



CONTRAT DE GARANTIE BÂTIMENTS NON DÉTENUS EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

INTERVENU ENTRE :

ENTREPRENEUR

Nom légal : _____

Raison sociale : _____

Titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec : # _____ N° Accréditation GCR : _____

Adresse : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

Courriel : _____

ET BÉNÉFICIAIRE(S)

① Nom du bénéficiaire : _____

Courriel : _____

Adresse : _____ N° d'appartement : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

② Nom du bénéficiaire : _____

Courriel : _____

Adresse : _____ N° d'appartement : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

IMMEUBLE CONCERNÉ

Adresse : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

Terrain connu et désigné comme étant le lot numéro : _____ Cadastre de/du : _____

Numéro du contrat préliminaire ou du contrat d'entreprise : _____

--	--	--	--	--

Article 1. PRÉAMBULE

Sous réserve des conditions et des exclusions contenues aux présentes, 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 en date du 3 juillet 2014 (résolution 2014-237-8-1011). 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, c. B-1.1, r. 8 (ci-après le « Règlement »).

Article 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 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 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 « 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.

2.9 « 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 à 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.

Article 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-devant, qui est acquis d'un syndic, d'une municipalité ou d'un prêteur hypothécaire par un Entrepreneur.

Article 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.

Article 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.

Article 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

Article 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 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.

Article 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 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.

Article 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 légales 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.

Article 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 correctifs en application de la garantie prévue à l'article 10.1.

Article 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 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 l'article 11.1.

Article 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 soient 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.

Article 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; ou

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.

Article 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.

Article 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 et non détenue en copropriété divisée sont limitées 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 Bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas d'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) personne.....95 \$
 - Pour deux (2) personnes.....125 \$
 - Pour trois (3) personnes.....160 \$
 - 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 d'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) personne.....95 \$
- Pour deux (2) personnes.....125 \$
- Pour trois (3) personnes.....160 \$
- 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.

Article 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 extracontractuelle 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.

Article 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 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 entend, 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 outrepasser 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 fidéicommissaires 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 Ministère 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 Ministère 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.

Article 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.

Article 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 de 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 les droits du Bénéficiaire jusqu'à concurrence des sommes qu'il a déboursées.

Je (nous) reconnais(sons) avoir lu, compris et accepté toutes et chacune des clauses apparaissant tant au recto qu'au verso du présent contrat de garantie et je (nous) m'engage(ons) à les respecter. De plus, je (nous) reconnais(sons) avoir reçu une copie du contrat de garantie.

Par ma signature, j'affirme solennellement avoir lu et compris le présent contrat de garantie et y souscrire entièrement.

Signé à, _____ ce _____
Ville Date

ENTREPRENEUR

Nom légal : _____

Raison sociale : _____

Nom en lettres moulées (Représentant dûment autorisé) : _____

Adresse : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

Téléphone bureau : _____ poste : _____

Courriel : _____

SIGNATURE DU RÉPRÉSENTANT DÛMENT AUTORISÉ : X _____

BÉNÉFICIAIRE(S)

❶ Nom en lettres moulées : _____

Courriel : _____ Date de naissance : _____

Adresse : _____ N° d'appartement : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

Téléphone : _____ Téléphone bureau : _____ poste : _____

SIGNATURE DU BÉNÉFICIAIRE ❶ : X _____

❷ Nom en lettres moulées : _____

Courriel : _____ Date de naissance : _____

Adresse : _____ N° d'appartement : _____

Ville : _____ Province : _____ Code postal : _____

Téléphone : _____ Téléphone bureau : _____ poste : _____

SIGNATURE DU BÉNÉFICIAIRE ❷ : X _____

