



La Garantie
des maisons neuves
de l'APCHQ
vous informe

Ce que vous devez absolument savoir
lors de l'achat d'une maison neuve

Les protections et les exclusions de la Garantie



Facile de trouver un bon constructeur





Les protections et les exclusions de la Garantie

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ

5930, boul. Louis-H.-Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

Téléphone : 514 353-1120 ou 1 866 613-8494

garanties@apchq.com

Depuis le 1^{er} janvier 1999, les bâtiments résidentiels neufs doivent être couverts par un plan de garantie encadré par la Régie du bâtiment du Québec en vertu d'un décret gouvernemental.

La Garantie des maisons neuves (GMN) de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ)*, qui est administrateur privé de ce plan obligatoire, agit à titre de caution de certaines obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur, en vertu du Règlement. L'entrepreneur se doit de construire des habitations conformes au Code du bâtiment en vigueur, dans le respect des standards de qualité, et ce, en s'assurant que sa clientèle soit bien informée des diverses étapes liées à l'achat d'une nouvelle propriété.



LES HABITATIONS PROTÉGÉES PAR LA GMN DE L'APCHQ

Le type d'habitation que vous achetez n'est toutefois pas nécessairement couvert par la GMN de l'APCHQ.

Unités d'habitation neuve couvertes par la garantie obligatoire :

- » Les maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée (en copropriété ou non);
- » Les bâtiments multifamiliaux à partir du duplex jusqu'au quintuplex;
- » Les bâtiments multifamiliaux de plus de 5 logements détenus par un organisme sans but lucratif ou une coopérative;
- » Les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise de construction combustible (habituellement structures de bois);
- » Les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise de construction incombustible (habituellement structures d'acier ou de béton) comprenant au plus 4 parties privatives superposées.

Unités d'habitation neuve exclues de la garantie obligatoire :

- » Les bâtiments multifamiliaux de 6 logements et plus non détenus par un organisme sans but lucratif ou une coopérative;
- » Les copropriétés de construction incombustible de 5 unités superposées ou plus;
- » Les bâtiments existants transformés en copropriétés.

* La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., connue sous l'appellation La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, est un administrateur dûment autorisé par la Régie du bâtiment du Québec.



Les protections et les exclusions de la Garantie

Parce que la GMN de l'APCHQ tient à vous donner toute l'information nécessaire à votre compréhension et à votre entière satisfaction, voici le détail des protections dont vous bénéficiez si votre maison est construite par l'un de ses entrepreneurs accrédités :

- Le remboursement des acomptes jusqu'à concurrence de 39 000 \$;
- Le versement, en cas de retard dans la livraison imputable à l'entrepreneur, jusqu'à concurrence de 5 500 \$, du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement, l'entreposage et le relogement, lequel comprend le gîte et le couvert et ne peut dépasser un montant de 85 \$ à 170 \$ par jour (en fonction du nombre d'occupants);
- L'inspection préreception obligatoire effectuée en compagnie de l'entrepreneur (à l'aide du *Formulaire d'inspection préreception*), à la suite de laquelle l'acheteur reçoit le bâtiment, avec ou sans réserve;
- Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit au moment de la réception*;
- La réparation des malfaçons et vices apparents et dénoncés par écrit au moment de la réception*;

* Après la réception du bâtiment, si le bénéficiaire n'a pas emménagé, il dispose de 3 jours pour dénoncer les travaux à parachever et à corriger.

- La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, découvertes dans l'année suivant la date de réception et dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte des malfaçons;
- La réparation des vices cachés découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte des vices;
- La réparation des vices de construction qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte des vices;
- Un transfert automatique à tout nouvel acquéreur tant que la garantie demeure en vigueur;
- En cas de différend portant sur la garantie, la GMN de l'APCHQ rend sa décision, laquelle peut ensuite être portée en arbitrage devant un organisme autorisé par la Régie du bâtiment du Québec.

Il est essentiel, sous peine de perdre vos droits à la GMN de l'APCHQ, que vous présentiez votre réclamation, faite en vertu du plan de garantie, à l'intérieur des délais de 1 an (malfaçons), 3 ans (vices cachés) ou 5 ans (vices de conception ou de construction), selon le cas, sans jamais excéder 6 mois de la découverte du problème.

A photograph of a room with a window and a chair. The room is brightly lit, with light streaming in from a window in the background. The walls are a warm, yellowish-gold color. A dark wood chair with a white cushion is positioned in the foreground. The floor is made of polished wood. A white rectangular box with a thin orange border is centered in the upper half of the image, containing the text "Faisons la lumière sur...".

Faisons
la lumière sur...



RÉCEPTION DU BÂTIMENT

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.

MALFAÇON

Défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

VICE CACHÉ

Vice qui doit être caché, doit précéder la vente, être inconnu de l'acheteur et posséder une certaine gravité, à savoir rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix.

VICE DE CONCEPTION OU DE CONSTRUCTION

Défectuosité qui affecte un élément important du bâtiment et qui est de nature à compromettre la solidité de la construction.

Exclusions de la Garantie

- La réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;
- Les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, tels les rétrécissements et les fissures;
- Les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire, tels l'entretien inadéquat et la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;
- Les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;
- 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 les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;
- La réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

- La réparation des dommages résultant des sols contaminés, y compris le remplacement des sols eux-mêmes;
- L'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;
- 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 le terrassement, les piscines extérieures, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;
- 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;
- Les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

**Les protections et
les exclusions de la Garantie**



Les protections et les exclusions de la Garantie

La signature du contrat



Pour plus d'information concernant les étapes du processus d'achat d'une maison neuve et pour trouver un entrepreneur accrédité à La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, visitez le site grand public de l'APCHQ :

www.gomaison.com/gmn
www.gomaison.com/repertoire

Cette brochure a été réalisée en février 2005. Cette version révisée en mai 2007 tient compte des modifications apportées au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, selon les recommandations de la Régie du bâtiment du Québec.

Il est entendu que le texte contenu dans cette brochure est donné à titre informatif et que le *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a préséance sur toute information contenue dans le présent document.