

## Un nouveau fonds de garantie à l'égard des acheteurs de maisons neuves

Rémi Moreau

Volume 66, Number 3, 1998

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1105230ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1105230ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

HEC Montréal

### ISSN

0004-6027 (print)

2817-3465 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this document

Moreau, R. (1998). Un nouveau fonds de garantie à l'égard des acheteurs de maisons neuves. *Assurances*, 66(3), 501–512. <https://doi.org/10.7202/1105230ar>

## GARANTIES PARTICULIÈRES

par Rémi Moreau

### Un nouveau fonds de garantie à l'égard des acheteurs de maisons neuves

#### Les principes issus de la *Loi sur le bâtiment* instituant un fonds de garantie

La *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. B-1.1) a été modifiée en 1997 de façon à obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan de garantie visant l'exécution de ses obligations légales et contractuelles relatives à la vente ou à la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. L'article 77 de cette Loi se lit comme suit:

La Régie (du bâtiment) peut, par règlement, obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles, notamment celle de respecter le code de construction, résultant d'un contrat conclu avec une personne pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

L'article 78 de la Loi a la même portée que l'article précédent: il vise les contrats pour l'exécution de travaux de rénovation, de réparation, d'entretien ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage de génie civil.

C'est donc dire que le plan de garantie englobe n'importe lequel acte de construire en vue de mieux sécuriser les consommateurs qui achètent, se font construire ou qui rénovent divers bâtiments résidentiels neufs, tels ceux qui suivent:

- toute maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée, détenue ou non en copropriété divise;
- tout bâtiment multifamilial de deux à cinq logements, non détenu en copropriété divise;

– tout bâtiment multifamilial de plus de cinq logements, non détenu en copropriété divise par une coopérative ou un organisme sans but lucratif;

– tout bâtiment multifamilial de moins de quatre étages détenu en copropriété divise.

Tout entrepreneur qui sera obligé d'adhérer à ce plan devra réparer les vices de construction découlant de l'exécution ou de l'inexécution des travaux de construction couverts en vertu de ce plan, dont nous décrivons plus loin les grandes lignes.

L'administrateur du plan de garantie, c'est-à-dire toute personne morale autorisée par la Régie du bâtiment à administrer un plan de garantie, suivant les normes et critères établis par règlement de la Régie, sera chargé de pourvoir au défaut de l'entrepreneur de remplir ses obligations légales et contractuelles.

En ce qui concerne les travaux de construction qui ne sont pas couverts par le plan de garantie visé par la Loi, la Régie pourra exiger de tout entrepreneur, en vertu de l'article 84 de la Loi, un cautionnement dans le but d'indemniser ses clients qui ont subi un préjudice à la suite de l'exécution ou de l'inexécution de travaux.

Le plan de garantie, tel que prévu en vertu des articles 77 et 78 de la Loi, est assujéti à diverses modalités prévues au Règlement. Nous examinerons donc ce Règlement en jetant notre dévolu sur les éléments suivants:

- la nature et l'étendue des garanties;
- les mécanismes de mise en oeuvre de ces garanties;
- les règles visant à agir à titre d'administrateur d'un plan de garantie;
- les règles d'adhésion à un plan de garantie par un entrepreneur.

### **Le Règlement adopté sous l'empire de la *Loi sur le bâtiment***

Le règlement intitulé *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a été approuvé en vertu du décret 841-98, le 17 juin 1998, lequel a été publié dans la *Gazette officielle du Québec* (30 juin 1998, 130<sup>e</sup> année, n<sup>o</sup> 27). L'entrée en vigueur des dispositions du Règlement sur le plan de garantie a été fixée au 1<sup>er</sup> janvier 1999.

## La nature et l'étendue des garanties

Dans le cadre de cette chronique, nous nous attarderons exclusivement sur le plan de garantie relatif aux bâtiments non détenus en copropriété divise.

Toute personne désireuse de devenir un entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs doit adhérer à un plan de garantie couvrant l'exécution de ses obligations légales et contractuelles conformes aux normes mentionnées ci-après.

Avant la réception du bâtiment par son bénéficiaire, la garantie d'un plan doit couvrir, dans le cas d'un contrat de vente, d'une part, les acomptes versés par le bénéficiaire (la personne qui conclut un contrat avec un entrepreneur) et, d'autre part, le parachèvement de travaux, si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété. Dans le cas d'un contrat d'entreprise (réparation, entretien, modification), le plan de garantie doit couvrir, outre ce qui précède, le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire.

Après la réception du bâtiment, la garantie d'un plan doit couvrir minimalement, suivant l'article 10 du Règlement, cinq éléments, à savoir:

- le parachèvement des travaux qui ont fait l'objet d'une dénonciation écrite au moment de la réception ou dans les trois jours qui suivent, si le bénéficiaire n'a pas encore emménagé;

- la réparation des vices et malfaçons apparents prévus à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés par écrit dans les délais mentionnés ci-dessus (cet article 2111 est reproduit en annexe);

- la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, découvertes dans l'année suivant la réception par le bénéficiaire prévues aux articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec et dénoncés par écrit dans un délai raisonnable à l'entrepreneur et à l'administrateur du plan, sous réserve que cette dénonciation ne peut être faite que dans les 6 mois de la date de découverte des malfaçons (ces articles sont reproduits en annexe);

- la réparation des vices cachés au sens des articles 1726 et 2103 du Code civil du Québec, découverts dans les trois ans suivant la réception et dénoncés par écrit dans un délai raisonnable à l'entrepreneur et à l'administrateur du plan, sous réserve que cette dénonciation ne peut être faite que dans les 6 mois de la date de

découverte des vices cachés, selon l'article 1739 du Code civil du Québec (ces articles sont reproduits en annexe);

– la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec, qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'intérieur de la période de 6 mois, ci-avant énoncée, ou en cas de vices ou de pertes graduelles, dans les 6 mois de la date de leur première manifestation.

Le Règlement précise que le défaut de se conformer aux règles de l'art ou aux différents Codes constitue une malfaçon, sauf si la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment ne sont pas en cause.

Dans les cas où l'administrateur du plan de garantie doit intervenir pour parachever les travaux ou remédier aux lacunes, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss tout montant encore dû découlant du contrat de construction.

Sont exclues de la garantie certaines circonstances, prévues à l'article 12 du Règlement, que nous décrivons ici brièvement: la réparation des défauts dans les matériaux et équipements installés par le bénéficiaire; les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux (exemples: fissures, rétrécissements); les réparations rendues nécessaires par la faute du bénéficiaire (exemples: mauvais entretien, mauvaise utilisation); les dégradations normales (exemple: usure); l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire; les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure (exemples: tremblement de terre, inondation, grève); les réparations découlant de la responsabilité extracontractuelle de l'entrepreneur; la réparation des dommages découlant des sols contaminés; les obligations d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz et en électricité; certains sites à l'extérieur du bâtiment (exemples: stationnements, locaux d'entreposage, piscines extérieures, terrassements, trottoirs, allées et systèmes de drainage); les promesses du vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie; les créances des personnes qui ont participé à la construction.

Les garanties mentionnées précédemment sont sujettes à certaines limites. À titre d'exemples, concernant une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée, la garantie est limitée, comme suit: pour les acomptes à 30 000 \$, pour le relogement, le déménagement ou l'entreposage à 5 000 \$, pour le parachèvement et les réparations des vices et malfaçons à 200 000 \$. Dans le cas

d'un bâtiment multifamilial, les limites prévues sont similaires sauf pour le parachèvement et les réparations des vices et malfaçons, où le moindre des deux montants suivants est applicable: le montant inscrit au contrat ou un montant égal au montant de 100 000 \$ multiplié par le nombre de logements, sans toutefois excéder le montant de 1 500 000 \$.

La garantie d'un plan demeure applicable même si le bâtiment n'a pas de bénéficiaire à la fin des travaux, pourvu que la réception du bâtiment ait lieu dans les 24 mois de la fin des travaux. La garantie reste acquise à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

Outre le texte de la garantie, le contrat de garantie doit comprendre certaines mentions particulières:

- les noms et adresses du bénéficiaire et de l'entrepreneur;
- le numéro du contrat, la date et l'adresse du lieu où il est signé;
- la description du bâtiment faisant l'objet de la garantie;
- les noms et adresses de l'administrateur;
- les numéros d'accréditation et de licence de l'entrepreneur et les mots « titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment »;
- le caractère obligatoire de la garantie.

Le contrat de garantie doit être clairement rédigé. Il doit préciser que son contenu a été approuvé par la Régie. La signature de l'entrepreneur doit y être apposée. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie, dûment signé. Les obligations prévues au contrat ne sont en vigueur qu'à compter du moment où le bénéficiaire est en possession d'un double du contrat de garantie. Un bénéficiaire ne peut, par convention, renoncer aux droits que lui confère le Règlement.

### **Les mécanismes de mise en oeuvre de ces garanties**

En ce qui concerne les mécanismes de mise en oeuvre de la garantie, tel que nous les annonçons dans nos propos introductifs, le Règlement édicte deux règles principales:

- l'inspection avant la réception effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur du plan de garantie (art. 17);

– les délais prévus pour présenter une réclamation (art. 18).

À défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire ou 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 l'administrateur, il appartient alors à l'administrateur de faire le remboursement ou de prendre en charge le parachèvement ou les corrections nécessaires dans les délais convenus, suite à un devis correctif et un appel d'offres.

S'ils sont insatisfaits de la décision de l'administrateur, le bénéficiaire ou l'entrepreneur doivent, pour que la garantie puisse être applicable, soumettre le différend à l'arbitrage, ou encore à un médiateur (s'il y a entente entre eux à cet effet), tel que selon les délais prévus au Règlement. La décision arbitrale est finale et sans appel, les coûts étant partagés entre l'administrateur et l'entrepreneur. Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur, sauf s'il n'obtient gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation. Les autres dépenses sont supportées par chaque partie.

À l'instar du droit des assurances, l'administrateur qui a indemnisé un bénéficiaire est subrogé dans ses droits jusqu'à concurrence des montants qu'il a déboursés.

### **Les règles visant à agir à titre d'administrateur d'un plan de garantie**

Nous poursuivons cette étude par l'examen des qualités requises pour être administrateur d'un plan de garantie et les conditions à remplir, selon le Règlement. Tout d'abord, l'administrateur doit être une personne morale dont l'unique objet est d'administrer les garanties financières au sens de la Loi. Aucun de ses dirigeants ne doit être le prête-nom de personne, ni être en procédure de faillite (une libération doit être obtenue à la suite d'une faillite survenue depuis moins de trois ans), ni faire l'objet d'une ordonnance de liquidation, ni avoir été déclaré coupable d'un acte criminel dans les cinq ans précédant la demande.

En outre, on doit prévoir, dans la structure organisationnelle d'une telle personne morale, que les dirigeants et le personnel clé soient recrutés, selon les termes du Règlement, *parmi les personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer de façon particulière à l'administration d'un plan de garantie et qu'au moins trois de ces personnes sont issues du milieu des institutions financières, du gouvernement et du milieu de la consommation.*

Les personnes agissant au sein de cette structure organisationnelle sont également assujetties aux règles de régie interne portant sur le conflit d'intérêt, notamment celles similaires ou équivalentes à celles édictées par les articles 1310 et suivants du Code civil du Québec.

La personne morale qui demande l'autorisation pour administrer un plan doit fournir à la Régie les renseignements et documents suivants, selon l'article 43 du Règlement:

- les nom et adresse du principal établissement et autres coordonnées;

- les renseignements concernant sa structure juridique (acte constitutif et modifications);

- les jugements rendus contre elle dans les cinq années précédentes;

- deux exemplaires de son plan et de son contrat de garantie;

- le cautionnement prévu à l'article 58 du Règlement;

- une attestation de couverture d'assurance conforme à l'article 62 du Règlement;

- le programme d'inspection et la liste préétablie d'éléments à vérifier;

- un plan stratégique pour les trois premières années d'opération;

- une copie de ses règles de régie interne;

- des états financiers prévisionnels, incluant l'opinion d'un actuaire;

- une déclaration signée par un dirigeant autorisant la présentation de la demande.

Le Règlement édicte que si la personne morale n'est pas constituée dans le seul but d'administrer un plan de garantie approuvé par la Régie, toute personne morale peut agir à titre d'administrateur à condition qu'il gère le plan d'une façon distincte de ses autres affaires en maintenant une comptabilité distincte et des opérations bancaires distinctes.

L'administrateur doit verser, avant le début de ses opérations, un apport de 1 500 000 \$, cette somme pouvant provenir d'une assurance excédentaire pour un montant minimum de 1 000 000 \$ en excédent du compte de réserve et un apport de 500 000 \$.

L'apport versé en espèces doit être déposé dans un compte de banque distinct ou faire l'objet de placements sous forme d'obligations ou autres titres d'emprunt émis ou garantis notamment par le Québec, le Canada ou une province canadienne, les États-Unis, une municipalité ou une commission scolaire, ou sous forme de comptes de dépôts ou de certificats de dépôts d'une institution financière dont le terme ne peut être supérieur à cinq ans.

L'administrateur doit maintenir un excédent de l'actif sur le passif au moins égal au plus élevé des montants suivants, soit l'apport mentionné plus haut, soit pour un montant calculé selon les normes prévues à l'article 46 du Règlement.

Il doit aussi maintenir en tout temps dans un compte en fidéicommiss distinct (intitulé « compte de réserves »), des sommes ou placements suffisants visant à garantir les obligations découlant du plan. Il doit déposer dans ce compte de réserves les montants indiqués en annexe du Règlement, sous le titre « réserves initiales », selon les catégories de bâtiments visés. Ce compte de réserve ne peut être utilisé que pour les fins mentionnées au Règlement. Il peut être confié à un dépositaire qui le gère selon les dispositions prévues. Le Règlement fait aussi état de la réserve actuarielle à maintenir, dont la composition est conforme aux articles 56 et 57 du Règlement.

L'administrateur doit aussi fournir un cautionnement au montant de 50 000 \$, confié à la garde de la Régie. Il doit aussi obtenir et maintenir en vigueur une assurance ou toute garantie équivalente pour couvrir les obligations qu'il a assumées durant la durée de la protection des certificats de garantie et en transmettre la confirmation à la Régie.

Il doit fournir à la Régie, au plus tard quatre mois après la fin de chaque exercice financier, un rapport annuel exposant la situation du plan. Il doit comprendre les états financiers pour le dernier exercice financier et être accompagné de données d'expérience selon un formulaire de la Régie. Il comprend aussi le rapport actuariel et toutes modifications apportées au plan et au contrat de garantie. Les états financiers doivent comprendre une note actuarielle concernant la réserve actuarielle certifiant qu'elle constitue une provision bonne et suffisante. À tous les trois ans, le rapport annuel doit aussi comprendre un plan stratégique, tel que défini par le Règlement.

Le Règlement impose aussi certaines autres conditions à l'administrateur:

- toute décision refusant ou annulant l’adhésion d’un entrepreneur doit être motivée;
- il doit se soumettre au mécanisme d’arbitrage;
- il doit établir et faire approuver un programme d’inspection;
- il doit fournir à chaque entrepreneur la liste préétablie d’éléments à vérifier;
- il doit transmettre sans délai à la Régie tout renseignement pouvant remettre en cause la délivrance, le maintien ou le renouvellement de la licence de l’entrepreneur;
- il doit tenir à jour un registre public pour chaque entrepreneur, la catégorie de bâtiments visée, l’adresse du chantier et les décisions arbitrales concernant l’entrepreneur.

Aucune modification ne doit être apportée au plan ou au contrat de garantie à moins qu’elle ne soit conforme aux règles établies par le Règlement de la Régie.

### **Les règles d’adhésion à un plan de garantie par un entrepreneur**

Nous terminerons cette étude en présentant sommairement les normes exigibles pour l’adhésion d’un entrepreneur à un plan de garantie et obtenir un certificat d’accréditation. Il doit, à cet égard, remplir une demande d’adhésion selon un formulaire fourni par l’administrateur, satisfaire aux critères financiers exigibles par le Règlement (selon qu’il s’agisse d’une entreprise de type A ou d’une entreprise de type B, telle que définie aux articles 83 et suivants du Règlement), signer une convention d’adhésion, détenir un cautionnement de 20 000 \$ contre la fraude, la malversation et les détournements de fonds, soumettre des états financiers complets et vérifiés, produire une attestation sur l’absence de toute faillite personnelle des actionnaires et des dirigeants, produire un bilan personnel des actionnaires, des dirigeants, des répondants et des associés, déclarer l’ensemble des engagements à l’égard des tiers, produire une copie certifiée conforme de l’acte constitutif de l’entreprise et verser les frais d’adhésion exigés.

Tout titulaire qui a obtenu un certificat d’adhésion ne peut le céder. Il doit l’afficher dans un endroit bien visible. Une adhésion est valide pour une période de un an. Elle est renouvelable en faisant parvenir à l’administrateur une demande de renouvellement au moins 30 jours avant la date d’expiration de son adhésion et en acquittant les frais exigibles. S’il cesse d’y avoir droit, l’entrepreneur doit en aviser l’administrateur dans les 30 jours suivant la

date de la cessation de son droit. L'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations prévues par le Règlement. Les droits d'un bénéficiaire ne sont pas affectés par la cessation d'effet de l'adhésion de l'entrepreneur.

Le Règlement édicte aussi des règles sur la médiation (articles 98 à 105) et sur l'arbitrage (articles 106 à 131).

## Annexe

**Article 2111.** Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage.

Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.

*Commentaire.* Cet article d'inspiration française est de droit nouveau. Il n'est pas limité aux ouvrages immobiliers mais à tout ouvrage de génie civil.

**Art. 2113.** Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

*Commentaire.* En principe, l'acceptation d'un ouvrage couvre les vices ou malfaçons apparents.

**Art. 2120.** L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

*Commentaire.* Cet article de droit nouveau garantit au client que l'ouvrage est conforme aux dispositions contractuelles et qu'il est exempt de malfaçons. Il permet de remédier aux désordres ou défauts mineurs constatés lors de la réception de l'ouvrage ou dans l'année suivant la réception.

**Art. 1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropres 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.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

*Commentaire.* Cet article reprend en substance le droit antérieur quant à la garantie du vendeur contre les vices cachés en apportant certaines précisions quant à l'existence du vice lors de la vente et en créant une exception pour le vice caché connu de l'acheteur.

**Art. 2103.** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, des mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

*Commentaire.* Cet article réaménage les dispositions de l'ancien article 1683 C.c.B.-C. Le deuxième alinéa, codifiant la jurisprudence, est de droit nouveau.

**Art. 1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

*Commentaire.* Cet article s'inspire de l'article 39 de la Convention des Nations unies sur la vente internationale de marchandises (Convention de Vienne, 1980). Plutôt que de prévoir un délai fixe, le législateur a retenu l'idée d'un délai raisonnable, afin de mieux prendre en compte les situations diverses issues de transactions mobilières ou immobilières.

**Art. 2118.** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé, ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont, solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou encore, d'un vice du sol.

*Commentaire.* Cet article modifie partiellement et précise le régime de responsabilité qui était prévu autrefois sous le célèbre article 1688 C.c.B.-C., qui avait donné lieu à un volumineuse jurisprudence. Les notions de vices de conception et de réalisation sont ajoutées. Une autre précision est apportée, par rapport au droit antérieur, par la réserve introductive permettant à l'un ou l'autre des intervenants à l'acte de construire, de se dégager de sa responsabilité.