

La Garantie  
des maisons neuves  
de l'APCHQ  
vous informe


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

## La signature du contrat



**Facile de trouver un bon constructeur**



A man and a woman are standing in a bright, modern interior space, possibly a new home. They are holding hands and looking towards the right. The man is on the left, wearing a light-colored shirt and dark pants, and the woman is on the right, wearing a dark top and light pants. The background is a large, bright window or glass wall, and the floor is highly reflective. The overall color palette is warm and bright, with a strong yellow-green tint.

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



## La signature du contrat

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](mailto:garanties@apchq.com)



## La signature du contrat

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

*\* 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.*



## La signature du contrat

### **SANS MALENTENDUS ET MAUVAISES SURPRISES**

Vous avez pris votre décision, trouvé le quartier, choisi l'entrepreneur, déniché le financement... Bref, votre projet de nouvelle maison est déjà bien lancé. Dans le contexte de l'achat d'une maison neuve, le contrat est le document qui viendra régir les obligations mutuelles entre l'entrepreneur-vendeur et l'acheteur. Il s'agit donc d'un document essentiel, dont la signature ne peut être prise à la légère. Les contrats sont régis par le Code civil du Québec, qui prévoit notamment certaines règles particulières en ce qui concerne la vente d'immeubles d'habitation.

### **CONTRAT PRÉLIMINAIRE OU CONTRAT D'ENTREPRISE**

Il convient d'abord de distinguer le contrat préliminaire du contrat d'entreprise. Le premier porte sur la vente d'un terrain et d'une maison, tandis que le second est lié à la fourniture de services pour construire une maison, puisque le terrain appartient déjà au client. Ces deux types de contrats se distinguent, entre autres choses, en cas d'annulation du contrat. Le contrat d'entreprise ne prévoit aucune clause d'annulation obligatoire : le client qui annule un contrat d'entreprise signé avec un entrepreneur est, entre autres, tenu de payer la valeur des travaux déjà exécutés et est aussi tenu responsable de tout autre préjudice que l'entrepreneur a pu subir.

Dans le cas où l'entrepreneur d'un immeuble d'habitation bâti ou à bâtir vend ce bâtiment à une personne qui a l'intention de l'occuper elle-même, l'article 1785 du Code civil du Québec prévoit que cette vente doit être précédée d'un contrat préliminaire.

En signant le contrat préliminaire, une sorte d'avant-contrat à l'achat de la propriété, le promettant-acheteur s'engage à se porter acquéreur de la propriété. Outre qu'il doit indiquer les noms et adresse du vendeur et du promettant-acheteur, la description de l'ouvrage à réaliser, le prix de vente, la date de livraison et les droits réels qui grèvent l'immeuble, le contrat préliminaire doit contenir les informations utiles relatives aux caractéristiques de l'immeuble. De plus, le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant-acheteur peut, dans les 10 jours suivant la signature du contrat, l'annuler.

L'entrepreneur pourra exiger une indemnité ne pouvant excéder 0,5 % du prix de vente si le promettant-acheteur se prévaut de la clause d'annulation et à la condition que cette indemnité soit prévue au contrat.

*Les articles 1787 et 1788 du Code civil du Québec prévoient également certaines obligations portant sur les fractions de copropriétés divisées ou les parts indivises d'immeubles à habitations multiples lorsque ceux-ci comportent au moins dix unités de logement. L'acheteur d'un tel logement devrait s'assurer que ces dispositions sont respectées.*

**La signature du contrat**



## LES OBLIGATIONS DES PARTIES

L'acheteur s'engage à faire l'acquisition de la maison désignée dans le contrat préliminaire, à en prendre possession et à payer le prix convenu, tandis que l'entrepreneur est tenu de construire la maison conformément aux spécifications contractuelles, de mettre l'acheteur en possession de la maison et de lui transférer les titres de propriété.

Avant la signature du contrat préliminaire, l'acheteur avisé vérifiera que l'entrepreneur choisi est bien accrédité à la GMN de l'APCHQ, et ce, conformément à la catégorie de la maison qu'il désire acheter.

De plus, l'acheteur et l'entrepreneur doivent signer le contrat de garantie approuvé par la Régie du bâtiment du Québec. Ce contrat reprend les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

## LES PAROLES S'ENVOLENT, LES ÉCRITS RESTENT

Afin d'éviter les malentendus, l'acheteur et l'entrepreneur ont intérêt à bien spécifier au contrat les obligations de chacun, notamment la description complète de l'ouvrage ainsi que les modalités de paiement.

Pour faciliter la description des travaux à effectuer, différents documents peuvent être utilisés : les plans d'implantation, les plans de construction et le devis descriptif.

Il est important de souligner que la Garantie ne s'applique qu'aux éléments convenus par écrit. Ainsi, il est conseillé de convenir, par écrit, tant des éléments du contrat original que de toutes les modifications postérieures à ce dernier. Tout comme le contrat, les modifications doivent être établies par un accord de volonté réciproque et mutuel entre l'acheteur et l'entrepreneur.

N'oubliez pas que seul l'entrepreneur ou son représentant dûment autorisé peut convenir du contrat et des modifications.

A photograph of a traditional Japanese interior. The ceiling is made of light-colored wood with a grid pattern. The walls and sliding doors are also made of wood, with some sections featuring a grid pattern. The floor is covered in tatami mats. A decorative object is visible in the foreground on the floor.

Faisons  
la lumière sur...

## PLAN D'IMPLANTATION

Plan qui définit l'orientation et l'emplacement de la maison neuve, en plus d'établir sa distance par rapport aux limites (avant, arrière et latérales) de la propriété. Il positionne la maison conformément à la réglementation municipale régissant les marges de retrait. Les servitudes et le détail de la pente y sont également mentionnés.

## PLAN DE CONSTRUCTION

Document graphique bidimensionnel à l'échelle qui sert à plusieurs fins, et ce, de l'obtention du permis de construction, en passant par la commande des matériaux, jusqu'à l'exécution des travaux selon les exigences. Un jeu de plans de construction comprend notamment les plans de façade, les plans d'étages intérieurs et les plans de structure.

## DEVIS DESCRIPTIF

Document qui complète les plans de construction. À titre d'exemple, on peut y trouver la description des finis extérieurs et intérieurs, des couleurs et des styles. Parfois, d'autres aspects de la construction s'y retrouvent, comme la garantie offerte par l'entrepreneur, l'assurance incendie, etc.

**La signature du contrat**

