la fin des travaux à chaque Bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur.
- 5.7** Toute inspection pré-réception des Parties communes doit être effectuée conjointement par l'Entrepreneur, le Professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et le syndicat des copropriétaires en utilisant la liste d'inspection pré-réception préétablie et fournie par l'Administrateur en fonction du type de Bâtiment visé.
- 5.8** Lors de l'inspection prévue à l'article 5.7, l'Entrepreneur, le Professionnel du bâtiment et le syndicat des copropriétaires identifient les travaux à parachever et les malfaçons apparentes qui sont à corriger. L'Entrepreneur et le syndicat des copropriétaires conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser six (6) mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.
- 5.9** Le résultat de l'inspection pré-réception et l'entente pour la réalisation des travaux de parachèvement et de correction des malfaçons apparentes, le cas échéant, est consigné par l'Entrepreneur et le syndicat des copropriétaires à la Déclaration de pré-réception, laquelle est signée par l'Entrepreneur et le syndicat de copropriétaires à la section déclaration de réception afin de valoir dénonciation aux fins des garanties prévues aux articles 8.3 et 9.1 du présent Contrat de garantie et dont une copie est transmise à tous les Bénéficiaires connus.

6. GARANTIES OFFERTES PAR LE PRÉSENT CONTRAT DE GARANTIE

- 6.1** Sous réserve des limitations, restrictions et exclusions contenues au présent Contrat de garantie, les garanties suivantes s'appliquent au Contrat couvert :
- 6.1.1** Garantie des acomptes;
- 6.1.2** Garantie de parachèvement;
- 6.1.3** Garantie contre les malfaçons
- 6.1.4** Garantie contre les vices cachés
- 6.1.5** Garantie contre les vices de bâtiment;
- 6.1.6** Garantie contre les vices de sol;
- 6.1.7** Garantie de relogement, déménagement et entreposage.
- 6.2** Pour l'application des garanties prévues aux sections 6 à 13, le terme « Réception du bâtiment » comprend la Réception de la partie privative et la Réception des parties communes de manière à ce que chacune des garanties s'applique indépendamment, soit à la Partie privative, soit aux Parties communes;

7. GARANTIE DES ACOMPTES

- 7.1** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage à rembourser au Bénéficiaire les Acomptes versés à l'Entrepreneur en cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, avant la Réception du bâtiment, résultant notamment de sa faillite, de son insolvabilité, de la résiliation pour cause du Contrat couvert ou la de la fraude de l'Entrepreneur, mais dans le cas d'un contrat d'entreprise, à condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié.

8. GARANTIE DE PARACHÈVEMENT

- 8.1** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, à condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier, à parachever les travaux prévus par écrit au Contrat couvert en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales avant la Réception du bâtiment résultant notamment de sa faillite, son insolvabilité, de la résiliation pour cause du Contrat couvert ou la de la fraude de l'Entrepreneur, mais, dans le cas d'un Contrat de vente, à condition que le Bénéficiaire soit détenteur des titres de propriété.
- 8.2** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales après la Réception du bâtiment, à parachever les travaux dénoncés :
- 8.2.1** par le Professionnel du bâtiment à la Déclaration de pré-réception lors de la Réception des parties communes;

8.2.2 par le Bénéficiaire à la Déclaration de pré-réception lors de la Réception de la partie privative ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci.

- 8.3** Dans l'éventualité où, contrairement à l'article 8.2, aucune Déclaration de pré-réception n'est remplie conformément à l'article 5.4 ou à l'article 5.9, le Bénéficiaire pourra tout de même se prévaloir de la garantie prévue à l'article 8.2 à condition que les travaux à parachever aient autrement été dénoncés par écrit à l'Entrepreneur au moment de la Réception du bâtiment ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci.
- 8.4** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et à la réparation des dommages matériels causés par le Parachèvement des travaux en application de la garantie prévue à l'article 8.2 du présent Contrat de garantie.

9. GARANTIE CONTRE LES MALFAÇONS

- 9.1** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales à réparer les malfaçons apparentes dénoncées par le Bénéficiaire à la Déclaration de pré-réception lors de la Réception du bâtiment ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci.
- 9.2** Dans l'éventualité où, contrairement à l'article 9.1, aucune Déclaration de pré-réception n'est remplie conformément à l'article 5.4 ou à l'article 5.9, le Bénéficiaire pourra tout de même se prévaloir de la garantie prévue à l'article 9.1 à condition que les malfaçons apparentes aient autrement été dénoncées par écrit à l'Entrepreneur au moment de la Réception du bâtiment ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci.
- 9.3** Sous réserve des limites contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légale à réparer les malfaçons existantes et non apparentes qui affectent le Bâtiment au moment de la Réception du bâtiment et découvertes dans la première année suivant la Réception du bâtiment à condition que telles malfaçons soient dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte.
- 9.4** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et à la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs en application de la garantie prévue aux articles 9.1 et 9.3.

10. GARANTIE CONTRE LES VICES CACHÉS

- 10.1** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les vices cachés qui affectent le Bâtiment découverts dans les trois (3) années de la Réception du bâtiment à condition que de tels vices soient dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte ou survenance ou, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où le Bénéficiaire a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.
- 10.2** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et à la réparation des dommages matériels causés par les travaux de correctifs en application de la garantie prévue à 10.1.

11. GARANTIE CONTRE LES VICES DE BÂTIMENT

- 11.1** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les vices de bâtiment qui affectent le Bâtiment découverts dans les cinq (5) années de la Fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de Parties communes faisant partie du Bâtiment, de la Partie privative à condition que de tels vices soit dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte ou survenance, ou, en cas de vices ou pertes graduelles, de leur première manifestation significative.
- 11.2** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs en application de la garantie prévue à 11.1.

12. GARANTIE CONTRE LES VICES DE SOL

- 12.1** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les vices de sol qui affectent le Bâtiment découverts dans les cinq (5) années de la Fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de Parties communes faisant partie du

Bâtiment, de la Partie privative à condition que de tels vices soit dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leurs découverte ou survenance, ou, en cas de vices ou pertes graduelles, de leur première manifestation significative.

- 12.2 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire à la remise en état du Bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs en application de la garantie prévue à l'article 12.1.

13. GARANTIE DE RELOGEMENT, DÉMÉNAGEMENT ET ENTREPOSAGE

- 13.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à rembourser au Bénéficiaire les frais raisonnables de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens dans la mesure dans l'un ou l'autre des cas suivants :

13.1.1 soit (i) le Bénéficiaire ne peut, autrement que par force majeure ou par son fait ou son inaction, prendre Réception du bâtiment à la date convenue au Contrat couvert avec l'Entrepreneur à moins que les Acomptes ne soient remboursés ou (ii) le Bénéficiaire ne peut prendre Réception du bâtiment à la date convenue avec l'Entrepreneur afin de permettre à l'Administrateur de parachever le Bâtiment.

13.1.2 le Bâtiment n'est plus habitable en raison de l'exécution du présent Contrat de garantie après la Réception du bâtiment, par l'Entrepreneur ou l'Administrateur, de l'une ou l'autre des garanties suivantes : Garantie de parachèvement, Garantie contre les malfaçons, Garantie contre les vices cachés, Garantie contre les vices de bâtiment ou Garantie contre les vices de sol.

14. GARANTIE TRANSFÉRABLE

La garantie du présent Contrat de garantie bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

15. LES LIMITES DES GARANTIES

- 15.1 Malgré toute disposition à l'effet contraire, les garanties relatives à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée détenue en copropriété divise est limitée aux montants suivants :

15.1.1 Pour les Acomptes, 50 000 \$ par fraction prévue la déclaration de copropriété;

15.1.2 Pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du Bénéficiaires, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du Bénéficiaire, 6 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété, soit :

15.1.2.1 Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;

15.1.2.2 Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert, sans toutefois dépasser sur une base quotidienne :

- Pour une (1) personne95 \$
- Pour deux (2) personnes125 \$
- Pour trois (3) personnes160 \$
- Pour quatre (4) personnes ou plus.....190 \$

15.1.3 Pour le parachèvement des travaux et la réparation des malfaçons, vices cachés, vices de bâtiment et vices de sol, le montant inscrit au Contrat couvert sans jamais toutefois excéder 300 000 \$ par unité d'habitation et 3 000 000 \$ pour l'ensemble des unités d'habitation prévues à la déclaration de copropriété pour autant que les unités comportent des Parties communes faisant partie du Bâtiment;

15.1.4 Pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le Bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des deux montants mentionnés à l'article 15.1.3 ci-devant; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation y soit expressément prévue.

- 15.2 La garantie relative à un Bâtiment multifamilial détenu en copropriété divise est limitée aux montants suivants :

15.2.1 Pour les Acomptes, 50 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété;

15.2.2 Pour la 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 enrichissement injustifié du Bénéficiaire, 6 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété, soit :

15.2.2.1 Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;

15.2.2.2 Le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne :

- Pour une (1) personne95 \$
- Pour deux (2) personnes125 \$
- Pour trois (3) personnes160 \$
- Pour quatre (4) personnes ou plus.....190 \$

- 15.2.3 Pour le Parachèvement des travaux et la réparation des malfaçons, vices cachés, vices de bâtiment et vices de sol, le moindre des deux montants suivants :

15.2.3.1 Le montant total du prix d'achat des fractions contenues dans le Bâtiment ou le montant total inscrit au contrat d'entreprise;

15.2.3.2 Un montant égal à 200 000 \$ multiplié par le nombre de Parties privatives contenues dans le Bâtiment sans toutefois excéder 3 000 000 \$ par Bâtiment;

15.2.4 Pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le Bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des deux montants mentionnés aux articles 15.2.3.1 et 15.2.3.2 des présentes; La protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation y soit expressément prévue.

- 15.3 La garantie d'un plan s'applique à une partie privative qui n'a pas de Bénéficiaire à la Fin des travaux des parties communes pour autant que la Réception de la partie privative ait lieu dans les vingt-quatre (24) mois qui suivent cette fin des travaux.

La Garantie contre les vices de bâtiment et la Garantie contre les vices de sol sont toutefois limitées au terme qui reste à courir à la garantie

La Garantie de parachèvement après la Réception de la partie privative ne s'applique cependant pas si le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conviennent que la Partie privative est vendue en l'état d'achèvement où il se trouve à la date du Contrat couvert.

16. EXCLUSIONS DES GARANTIES

- 16.1 Sont exclus des garanties :

16.1.1 la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le Bénéficiaire;

16.1.2 les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels que les fissures et les rétrécissements, sauf si l'Entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au Bâtiment;

16.1.3 les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire tels que l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du Bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le Bénéficiaire ou par un tiers pour le compte du Bénéficiaire hors du cadre du Contrat couvert;

16.1.4 les dégradations résultant de l'usure normale du Bâtiment;

16.1.5 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 que les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out, sauf si l'Entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au Bâtiment;

16.1.6 la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extra-contractuelle de l'Entrepreneur;

16.1.7 la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

16.1.8 l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du Bâtiment;

16.1.9 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 que 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;

16.1.10 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;

16.1.11 les créances des personnes qui ont participé à la construction du Bâtiment;

- 16.2 Est également exclu des garanties, tout vice de sol dans le cas où le Bénéficiaire a fourni le terrain, le cas échéant.**
- 16.3 Est également exclu des garanties tout vice de bâtiment ou vice de sol qui résulte d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le Bénéficiaire, le cas échéant.**
- 16.4** L'Administrateur ne peut être tenu responsable de l'aggravation d'une situation lorsque cette situation n'a pas été dénoncée à l'Administrateur dans les délais requis au présent Contrat de garantie et qu'une intervention rapide de l'Administrateur ou de l'Entrepreneur aurait permis d'empêcher ou de limiter l'aggravation en question.

17. RÉCLAMATION

17.1 Le Bénéficiaire qui veut se prévaloir de la **Garantie de relogement, déménagement et entreposage prévue à l'article 13.1.1**, doit, au plus tard dans les six (6) mois suivant la Réception du bâtiment, transmettre par écrit une Réclamation incluant les pièces justificatives à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. En l'absence de règlement, au moins quinze (15) jours après l'expédition de la Réclamation, le Bénéficiaire en avise par écrit l'Administrateur qui doit statuer sur la demande dans les trente (30) jours qui suivent la réception de cet avis.

17.2 Le Bénéficiaire qui veut se prévaloir de la **Garantie des acomptes prévue à l'article 7.1**, ou la **Garantie de parachèvement prévue à l'article 8.1**, doit transmettre par écrit une Réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 17.4.1 à 17.4.5 s'applique compte tenu des adaptations nécessaires.

Pour l'application de ce paragraphe, le Bénéficiaire doit verser à l'Administrateur des frais de cent dollars (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.

17.3 À condition d'avoir préalablement dénoncé par écrit les travaux à parachever et les malfaçons apparentes, le Bénéficiaire qui veut se prévaloir de la **Garantie de parachèvement prévue à l'article 8.2** ou de la **Garantie contre les malfaçons prévue à l'article 9.1**, doit transmettre par écrit une Réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant l'une des deux dates suivantes :

17.3.1 l'échéance du délai de réalisation des travaux de parachèvement et de corrections des malfaçons convenu avec l'Entrepreneur et le Professionnel du bâtiment, le cas échéant, conformément à l'article 5.4 ou à l'article 5.9;

17.3.2 à défaut, la date de Réception de la partie privative ou la Réception des parties communes, selon le cas;

La procédure décrite aux paragraphes 17.4.2 à 17.4.5 s'applique compte tenu des adaptations nécessaires. Pour l'application de ce paragraphe, le Bénéficiaire doit verser à l'Administrateur des frais de cent dollars (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.

17.4 À condition d'avoir préalablement dénoncé par écrit, conformément aux articles 9.3, 10.1, 11.1, 12.1 et au paragraphe 13.1.2., lorsque requis, à l'exclusion des Réclamations visées aux articles 17.1 à 17.3 ci-devant, le Bénéficiaire qui veut se prévaloir de l'une ou l'autre de la **Garantie contre les malfaçons prévue à l'article 9.3**, de la **Garantie contre les vices cachés prévue à l'article 10.1**, de la **Garantie contre les vices de bâtiment prévue à l'article 11.1**, de la **Garantie contre les vices de sol prévue à l'article 12.1** ou de la **Garantie de relogement, déménagement et entreposage prévue à l'article 13.1.2**, doit suivre la procédure de Réclamation suivante :

17.4.1 Au moins quinze (15) jours après l'expédition de la dénonciation, le Bénéficiaire transmet par écrit une Réclamation à l'Administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'Entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu. Il doit alors verser à l'Administrateur des frais de cent dollars (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 que si une entente intervient entre les parties impliquées;

17.4.2 Dans les quinze (15) jours de la réception de la Réclamation prévu au paragraphe 17.4.1, l'Administrateur demande à l'Entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les quinze (15) jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le Bénéficiaire;

17.4.3 Dans les quinze (15) jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur en vertu du paragraphe 17.4.2 de la présente, l'Administrateur doit procéder sur place à une inspection;

17.4.4 Dans les trente (30) 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 une copie par poste recommandée aux parties impliquées. Si le délai de trente (30) jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'Administrateur doit en informer par écrit le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et la Régie; l'Administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement,

l'Administrateur statue sur la 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 raisonnable qu'il indique et qui est convenu avec le Bénéficiaire;

17.4.5 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 quinze (15) jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le Bénéficiaire en vertu du paragraphe 17.4.4, effectue le remboursement ou prend en charge le Parachèvement des travaux 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. Dans les trente (30) jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le Bénéficiaire en vertu du paragraphe 17.4.4, l'Administrateur doit communiquer par écrit au Bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

17.5 Dans la mesure où l'Administrateur se dote d'un système électronique de Réclamation, une Réclamation visant l'une ou l'autre des garanties peut alors être effectuée en utilisant ce système.

17.6 **Sous réserve de l'article 17.7, le défaut de dénoncer par écrit ou de respecter les délais de Réclamation prévus au présent article pour l'une ou l'autre des garanties offertes entraîne, pour le Bénéficiaire, la déchéance de son droit de Réclamation. L'Administrateur n'assume alors aucune responsabilité quant à ces garanties.** Le Bénéficiaire conserve cependant ses droits et recours directs contre l'Entrepreneur dans la mesure prévue par la loi.

17.7 Le non-respect d'un délai de Réclamation par le Bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'Entrepreneur ou l'Administrateur manque à ses obligations prévus aux articles 5.1, 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 5.8, 17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 18.1, 18.2, 22.2, 22.3 et 22.5 du présent Contrat de garantie à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de Réclamation ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au Bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepassé ce délai à la suite des représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur.

17.8 Dans le cas d'intervention de l'Administrateur pour parachever ou corriger les travaux relatifs à un Bâtiment, le Bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'Administrateur toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'Administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au Contrat couvert ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'Entrepreneur.

18. DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

18.1 La décision de l'Administrateur concernant une Réclamation d'un Bénéficiaire doit être écrite et motivée;

18.2 La décision de l'Administrateur portant sur une Réclamation doit comporter les renseignements suivants :

- l'indication qu'il s'agit de la décision de l'Administrateur;
- le nom du Bénéficiaire et celui de l'Entrepreneur;
- l'adresse du Bâtiment concerné;
- la date de chaque inspection, s'il y a lieu;
- la date de la décision;
- les recours et les délais de recours prévus par le Règlement;
- les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie de même que celles du ministère du Travail pour permettre au Bénéficiaire d'obtenir la liste des médiateurs reconnus;

19. RECOURS

19.1 Le Bénéficiaire ou l'Entrepreneur insatisfait de la décision de l'Administrateur a recours, soit à la médiation, soit à l'arbitrage ou au deux consécutivement selon les modalités ci-dessous décrites.

20. MÉDIATION

20.1 Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent, d'un commun accord, dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur concernant une Réclamation, convenir de recourir à la médiation pour tenter d'en arriver à une entente sur le différend qui les oppose;

20.2 Les parties conviennent ensemble du médiateur qui sera désigné pour procéder à la médiation parmi la liste des médiateurs autorisés par le Ministre du Travail qui est disponible sur les sites web suivants :

20.2.1 Ministère du Travail : www.travail.gouv.qc.ca;

20.2.2 Régie du bâtiment du Québec : www.rbq.gouv.qc.ca.

- 20.3** Toute entente qui dispose en tout ou en partie du différend est constatée par écrit, signée par le médiateur, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur et lie ces derniers de même que l'Administrateur. Le médiateur transmet par poste recommandée, dès sa signature, copie de l'entente à l'Administrateur et au Ministre du Travail;
- 20.4** L'Administrateur peut participer à la médiation. En ce cas, l'entente doit être également entérinée par l'Administrateur pour le lier et le médiateur transmet par poste recommandée, dès sa signature, une copie de l'entente au ministre;
- 20.5** Les coûts de la médiation sont partagés à parts égales entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire sauf si ces derniers en conviennent autrement. Toutefois, l'Administrateur assume le tiers des coûts lorsqu'il participe à la médiation;
- 20.6** À moins que le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et, le cas échéant, l'Administrateur n'y consentent, rien de ce qui a été dit ou écrit au cours d'une séance de médiation n'est recevable en preuve;
- Un médiateur ne peut divulguer ce qui lui a été révélé ou ce dont il a eu connaissance dans l'exercice de ses fonctions ni produire des notes personnelles ou un document fait ou obtenu lors de cet exercice devant un tribunal, un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi judiciaires;
- 20.7** En cas d'empêchement d'agir du médiateur, il est remplacé suivant la procédure prévue pour la désignation originale;
- 20.8** Une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

21. ARBITRAGE

- 21.1** 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 trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur, ou si les parties se sont prévaluées du processus de médiation prévu à l'article 20.1, dans les trente (30) jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation;
- 21.2** La demande d'arbitrage doit être adressée dans le délai prévu à l'article 21.1 à un organisme d'arbitrage autorisée par la Régie. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste de personne préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.
- 21.3** Le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre;
- 21.4** La décision arbitrale est finale et sans appel;
- 21.5** Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur;
- Lorsque le demandeur est le Bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'Administrateur, à moins que le Bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa Réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.
- 21.6** L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel; l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement doivent rembourser au Bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.
- 21.7** Les dépenses effectuées par le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont assumées par chacun d'eux.

22. CONDITIONS DIVERSES

- 22.1** L'Administrateur doit transmettre au Bénéficiaire, dès la réception de la demande d'enregistrement du Bâtiment ou dès que le Bénéficiaire est connu, le document explicatif sur l'application du règlement préparé par la Régie.

- 22.2** La signature de l'Entrepreneur doit être apposée sur la dernière page des copies du Contrat de garantie à la suite de toutes les stipulations;
- 22.3** La signature apposée par l'Entrepreneur lie l'Administrateur;
- 22.4** L'Entrepreneur s'engage à :
- 22.4.1** mettre en place, s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du Bâtiment ou à rembourser le Bénéficiaire lorsque telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier;
- 22.4.2** effectuer une inspection pré-réception 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 présent Contrat couvert et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'Administrateur;
- 22.4.3** 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 présent Contrat couvert de la date déclarée de la fin des travaux;
- 22.4.4** 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;
- 22.5** L'Entrepreneur doit remettre au Bénéficiaire un double du contrat dûment signé et en transmettre une copie à l'Administrateur;
- 22.6** Toute clause du présent Contrat de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle;
- 22.7** Le Bénéficiaire ne peut par convention particulière renoncer aux droits que lui confère le Règlement;
- 22.8** Le Bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au présent Contrat de garantie qu'à compter du moment où il est en possession d'un exemplaire du présent Contrat de garantie dûment signé.
- 22.9** L'Administrateur qui indemnise un Bénéficiaire en vertu du présent Contrat de garantie est subrogé dans ses droits jusqu'à concurrence des sommes que l'Administrateur a déboursées.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS DIVERSES

- 13.1** La présente convention doit être signée par une personne dûment autorisée par résolution de l'Entrepreneur;
- 13.2** Toute transmission ou notification entre les parties doit se faire par écrit aux adresses suivantes :
- Garantie de construction résidentielle (GCR) : 7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200, Montréal (Québec) H1M 3N2.**
- ENTREPRENEUR :** à l'adresse indiquée à la demande d'adhésion.
- 13.3** Chacune des parties peut changer l'adresse indiquée au paragraphe 13.2 en notifiant à l'autre partie un avis de changement d'adresse dans les quinze (15) jours de ce changement, à défaut de quoi elle sera réputée avoir élu domicile, pour les fins de la présente convention, à l'adresse indiquée au paragraphe 13.2 ou à défaut, à l'adresse de domicile inscrite au Registraire des entreprises du Québec (REQ).
- 13.4** L'Entrepreneur accepte et s'engage à respecter le Règlement.
- 13.5** L'émission du certificat d'accréditation par la GCR en faveur de l'Entrepreneur équivaut à la signature de la GCR sur la présente convention d'adhésion.

Par ma signature, j'affirme solennellement être l'Entrepreneur ou son représentant dûment autorisé, avoir lu et compris la présente convention et y souscrire entièrement.

Signé à _____
Ville

ce _____
Date

X _____
Signature

Nom en lettres moulée