



LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

5930, boul. Louis-H.-Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Téléphone : (514) 353-1120
Télécopieur : (514) 353-4871
Site Internet : www.apchq.com
Courriel : enregistrement@apchq.com

Réservé à l'administrateur

CONTRAT DE GARANTIE – BÂTIMENT DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

Le contenu du présent contrat de garantie a été approuvé par la Régie du bâtiment du Québec en date du 23 mai 2006, par la décision portant le numéro RBQ-DPD-23-05-2006-01.

SECTION A - DÉFINITIONS

Dans le présent contrat de garantie, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions suivants signifient :

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;

Bénéficiaire : une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur :

- un contrat pour l'achat ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf;
- un contrat pour l'achat d'un bâtiment résidentiel neuf acquis par l'entrepreneur d'un syndic, d'une municipalité ou d'un prêteur hypothécaire;

Dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divisée, le bénéficiaire est le syndicat des copropriétaires;

Entrepreneur : une personne 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 par la présente garantie et accréditée auprès de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.;

Garantie ou « plan de garantie » : plan conforme aux normes et critères établis par le Règlement tel que défini à la présente et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec;

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ou l'Administrateur : personne morale de droit privé, autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie, en vertu de l'article 81 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1);

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;

Règlement : Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, créé en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1, r.0.2), adopté par le décret 841-98 du 17 juin 1998 et tel qu'il est et peut être modifié de temps à autre;

SECTION B - ENGAGEMENTS DE LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

En cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., dans les limites et aux conditions décrites dans le présent contrat, garantit au bénéficiaire l'exécution de ces obligations qui résultent d'un contrat conclu pour la vente ou la construction d'un bâtiment neuf destiné à des fins principalement résidentielles et détenu en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie, soit :

- une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- un bâtiment multifamilial de construction combustible ou un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus quatre (4) parties privatives superposées.

Pour l'application du présent contrat de garantie, les expressions «construction combustible» et «construction incombustible» ont le sens que leur donne le Code de construction du Québec, applicable au bâtiment.

La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat de vente ou de construction intervenu entre l'entrepreneur et le bénéficiaire. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment.

ÉTENDUE DE LA GARANTIE

1. DÉFINITIONS

Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions suivants signifient :

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;

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 au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;

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;

Parties communes : celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil du Québec;

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

Réception des parties communes : l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la 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 des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

Aux fins de la présente sous-section, la réception 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 :

- les travaux sont terminés;
- le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
- 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 reçu les parties communes.

2. DANS LE CAS DE MANQUEMENT DE L'ENTREPRENEUR À SES OBLIGATIONS LÉGALES OU CONTRACTUELLES AVANT LA RÉCEPTION DU BÂTIMENT ET SOUS RÉSERVE DE LA CLAUSE 5 QUANT AUX LIMITES DE LA GARANTIE, LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. GARANTIT CE QUI SUIT :

2.1 Dans le cas d'un contrat de vente :

- a) soit le remboursement des acomptes versés par le bénéficiaire;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

2.2 Dans le cas d'un contrat d'entreprise :

- a) soit le remboursement des acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

2.3 Le remboursement au bénéficiaire de ses frais de logement, de déménagement et d'entreposage de ses biens dans les cas suivants :

- a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;
- b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. de parachever le bâtiment.

3. DANS LE CAS DE MANQUEMENT DE L'ENTREPRENEUR À SES OBLIGATIONS LÉGALES OU CONTRACTUELLES APRÈS LA RÉCEPTION DE LA PARTIE PRIVATIVE OU DES PARTIES COMMUNES ET SOUS RÉSERVE DE LA CLAUSE 5 QUANT AUX LIMITES DE LA GARANTIE, LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. GARANTIT CE QUI SUIT :

3.1 Parachèvement des travaux : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. parachèvera les travaux dénoncés, par écrit :

- a) par le bénéficiaire au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception;
- b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes.

3.2 Vice et malfaçon : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, par le bénéficiaire au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

3.3 Vice caché : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec.

3.4 Vice majeur : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices de conception, de construction ou de réalisation et les vices de sol, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec, qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de partie commune faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

4. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE

Sont exclus de la garantie :

- 4.1** la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;
- 4.2** les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;
- 4.3** les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;
- 4.4** les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;
- 4.5** l'obligation de logement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;
- 4.6** la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;
- 4.7** la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;
- 4.8** l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;
- 4.9** 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 les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;
- 4.10** 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;
- 4.11** les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 4.2 et 4.5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

5. LIMITES DE LA GARANTIE

5.1 Remboursement d'acompte :

La garantie offerte au bénéficiaire relativement au remboursement d'acompte est limitée au montant de 39 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété.

5.2 Logement, déménagement et entreposage des biens du bénéficiaire : La garantie offerte quant au logement, au déménagement et à 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, est limitée à 5 500 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété 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 logement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne :

| | | | |
|----------------------|--------|------------------------------|--------|
| - pour 1 personne : | 85 \$ | - pour 3 personnes : | 140 \$ |
| - pour 2 personnes : | 110 \$ | - pour 4 personnes et plus : | 170 \$ |

5.3 Parachèvement et réparation des vices et malfaçons à l'égard d'une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée : La garantie offerte quant au parachèvement et à la réparation des vices et malfaçons relativement à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée au montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 260 000 \$ par unité d'habitation et 2 600 000 \$ 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.

5.4 Parachèvement et réparation des vices et malfaçons à l'égard d'un bâtiment multifamilial : La garantie offerte quant au parachèvement et à la réparation des vices et malfaçons relativement à un bâtiment multifamilial est limitée au moindre des deux montants suivants :

- a) le montant total du prix d'achat des fractions contenues dans le bâtiment ou le montant total inscrit au contrat d'entreprise;
- b) un montant égal à 130 000 \$ multiplié par le nombre de parties privatives contenues dans le bâtiment sans toutefois excéder 2 600 000 \$ par bâtiment.

5.5 Protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau : Pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, la garantie est limitée au montant des dommages et intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des deux montants mentionnés au paragraphe 5.3. De plus, la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur.

5.6 Partie privative qui n'a pas de bénéficiaire à la fin des travaux : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. 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 relative aux vices de conception, de construction ou de réalisation et aux vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec est toutefois limitée au terme qui reste à courir sous 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 elle se trouve à la date du contrat.

6. OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

- 6.1** Le bénéficiaire doit, avant la réception de sa partie privative, l'inspecter conjointement avec l'entrepreneur afin de signer la liste préétablie d'éléments fournie par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et approuvée par la Régie du bâtiment du Québec. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix. L'inspection doit être différée lorsque la réception de la partie privative intervient après la fin des travaux des parties communes.
- 6.2** Les parties communes visées par la présente garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée par l'entrepreneur conjointement avec le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, le tout à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et approuvée par la Régie du bâtiment du Québec.
- 6.3** Dans le cas d'intervention de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. pour parachever ou corriger des 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 La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.

7. OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR

- 7.1** L'entrepreneur doit donner avis de la fin des travaux des parties communes à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires et aviser La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et tout futur acquéreur d'une partie privative lors de la conclusion du contrat de la date déclarée de la fin des travaux.
- 7.2** L'entrepreneur doit effectuer une inspection avant la réception de chaque partie privative conjointement avec le bénéficiaire, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et approuvée par la Régie du bâtiment du Québec. De plus, l'entrepreneur doit en remettre une copie dûment remplie au bénéficiaire. L'inspection doit être différée lorsque la réception de la partie privative intervient après la fin des travaux des parties communes.
- 7.3** L'entrepreneur doit effectuer une inspection avant la réception des parties communes conjointement avec le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à l'aide d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et approuvée par la Régie du bâtiment du Québec. De plus, l'entrepreneur doit en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu, à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et, sur demande, à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
- 7.4** Lorsque la fin des travaux intervient sans bénéficiaire connu, l'entrepreneur doit aviser de la fin des travaux La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et le futur acquéreur lors de la conclusion du contrat.
- 7.5** L'entrepreneur doit mettre en place, s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier.

SECTION C - MÉCANISME DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE

Afin que la présente garantie s'applique, les parties devront respecter les procédures suivantes :

1. PROCÉDURES DE RÉCLAMATION

- 1.1** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 2 de la section B du présent contrat :

Réclamations relatives au retard de livraison

1.1.1 au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par courrier recommandé, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives. En l'absence de règlement, au moins quinze (15) jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. qui doit statuer sur la demande dans les quinze (15) jours qui suivent la réception de cet avis;

Réclamations pour les garanties pré-réception

1.1.2 pour la mise en œuvre de la garantie des acomptes ou de la garantie de parachèvement des travaux avant la réception du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. La procédure décrite aux articles 1.2.2 à 1.2.6 de la présente section s'applique à cette réclamation en faisant les adaptations nécessaires; le bénéficiaire doit verser à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui seront remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées.

- 1.2** La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu de l'article 3 de la section B du présent contrat :

Réclamations qui suivent la réception du bâtiment

1.2.1 dans le délai de garantie d'un (1), trois (3) ou cinq (5) ans, selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. en vue d'interrompre la prescription;

1.2.2 au moins quinze (15) jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. des frais de 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;

1.2.3 dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 1.2.2 de la présente section, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. 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;

1.2.4 dans les quinze (15) jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 1.2.3 de la présente section, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. doit procéder sur place à une inspection;

1.2.5 dans les vingt (20) jours qui suivent l'inspection, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées.

En l'absence de règlement, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. statue sur la demande de 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 que La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. indique, convenu avec le bénéficiaire;

1.2.6 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 La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. par l'une des parties, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., dans les quinze (15) jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 1.2.5 de la présente section, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement 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.

- 1.3** Toute décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. concernant une réclamation d'un bénéficiaire doit être écrite, motivée et doit indiquer : qu'il s'agit de la décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 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 délais de recours prévus au Règlement et les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie du bâtiment du Québec et les coordonnées du ministère du Travail pour permettre au bénéficiaire d'obtenir la liste des médiateurs reconnus.

2. RECOURS

2.1 Procédures d'arbitrage et de médiation

2.1.1 Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage, à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre le différend à un médiateur afin de tenter d'en arriver à une entente.

2.1.2 La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec, dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

2.1.3 La demande de médiation doit être adressée à un médiateur choisi par le bénéficiaire et l'entrepreneur à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par le ministère du Travail dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

2.2 Médiation

2.2.1 Advenant que le bénéficiaire et l'entrepreneur décident de soumettre le différend à la médiation, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. peut y participer.

2.2.2 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 La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. Si La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. participe à la médiation, l'entente doit également être entérinée par cette dernière pour la lier.

2.2.3 Les coûts de la médiation sont partagés à parts égales entre le bénéficiaire et l'entrepreneur sauf si ces derniers en conviennent autrement. Toutefois, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. assume le tiers des coûts lorsqu'elle participe à la médiation.

2.3 Arbitrage

2.3.1 Advenant que le bénéficiaire ou l'entrepreneur décide de soumettre le différend à l'arbitrage, le bénéficiaire, l'entrepreneur et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

2.3.2 La décision arbitrale est finale et sans appel.

2.3.3 Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

2.3.4 Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

2.3.5 L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

2.3.6 Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

2.4 La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. qui indemnise un bénéficiaire en vertu de la présente section est subrogée dans ses droits jusqu'à concurrence des sommes qu'elle a déboursées.

2.5 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire du présent contrat ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. manque à ses obligations prévues à l'article 7 de la section B du présent contrat, aux articles 1.1 à 1.3 de la présente section et aux articles 1, 2 et 5 de la section D du présent contrat, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un (1) an.

3. TRANSFERT DE LA GARANTIE

La présente garantie bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir.

SECTION D - RÈGLES RELATIVES AU CONTRAT DE GARANTIE

1. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie qu'il a fait signer par le bénéficiaire et qu'il a lui-même signé à la dernière page des doubles après toutes les stipulations. De plus, il doit en transmettre une copie à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
2. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.
3. Le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs étant obligatoire, le bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits qui lui sont conférés par le Règlement.
4. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. 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 du bâtiment du Québec.
5. Toute clause du présent contrat qui est inconciliable avec le Règlement est nulle.
6. Dans le cas de divergence entre les textes du présent contrat de garantie et du Règlement, le texte du Règlement doit prévaloir.

Entrepreneur (nom juridique)

Nom : _____ N° d'accréditation : **0** - _____

Adresse : _____

Ville : _____ Code postal : _____

Titulaire d'une licence délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment du Québec N° RBQ _____ - _____

Bénéficiaire(s)

Nom(s) du/des : _____

Adresse : _____

Ville : _____ Code postal : _____

Adresse du bâtiment (en construction)

Adresse : _____

Ville : _____ Code postal : _____

N° lot et de cadastre : _____

SIGNATURES

L'entrepreneur affirme avoir remis au bénéficiaire une copie du «**Contrat de garantie**».

Le bénéficiaire affirme avoir pris connaissance du présent «**Contrat de garantie**», l'avoir lu et compris.

Section entrepreneur

Fait et signé à _____, le _____

Nom : _____ Signature : **X** _____
(en lettres moulées)

Section bénéficiaire(s)

Fait et signé à _____, le _____

Nom : _____ Signature : **X** _____
(en lettres moulées)

Nom : _____ Signature : **X** _____
(en lettres moulées)