B-1.1, r.8 – RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS – EN BREF

Régie du bâtiment du Québec

La partie réglementaire de cette fiche technique a été approuvée par la Régie du bâtiment du Québec.

En cas de disparité entre cette fiche et la réglementation en vigueur, cette dernière a priorité.

Référence au B-1.1, r. 8, Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après nommé Règlement)

La présente fiche est publiée afin d'offrir un rappel des principaux aspects liés à l'application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et à préciser notamment la portée de la couverture de la garantie applicable aux bâtiments visés par cette réglementation.

LE PLAN DE GARANTIE

Le contenu du Plan de garantie est autorisé par le gouvernement du Québec et il bénéficie automatiquement à tout acquéreur d'une habitation neuve couverte.

Il est administré par Garantie de construction résidentielle (GCR), organisme à but non lucratif et seul administrateur du Plan de garantie depuis 2015.
[Extrait du site du gouvernement du Québec sur le Plan de garantie]

LE RÈGLEMENT

Sommairement, le Règlement couvre les obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur accrédité chez GCR pour la vente ou la construction de bâtiments résidentiels neufs détenus ou non en copropriété divise visés par ledit plan de garantie.

Le Règlement « **B-1.1, r.8, Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs** » provient de la Loi sur le bâtiment (B-1.1) qui comporte plusieurs règlements (17).

Liste de quelques règlements découlant de la loi :

B-1.1, r. 1	Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment
B-1.1, r. 2	**Code de construction**
B-1.1, r. 3	**Code de sécurité**
B-1.1, r. 3.1	Règlement sur l'encadrement des inspecteurs en bâtiments d'habitation pour les inspections en vue d'une transaction immobilière
[...]	
B-1.1, r. 8	**Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**
[...]	
B-1.1, r. 13	Règlement sur la signature de certains actes, documents ou écrits de la Régie du bâtiment du Québec
M-3, r. 3.1	Règlement sur la formation continue obligatoire des maîtres électriciens
M-4, r. 3	Règlement sur la formation continue obligatoire des maîtres mécaniciens en tuyauterie

GARANTIE
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec)
H1Y 3L1

Téléphone : 514 657-2333
Sans frais : 1 855 657-2333
Info@GarantieGCR.com

Politique d'utilisation : *toute reproduction même partielle doit être autorisée préalablement par GCR*

BÂTIMENTS VISÉS

Le Règlement vise les bâtiments résidentiels neufs suivants :

Figure B-1.1, r.8 - 01.1

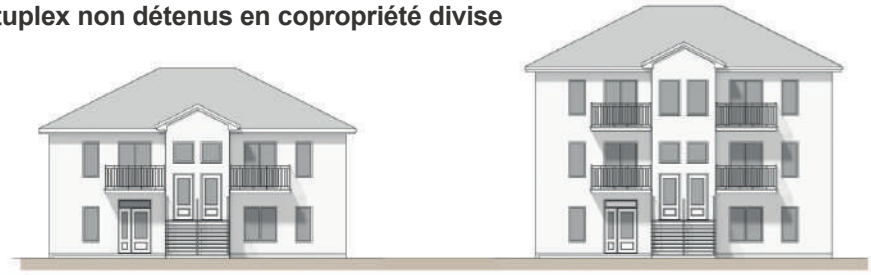
Les maisons isolées, jumelées ou en rangée - Détenues ou non en copropriété divise



Maison isolée Jumelé Maisons en rangée (maisons de ville)

Figure B-1.1, r.8 - 01.2

Les duplex à quintuplex non détenus en copropriété divise



Triplex Quintuplex

Figure B-1.1, r.8 - 01.3

Les « condos » (bâtiments de 4 parties privatives superposées et moins détenus en copropriété divise)

Note : Si le bâtiment contient 4 unités privatives superposées, le bâtiment peut avoir plus de 4 étages en hauteur si une ou des unités comportent 2 niveaux. Ce calcul exclut les espaces de stationnements ou de rangements.



6 unités sur 3 étages 8 unités sur 4 étages

LA COUVERTURE DE LA GARANTIE

La garantie des bâtiments résidentiels neufs est une garantie limitée et transférable, ce qui signifie que la protection est tributaire des éléments dénoncés et de la période de couverture durant laquelle la dénonciation est logée.

Il est aussi important de préciser que la garantie comporte certaines exclusions *(non traitées dans cette fiche)*.

Définitions :

Bâtiment : le bâtiment lui-même, 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;

Réception du bâtiment : l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

Fin des travaux : la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

La protection applicable AVANT la réception du bâtiment

(couvre à la fois le contrat de vente et le contrat d'entreprise)

1) Soit pour la protection des acomptes versés par le bénéficiaire de la garantie

2) Soit pour le parachèvement des travaux
(le cas échéant et selon les limites du règlement, les frais de relogement, de déménagement et d'entreposages des biens)

3) Pour le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire selon les limites prescrites

La protection applicable APRÈS la réception du bâtiment

1) Parachèvement des travaux, vices et malfaçons apparents dénoncés au moment de la réception du bâtiment ou tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent ladite réception.

Définitions :

Parachèvement des travaux : le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties. (Extrait du Règlement)

Vice apparent : vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. (Référence au Code civil, art. 1726)

Malfaçon apparente : Une malfaçon est essentiellement un matériau défectueux, un travail mal exécuté ou mal fait selon les normes applicables. Les malfaçons apparentes sont celles qui se montrent clairement aux yeux ou qui sont facilement visibles. L'appréciation du caractère apparent doit se faire selon un caractère objectif, soit celui de la personne raisonnable. (Référence GCR et jusrisprudence)

2) 1 an de garantie sur les malfaçons non apparentes découvertes dans l'année qui suit la réception

Définition :

Malfaçon non apparente : Une malfaçon est essentiellement un matériau défectueux, un travail mal exécuté ou mal fait selon les normes applicables. Les malfaçons non apparentes sont celles qui ne sont pas facilement visibles et qui ne peuvent pas être découvertes par un examen général de l'ouvrage. (Référence GCR et jusrisprudence)

3) 3 ans de garantie sur les vices cachés découverts dans les trois ans suivant la réception

Définition :

Vice caché : vice qui rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. (Référence au Code civil, art. 1726)

4) 5 ans de garantie sur les vices de conception, de construction (réalisation) ou de sol dénoncés suivant la fin des travaux

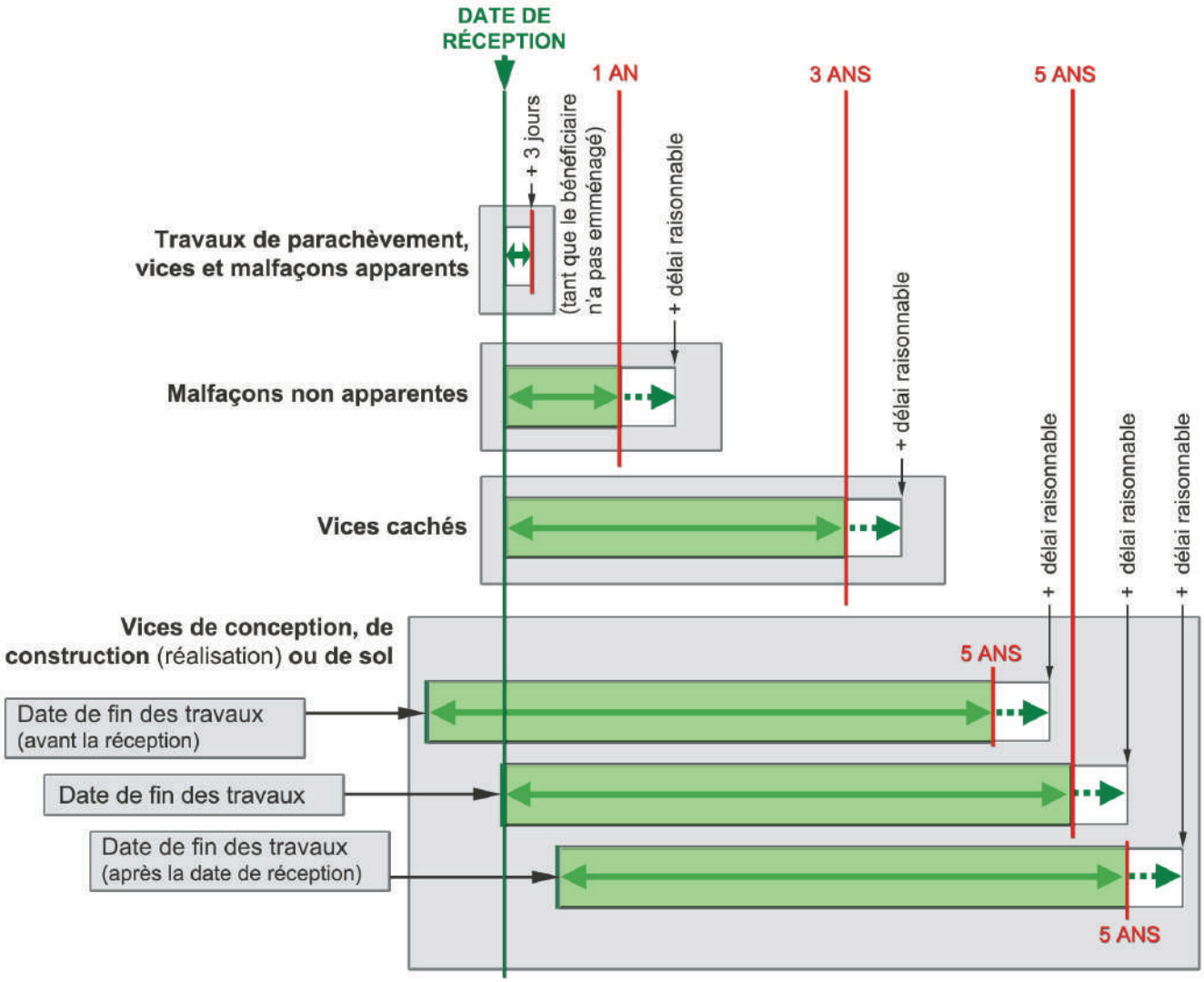
Définition :

Vice de conception et de construction : Un vice de conception, de construction (réalisation) ou de sol cause ou pourrait causer une perte de l'immeuble. La perte de l'ouvrage pourrait être partielle ou totale. Il doit y avoir une menace de perte partielle ou totale de l'ouvrage. (Référence GCR et jusrisprudence)

Important : Notez que la découverte de la malfaçon ou du vice doit être faite à l'intérieur de la période de couverture et dénoncée à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable.

Selon la majorité des décisions arbitrales et des jugements des tribunaux, un délai raisonnable ne devrait pas dépasser six mois, à moins de circonstances particulières.

Figure B-1.1, r.8 - 01.4
Couverture de la garantie



LES LIMITES DE COUVERTURE DE LA GARANTIE

Bâtiments NON DÉTENUS en copropriété divise	Bâtiments DÉTENUS en copropriété divise
Maisons isolées, jumelées ou en rangée Acompte : 50 000 $ Vices & malfaçons : 300 000 $	**Maisons isolées, jumelées ou en rangée** Acompte : 50 000 $ / fraction Vices & malfaçons : 300 000 $ / unité d'habitation **Montant maximal de 3 000 000 $ pour la copropriété**
Bâtiment multifamilial (duplex à quintuplex) Acompte : 50 000 $ Vices & malfaçons : 200 000 $ / logement	**Bâtiment multifamilial** (condos) Acompte : 50 000 $ / fraction Vices & malfaçons : 200 000 $ / unité d'habitation **Montant maximal de 3 000 000 $ / bâtiment**

CONCLUSION

Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est là pour protéger tout acquéreur d'une habitation neuve couverte par celui-ci.

Il faut cependant garder à l'esprit qu'il s'agit d'une garantie **limitée** et de ce fait il est important d'en comprendre l'application, quels sont les bâtiments visés et quelles sont les protections et les limites de couverture applicables.

Enfin, si des personnes (bénéficiaires ou entrepreneurs) sont insatisfaites des décisions rendues par l'administrateur suivant le mécanisme de mise en œuvre de la garantie, elles peuvent avoir recours à la médiation ou à l'arbitrage afin de résoudre les différends.

RÉFÉRENCES

Garantie de construction résidentielle (GCR)

https://www.garantiegcr.com/fr/acheteur/

Site du Gouvernement du Québec

https://www.garantie.gouv.qc.ca/connaitre-votre-plan/le-plan-de-garantie/

Guides :

- Maison – Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs
- Condo – Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs



B-1.1, LOI SUR LE BÂTIMENT

https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/B-1.1

B-1.1, r.8 - RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%208

CODE CIVIL DU QUÉBEC

https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991

Cette fiche est basée sur l'état des connaissances disponibles au moment de son élaboration et ne constitue pas un avis ou un conseil technique. Elle est fournie uniquement à titre informatif et l'utilisateur assume donc l'entière responsabilité des conséquences pouvant résulter de l'utilisation de ladite fiche. En effet, il lui appartient de se référer, le cas échéant, à toute ressource appropriée à son projet. Conséquemment, GCR se dégage de toute responsabilité à cet égard. Les illustrations contenues dans les fiches techniques constituent une des façons de remplir les exigences du Code de construction. Il est possible que les détails des concepteurs diffèrent de ce qui est indiqué aux fiches techniques et qu'ils soient conformes au Code de construction.

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS!

Garantie de construction résidentielle
4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Téléphone : 514 657-2333
Sans frais : 1 855 657-2333
Info@GarantieGCR.com