



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

# Tournée GCR 2019

Des contrats clairs et précis : pour votre bénéfice et celui  
des consommateurs

# Rôle de GCR

- Accréditation des entrepreneurs
- Surveillance et amélioration de la qualité de la construction résidentielle par les inspections
- Réception des réclamations des bénéficiaires et investigation
- Arbitrage de réclamation

# Introduction

Types de contrats :

- contrat de vente (unifamiliale)
- contrat d'entreprise
- contrat de vente (copropriété divise)

Prendre note que les contrats présentés ne sont pas obligatoires, mais que nous suggérons leur utilisation.



# Contrat de vente de maison unifamiliale (clés en main)

## Désignation de l'entrepreneur

Doit être une compagnie accréditée ;

Une mauvaise désignation est contraire à vos obligations au plan de garantie.

*ex. : différenciation des personnes physiques et principe de la personnalité juridique*



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

# Objet du contrat préliminaire

- Bien inscrire l'objet et les exclusions au contrat de construction ;
- Limitation des responsabilités ;
- Respecter les plans et devis ;
- L'entrepreneur est le professionnel, pas le bénéficiaire.

## 1. OBJET DU CONTRAT PRÉLIMINAIRE

L'acheteur promet d'acheter du vendeur, lequel promet de vendre, la maison unifamiliale ou le bâtiment multifamilial faisant partie du projet immobilier \_\_\_\_\_, Phase \_\_\_\_\_ suivant :

maison unifamiliale isolée  maison unifamiliale jumelée  maison unifamiliale en rangée  bâtiment multifamilial

montré(e)s au plan joint en annexe **OU**  que le vendeur s'engage à construire conformément aux plans et devis de la maison modèle numéro \_\_\_\_\_, joints en annexe,  et tel qu'il appert du plan cadastral correspondant au lot numéro \_\_\_\_\_ cadastre du Québec, circonscription foncière de \_\_\_\_\_ dont un extrait est joint en annexe. Les dimensions de l'immeuble, le cas échéant, sont indiquées au(x) plan(s) joint(s) en annexe(s).

(ci-après : « Immeuble »)



# Clôture de la vente et occupation

- Inspection préréception est obligatoire et doit être faite dans des conditions sereines :

*Avant d'aller chez le notaire avec le client ;*

*Formulaire entre les mains du client ;*

*Prendre le temps nécessaire avec le client.*

- 19.1 Règlement et impact si arbitrage



# Substitution de matériaux et contenance de l'immeuble

L'immeuble doit respecter plans et devis et contrat. Toute modification doit être consignée et approuvée par les clients (signatures, initiales).



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

# Remboursement pour frais de relogement, déménagement et entreposage

Article 13 para.(2) du Règlement :

« 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 \$** soit :

- a) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage ;
- b) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:— pour 1 personne: 95 \$ ;  
— pour 2 personnes: 125 \$ ;  
— pour 3 personnes: 160 \$ ;  
— pour 4 personnes et plus: 190 \$ ».

Cette obligation du règlement **se distingue de la pénalité de retard** pouvant être prévue à un contrat avec le client, qui, elle, n'est pas couverte par GCR.



# Contrat d'entreprise

- Particularités lorsque les clients fournissent le terrain ou procèdent à l'excavation
- Responsabilité entrepreneur quand même pour l'ensemble de l'ouvrage (2104 C.c.Q.)
- Laisser des traces écrites de tous les aspects et modifications au contrat



# Contrat de copropriété divise

2 types de client :

- 1) Chaque propriétaire des parties privatives
- 2) Syndicat de copropriétaires



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

# Réception des parties communes

- Transfert du contrôle de l'Entrepreneur au syndicat de copropriétaires ;
- Avis de fin de travaux expédié :
  - chaque propriétaire des parties privatives ;
  - syndicat de copropriétaires ;
- Inspection préréception par un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires ;
- Réception des parties communes : le professionnel du bâtiment déclare la date de fin des travaux des parties communes.



# Présomption de réception des parties communes

- **Article 25.1 :**

« Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies :

1° les travaux sont terminés ;

2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur ;

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 ;

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



# Note d'information aux copropriétaires

Article 1788 du Code civil :

« La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle énonce les **noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs** et contient **un plan de l'ensemble du projet immobilier** et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du **budget prévisionnel**, indique les **installations communes** et **fournit les renseignements sur la gestion de l'immeuble**, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet.

Une copie ou un résumé de la **déclaration de copropriété** ou de la **convention d'indivision** et du **règlement de l'immeuble**, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information. »



**GARANTIE**  
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

# Conclusion

- De bons contrats facilitent vos relations avec vos clients.
- Suggestions ?
- Questions ?

