

chapitre B-1.1, r. 8

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Loi sur le bâtiment
(chapitre B-1.1, a. 185 et 192)



Les droits prévus au règlement ont été indexés à compter du 1^{er} janvier 2017 selon l'avis publié à la Partie I de la Gazette officielle du Québec le 12 novembre 2016, page 1160. (a. 50, 140.1).

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I
INTERPRÉTATION ET APPLICATION

SECTION I
INTERPRÉTATION..... 1

SECTION II
APPLICATION..... 2

CHAPITRE II
GARANTIE MINIMALE

SECTION I
GARANTIE ET ADHÉSION OBLIGATOIRES..... 6

SECTION II
CONTENU DE LA GARANTIE..... 7

§ 1. — *Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise*..... 8

I. COUVERTURE DE LA GARANTIE..... 8

II. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE..... 12

III. LIMITES DE LA GARANTIE..... 13

IV. MÉCANISME DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE..... 17

V. RECOURS..... 19

§ 2. — *Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise*..... 25

I. COUVERTURE DE LA GARANTIE..... 25

II. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE..... 29

III. LIMITES DE LA GARANTIE..... 30

IV. MÉCANISME DE MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE..... 33

V. RECOURS..... 35

CHAPITRE III
ADMINISTRATEUR D’UN PLAN DE GARANTIE

SECTION I
QUALITÉS REQUISES DE L’ADMINISTRATEUR..... 41

SECTION II	
CONDITIONS À REMPLIR PAR L'ADMINISTRATEUR	
§ 1. — <i>Renseignements et documents</i>	43
§ 2. — <i>Administration</i>	44
§ 3. — <i>Solvabilité</i>	47
§ 4. — <i>Cautionnement</i>	58
§ 5. — <i>Assurance</i>	62
§ 6. — <i>Rapport annuel</i>	64
§ 7. — <i>Autres conditions</i>	65.1
CHAPITRE III.I	
FONDS DE GARANTIE.....	74.1
CHAPITRE IV	
NORMES ET CRITÈRES DU PLAN DE GARANTIE ET DU CONTRAT DE GARANTIE.....	75
SECTION I	
ADHÉSION D'UN ENTREPRENEUR.....	78
§ 1. — <i>Conditions générales d'adhésion pour tous les bâtiments</i>	
I. ENTREPRISE DE TYPE A (ENTREPRISE TRAVAILLANT, PARTIELLEMENT OU EXCLUSIVEMENT, DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS DEPUIS MOINS DE 4 ANS).....	84
II. ENTREPRISE DE TYPE B (ENTREPRISE TRAVAILLANT, PARTIELLEMENT OU EXCLUSIVEMENT, DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS DEPUIS AU MOINS 4 ANS).....	85
§ 3. — <i>Conditions additionnelles d'adhésion pour les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise de plus de 5 parties privatives</i>	87
§ 4. — <i>Autres conditions</i>	88
§ 5. — <i>Durée de l'adhésion</i>	89
§ 6. — <i>Renouvellement de l'adhésion</i>	91
§ 7. — <i>Annulation de l'adhésion</i>	93
§ 8. — <i>Dispositions particulières</i>	96
SECTION II	
MÉDIATION.....	98
SECTION III	
ARBITRAGE	
§ 1. — <i>Demande d'arbitrage</i>	106
§ 2. — <i>Arbitres</i>	112
§ 3. — <i>Audience</i>	117
§ 4. — <i>Décision arbitrale</i>	120
§ 5. — <i>Organisme d'arbitrage</i>	127
SECTION IV	
RÈGLES RELATIVES AU CONTRAT DE GARANTIE.....	132
SECTION IV.1	
TARIFICATION.....	140.1
SECTION IV.2	
SANCTIONS FINANCIÈRES.....	140.3

CHAPITRE V

DISPOSITION FINALE..... **141**

ANNEXE I (*Abrogée*)

ANNEXE II

CHAPITRE I

INTERPRÉTATION ET APPLICATION

SECTION I

INTERPRÉTATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«actuaire»: un membre de l'Institut canadien des actuaires qui a le titre de «fellow»;

«administrateur»: une personne morale sans but lucratif autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie ou un administrateur provisoire désigné par la Régie en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1);

«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, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;

«comptable»: un membre de l'ordre professionnel de comptables visé à l'annexe I du Code des professions (chapitre C-26) autorisé, en vertu de la loi constituant cet ordre, à exercer l'activité professionnelle de nature comptable que requiert l'application d'une disposition du présent règlement;

«dirigeant»: une personne réputée être dirigeant au sens de l'article 45 de la Loi sur le bâtiment;

«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 le présent règlement;

«plan approuvé»: un plan de garantie conforme aux normes et critères établis par le présent règlement et approuvé par la Régie;

«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.

D. 841-98, a. 1; D. 156-2014, a. 1.

SECTION II

APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction:

1° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;

b) un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex;

c) *(sous-paragraphe abrogé);*

2° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie:

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;

b) un bâtiment multifamilial comprenant au plus 4 parties privatives superposées, sans tenir compte, dans le calcul de ces 4 parties, des espaces privatifs dont la destination est le stationnement ou le rangement;

c) *(sous-paragraphe abrogé);*

3° des bâtiments visés aux paragraphes 1 ou 2 et acquis d'un syndic, d'une municipalité ou d'un prêteur hypothécaire par un entrepreneur.

Malgré ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas lorsque le client de l'entrepreneur est un organisme sans but lucratif, une coopérative ou un office d'habitation créé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) et qu'il bénéficie pour l'achat ou la construction d'un bâtiment neuf, d'une aide financière dans le cadre d'un programme d'habitation mis en oeuvre par la Société d'habitation du Québec en vertu de sa loi constitutive.

La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment.

D. 841-98, a. 2; D. 920-2001, a. 1; D. 156-2014, a. 2.

3. Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui y sont établis et être approuvé par la Régie.

D. 841-98, a. 3.

4. Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

D. 841-98, a. 4.

5. Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

D. 841-98, a. 5.

CHAPITRE II

GARANTIE MINIMALE

SECTION I

GARANTIE ET ADHÉSION OBLIGATOIRES

6. Toute personne qui désire devenir un entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à l'article 2 doit adhérer, conformément aux dispositions de la section I du chapitre IV, à un plan qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles prévues à l'article 7 et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire.

D. 841-98, a. 6.

SECTION II

CONTENU DE LA GARANTIE

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

D. 841-98, a. 7.

§ 1. — *Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divisé*

I. Couverture de la garantie

8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«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;

«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;

«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.

D. 841-98, a. 8.

9. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

a) soit les 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 à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire 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 l'administrateur de parachever le bâtiment.

D. 841-98, a. 9; D. 156-2014, a. 3.

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3° la réparation des 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 et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont 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 de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° 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, 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 de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1; D. 156-2014, a. 4.

11. Dans le cas d'intervention de l'administrateur 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 l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.

D. 841-98, a. 11.

II. Exclusions de la garantie

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

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° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° 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;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

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 à l'exception de la pente négative du terrain;

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;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 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.

D. 841-98, a. 12; D. 39-2006, a. 2; D. 156-2014, a. 5.

III. Limites de la garantie

13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:

1° pour les acomptes, 50 000 \$;

2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 6 000 \$ 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 relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:

— pour 1 personne: 95 \$;

— pour 2 personnes: 125 \$;

— pour 3 personnes: 160 \$;

— pour 4 personnes et plus: 190 \$;

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 300 000 \$;

4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois

excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; 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.

D. 841-98, a. 13; D. 39-2006, a. 3; D. 156-2014, a. 6.

14. La garantie d'un plan relative à un bâtiment multifamilial est limitée aux montants suivants:

1° pour les acomptes, 50 000 \$ par bâtiment;

2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 6 000 \$ par bâtiment 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 relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:

— pour 1 personne: 95 \$;

— pour 2 personnes: 125 \$;

— pour 3 personnes: 160 \$;

— pour 4 personnes et plus: 190 \$;

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le moindre des 2 montants suivants:

a) le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente;

b) un montant égal à 200 000 \$ multiplié par le nombre de logements contenus dans le bâtiment;

4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; 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.

D. 841-98, a. 14; D. 39-2006, a. 4; D. 156-2014, a. 7.

15. La garantie d'un plan s'applique à un bâtiment qui n'a pas de bénéficiaire à la fin des travaux pour autant que la réception du bâtiment ait lieu dans les 24 mois qui suivent la 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 est toutefois limitée au terme qui reste à courir à la garantie.

La garantie de parachèvement après la réception du bâtiment ne s'applique cependant pas si le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent que le bâtiment est vendu en l'état d'achèvement où il se trouve à la date du contrat.

D. 841-98, a. 15.

16. La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

D. 841-98, a. 16.

IV. Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux, l'inspection doit être différée.

D. 841-98, a. 17; D. 156-2014, a. 8.

17.1. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9:

1° au plus tard dans les 6 mois qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par écrit, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives, et en transmettre une copie à l'administrateur. En l'absence de règlement, au moins 15 jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit l'administrateur qui doit statuer sur la demande dans les 30 jours qui suivent la réception de cet avis;

2° pour la mise en oeuvre 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 l'administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'article 18 s'applique à cette réclamation compte tenu des adaptations nécessaires.

Pour l'application du paragraphe 2 du premier alinéa, le bénéficiaire doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ qui lui sont remboursables aux mêmes conditions que celles prescrites pour les frais prévus au paragraphe 2 de l'article 18.

D. 39-2006, a. 5; D. 156-2014, a. 9.

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur 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;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur 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. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit

également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur 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 raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

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 l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, 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. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (*paragraphe remplacé*).

D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6; D. 156-2014, a. 10.

V. Recours

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

D. 841-98, a. 19; D. 39-2006, a. 7.

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, 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 oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

D. 39-2006, a. 8; D. 156-2014, a. 11.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

D. 841-98, a. 20.

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

D. 841-98, a. 21.

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

D. 841-98, a. 22; D. 156-2014, a. 12.

23. Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

D. 841-98, a. 23.

24. L'administrateur qui indemnise un bénéficiaire en vertu de la présente sous-section est subrogé dans ses droits jusqu'à concurrence des sommes qu'il a déboursées.

D. 841-98, a. 24.

§ 2. — *Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divisée*

I. **Couverture de la garantie**

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«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.

«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 dont, s'il y a lieu, certains travaux sont 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, lorsque celui-ci est

formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases.

D. 841-98, a. 25; D. 39-2006, a. 9; D. 156-2014, a. 13.

25.1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° les travaux sont terminés;
- 2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- 3° l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
- 4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

D. 39-2006, a. 10; D. 156-2014, a. 14.

26. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

- 1° dans le cas d'un contrat de vente:
 - a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
 - b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- 2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:
 - a) soit les 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 à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- 3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire 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 l'administrateur de parachever le bâtiment.

D. 841-98, a. 26; D. 156-2014, a. 15.

27. La garantie d'un plan 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 doit couvrir:

- 1° le parachèvement des 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 3 jours qui suivent la réception;
 - b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa

réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

3° la réparation des 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 et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° 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, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

D. 841-98, a. 27; D. 39-2006, a. 11; D. 156-2014, a. 16.

28. Dans le cas d'intervention de l'administrateur 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 l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.

D. 841-98, a. 28.

II. Exclusions de la garantie

29. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

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° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° 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;

- 6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;
- 7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;
- 8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;
- 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 à l'exception de la pente négative du terrain;
- 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;
- 11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 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.

D. 841-98, a. 29; D. 39-2006, a. 12; D. 156-2014, a. 17.

III. Limites de la garantie

30. La garantie d'un plan relative à un bâtiment détenu en copropriété divise est limitée aux montants suivants:

- 1° pour les acomptes, 50 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété;
- 2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 6 000 \$ 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 relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:
 - pour 1 personne: 95 \$;
 - pour 2 personnes: 125 \$;
 - pour 3 personnes: 160 \$;
 - pour 4 personnes et plus: 190 \$;
- 3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons à l'égard d'une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans toutefois excéder 300 000 \$ par unité d'habitation et 3 000 000 \$ 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;
- 4° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons à l'égard d'un bâtiment multifamilial, le moindre des 2 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 200 000 \$ multiplié par le nombre de parties privatives contenues dans le bâtiment sans toutefois excéder 3 000 000 \$ par bâtiment;

5° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; 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.

D. 841-98, a. 30; D. 39-2006, a. 13; D. 156-2014, a. 18.

31. La garantie d'un plan 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 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 est toutefois limitée au terme qui reste à courir à 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.

D. 841-98, a. 31.

32. La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

D. 841-98, a. 32.

IV. Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie

33. Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux d'une partie privative, l'inspection de cette partie privative doit être différée.

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

D. 841-98, a. 33; D. 156-2014, a. 19.

33.1. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 26:

1° au plus tard dans les 6 mois qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur par écrit une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives, et en transmettre une copie à l'administrateur. En l'absence de règlement, au moins 15 jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit l'administrateur qui doit statuer sur la demande dans les 30 jours qui suivent la réception de cet avis;

2° pour la mise en oeuvre 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 l'administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'article 34 s'applique à cette réclamation compte tenu des adaptations nécessaires;

Pour l'application du paragraphe 2 du premier alinéa, le bénéficiaire doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ qui lui sont remboursables aux mêmes conditions que celles prescrites pour les frais prévus au paragraphe 2 de l'article 34.

D. 39-2006, a. 14; D. 156-2014, a. 20.

34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur 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;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur 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. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur 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 raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

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 l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, 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. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (*paragraphe remplacé*).

D. 841-98, a. 34; D. 39-2006, a. 15; D. 156-2014, a. 21.

V. Recours

35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage

est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

D. 841-98, a. 35; D. 39-2006, a. 16.

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

D. 39-2006, a. 17; D. 156-2014, a. 22.

36. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

D. 841-98, a. 36.

37. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

D. 841-98, a. 37.

38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

D. 841-98, a. 38; D. 156-2014, a. 23.

39. Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

D. 841-98, a. 39.

40. L'administrateur qui indemnise un bénéficiaire en vertu de la présente sous-section est subrogé dans ses droits jusqu'à concurrence des sommes qu'il a déboursées.

D. 841-98, a. 40.

CHAPITRE III

ADMINISTRATEUR D'UN PLAN DE GARANTIE

SECTION I

QUALITÉS REQUISES DE L'ADMINISTRATEUR

41. Seule une personne morale sans but lucratif dont l'unique objet est d'administrer des garanties financières au sens du chapitre V de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1) peut obtenir l'autorisation de la Régie pour administrer un plan approuvé.

D. 841-98, a. 41; D. 156-2014, a. 24.

42. L'autorisation de la Régie est accordée à une personne morale sans but lucratif qui satisfait aux conditions suivantes:

- 1° aucun de ses dirigeants n'est le prête-nom d'une autre personne;
- 2° elle a obtenu sa libération, le cas échéant, à la suite d'une faillite survenue depuis moins de 3 ans;
- 3° elle ne fait pas l'objet d'une ordonnance de liquidation;

4° elle-même ou l'un de ses dirigeants n'a pas été déclaré coupable, dans les 5 ans précédant la demande, d'une infraction à une loi fiscale ou d'un acte criminel qui sont reliés à l'activité de l'administrateur ou aux activités que la personne a exercées dans l'industrie de la construction, de l'assurance ou du cautionnement ni d'un acte criminel prévu aux articles 467.11 à 467.13 du Code criminel (L.R.C. 1985, c. C-46) ou, ayant été déclaré coupable d'un tel acte ou infraction, cette personne a obtenu la réhabilitation ou le pardon;

5° aucun de ses dirigeants n'a été dirigeant d'une société ou personne morale qui a été déclarée coupable, dans les 5 ans précédant la demande, d'une infraction à une loi fiscale ou d'un acte criminel qui sont reliés à l'activité de l'administrateur ou aux activités que la personne a exercées dans l'industrie de la construction, de l'assurance ou du cautionnement ni d'un acte criminel prévu aux articles 467.11 à 467.13 du Code criminel ou, ayant été déclaré coupable d'un tel acte ou infraction, cette personne a obtenu la réhabilitation ou le pardon;

6° aucun de ses dirigeants n'a été dirigeant d'une société ou personne morale, dans les 12 mois précédant la faillite de celle-ci survenue depuis moins de 3 ans;

7° aucun de ses dirigeants n'a été dirigeant d'un administrateur dont l'autorisation de la Régie a été, depuis moins de 3 ans, retirée suivant l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1);

8° (*paragraphe abrogé*);

9° (*paragraphe abrogé*);

10° son exercice financier est l'année civile.

D. 841-98, a. 42; D. 39-2006, a. 18; D. 156-2014, a. 25.

42.1. Le conseil d'administration de cette personne morale sans but lucratif doit être formé de 13 personnes susceptibles, en raison de leurs activités et de leur compétence, de contribuer d'une façon particulière à l'administration d'un plan de garantie.

Parmi ces 13 personnes, 6 personnes sont nommées par les membres de la personne morale sans but lucratif dont 3 sont identifiées aux associations d'entrepreneurs de construction représentant les entrepreneurs généraux oeuvrant dans le secteur résidentiel neuf et 3 sont identifiées aux associations de consommateurs, dont au moins une représente les consommateurs du secteur de la copropriété.

Les 7 autres personnes sont nommées par la Régie soit, 2 personnes qui sont des professionnels du bâtiment, 1 personne qui est un professionnel du droit, 1 personne qui provient du milieu financier et 3 personnes qui proviennent du milieu gouvernemental.

Les professionnels du bâtiment, du droit et les personnes provenant des milieux financier et gouvernemental ne doivent pas avoir été dirigeant ou à l'emploi d'une entreprise de construction ou d'une association d'entrepreneurs de construction au cours des 3 dernières années. De plus, aucun membre du conseil d'administration de la personne morale sans but lucratif ne peut être à l'emploi d'une association d'entrepreneurs, d'une association de consommateurs ou d'un ordre professionnel. Enfin, un membre du conseil d'administration de la personne morale sans but lucratif ne peut être directeur général de celle-ci.

Le mandat des membres du conseil d'administration est d'une durée d'au plus 2 années et peut être renouvelé pour un maximum de 6 ans. À l'expiration de leur mandat, les administrateurs demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient nommés de nouveau ou remplacés.

Le conseil d'administration doit constituer un comité de gouvernance et d'éthique et un comité de vérification formés de membres du conseil d'administration.

D. 156-2014, a. 26.

42.2. Le règlement intérieur adopté par cette personne morale sans but lucratif ainsi que toutes modifications ultérieures doivent être approuvés par la Régie. Le règlement intérieur doit comporter des dispositions sur les conflits d'intérêts équivalentes à celles édictées par les articles 1310 et suivants du Code civil, de même que les règles régissant le mandat et les fonctions des comités de gouvernance et d'éthique et de vérification. Ces règles prévoient entre autres qu'aucun entrepreneur ne peut avoir accès, en aucun moment, aux renseignements personnels d'ordre financier ou autres contenus au dossier d'un pair.

D. 156-2014, a. 26.

42.3. Cette personne morale sans but lucratif doit déposer à la Régie, un an après son autorisation par la Régie, le code d'éthique applicable aux membres du conseil d'administration dont elle s'est dotée.

D. 156-2014, a. 26.

42.4. Cette personne morale sans but lucratif doit soumettre à la Régie tout changement à son règlement intérieur et remplir en tout temps les conditions liées à son autorisation. Elle doit aussi informer la Régie de tout changement impliquant une modification des documents déposés à la Régie.

D. 156-2014, a. 26.

SECTION II

CONDITIONS À REMPLIR PAR L'ADMINISTRATEUR

§ 1. — *Renseignements et documents*

43. La personne morale sans but lucratif qui demande l'autorisation pour administrer un plan approuvé doit fournir à la Régie les renseignements et documents suivants:

1° son nom, l'adresse de son siège et, le cas échéant, le numéro de la déclaration d'immatriculation déposée au registre des entreprises et ses lettres patentes ainsi que le nom, l'adresse du domicile, la date de naissance et le numéro de téléphone de tous les dirigeants, administrateurs et du responsable des opérations au Québec, le cas échéant;

2° les renseignements concernant sa structure juridique, une copie certifiée conforme de son acte constitutif et toutes les modifications, le cas échéant;

3° tout jugement rendu contre elle ou l'un de ses dirigeants, dans les 5 ans précédant la demande et concernant un acte criminel poursuivable par voie de mise en accusation seulement et qui est relié à l'activité d'administrateur, à moins qu'une réhabilitation ou qu'un pardon n'ait été obtenu;

4° 2 exemplaires de son plan de garantie et de son contrat de garantie;

5° le cautionnement prévu à l'article 58, une attestation de couverture d'assurance conforme aux exigences de l'article 62 ou toute autre garantie qui en tient lieu et une copie certifiée conforme du texte de toute assurance ou garantie équivalente prévue à l'article 47, au deuxième alinéa de l'article 48 et à l'article 63;

6° le programme d'inspection et la liste préétablie d'éléments à vérifier prévus aux articles 68 et 69;

7° pour les 3 premières années d'opération, un plan stratégique;

8° une copie de ses règlements intérieurs;

9° des états financiers prévisionnels préparés selon les principes comptables généralement reconnus et vérifiés selon les normes de vérification généralement reconnues, incluant l'opinion d'un actuaire sur les hypothèses de calculs utilisées dans la préparation de ces états.

Elle doit aussi fournir à la Régie une déclaration signée par un dirigeant généralement ou spécialement autorisé à cette fin attestant que:

1° il présente la demande d'autorisation pour le compte de la personne morale sans but lucratif;

2° la personne morale sans but lucratif ou l'un de ses dirigeants n'est pas dans l'une des situations visées aux paragraphes 2, 3, 4, 5, 6 ou 7 de l'article 42, selon le cas;

3° la personne morale sans but lucratif s'engage à verser avant le début de ses opérations l'apport indiqué à l'article 47.

D. 841-98, a. 43; D. 156-2014, a. 27.

§ 2. — Administration

44. Si l'administrateur autorisé offre des garanties financières prévues au chapitre V de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1) autres que le plan de garantie du présent règlement, il doit alors administrer le plan approuvé d'une façon distincte de ses autres affaires et, notamment, maintenir une comptabilité et des opérations bancaires distinctes.

D. 841-98, a. 44; D. 156-2014, a. 28.

45. À cette fin, l'administrateur doit comptabiliser de façon distincte et identifiable dans les états financiers du plan approuvé la partie de ses frais généraux ou autres qu'il impute au plan approuvé.

L'administrateur doit également identifier clairement dans ses états financiers les coûts des services rendus à des personnes liées ou reçus de celles-ci. De tels services doivent être permis par la politique de gestion contractuelle entre l'administrateur et un tiers visée à l'article 65.1.

D. 841-98, a. 45; D. 156-2014, a. 29.

46. Sous réserve de l'article 49, toute somme reçue par un administrateur en contrepartie d'un contrat de garantie et les revenus provenant de ces sommes doivent être déposés dans des comptes de banque distincts ou faire l'objet de placements que sous forme d'obligations ou autres titres d'emprunt émis ou garantis par le Québec, le Canada ou une province canadienne, les États-Unis d'Amérique ou l'un des États membres, la Banque internationale pour la reconstruction et le développement, une municipalité ou une commission

scolaire au Canada ou une fabrique au Québec ou sous forme de comptes de dépôts ou de certificats de dépôts d'une institution financière dont le terme ne peut excéder 5 ans.

D. 841-98, a. 46.

§ 3. — *Solvabilité*

47. L'administrateur doit verser, avant le début de ses opérations, un apport de 8 500 000 \$; s'il s'engage à obtenir et à maintenir en vigueur une assurance excédentaire ou toute autre garantie équivalente d'un montant minimum de 1 000 000 \$ en excédent du compte de réserve, l'apport qu'il doit verser est de 7 500 000 \$.

L'apport versé en espèces doit être déposé dans un compte de banque distinct ou faire l'objet de placements sous l'une des formes prévues à l'article 46.

D. 841-98, a. 47; D. 156-2014, a. 30.

48. L'administrateur doit maintenir un excédent de l'actif sur le passif au moins égal au plus élevé des montants suivants:

1° l'apport visé à l'article 47 pendant la première année de ses opérations, un montant de 6 500 000 \$, pendant la deuxième année de ses opérations, un montant de 4 500 000 \$, pendant la troisième année de ses opérations, un montant de 2 500 000 \$, pendant la quatrième année de ses opérations et un montant de 1 500 000 \$, pendant les années subséquentes de ses opérations;

2° la somme des montants suivants:

a) le montant obtenu en multipliant par 15% la provision pour réclamations en suspens visée à l'article 56;

b) le montant obtenu en multipliant par 15% la réserve visée à l'article 54 et la réserve additionnelle visée à l'article 56.

Le pourcentage de 15% mentionné aux sous-paragraphes *a* et *b* du paragraphe 2 du premier alinéa est réduit à 5% si l'administrateur détient une assurance excédentaire, ou toute autre garantie équivalente, pour couvrir les obligations qu'il assume durant toute la durée de la protection des certificats de garantie déjà souscrits, d'un montant minimum en excédent du compte de réserves de 1 000 000 \$ ou de 10% de ce compte. Le maximum de la réduction accordée en vertu du taux de 5% est de 1 000 000 \$.

L'excédent minimum requis au terme du présent article ne peut être utilisé qu'aux fins du plan approuvé. L'excédent doit être composé d'encaisse déposée dans un compte de banque distinct ou de placements sous l'une des formes prévues à l'article 46.

D. 841-98, a. 48; D. 156-2014, a. 31.

49. L'administrateur doit maintenir en tout temps, dans un compte en fidéicommiss distinct désigné «compte de réserves», des sommes ou placements suffisants destinés à garantir les obligations découlant du plan approuvé.

D. 841-98, a. 49.

50. Le montant perçu par un administrateur d'un plan de garantie pour chaque certificat de garantie doit être minimalement de:

1° 1 078,33 \$ pour chaque certificat de garantie qui correspond à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée détenue ou non en copropriété divise ou pour chaque certificat de garantie qui correspond à un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex non détenu en copropriété divise;

2° 1 591,82 \$ pour chaque certificat de garantie d'un bâtiment multifamilial comprenant au plus 4 parties privatives superposées détenu en copropriété divisée.

Les montants prévus au premier alinéa sont indexés par la suite annuellement selon l'augmentation en pourcentage de la moyenne de l'indice des prix à la consommation au Canada, publié par Statistique Canada en vertu de la Loi sur la statistique (L.R.C. 1985, c. S-19), pour les 12 mois de l'année précédente par rapport aux 12 mois de l'année antérieure à cette dernière.

Si le montant ainsi indexé comporte plus de deux décimales, les deux premières seulement sont retenues et la deuxième est augmentée d'une unité si la troisième est égale ou supérieure à 5.

La Régie publie à la *Gazette officielle du Québec* le résultat de l'indexation faite en vertu du présent article.

L'administrateur doit déposer sans délai dans son compte de réserves 60% de toute somme perçue en contrepartie d'un certificat de garantie émis en vertu du plan approuvé.

L'administrateur doit également percevoir pour chaque certificat de garantie un montant de 300 \$ qui est versé ensuite directement au fonds de garantie administré par la Régie. Ce montant de 300 \$ n'entre pas dans le calcul du montant qui doit être versé dans le compte de réserves du présent article ni dans le calcul de l'excédent requis à l'article 48.

Les revenus de placement du compte de réserves doivent être versés au compte de réserves. À la suite de réclamation, les montants recouvrés par l'administrateur auprès des entrepreneurs, des assureurs ou autres, doivent aussi être versés au compte de réserves.

D. 841-98, a. 50; D. 1087-2013, a. 1; D. 156-2014, a. 32.

51. Le compte de réserves ne peut être utilisé par l'administrateur que pour l'une des fins suivantes:

1° acquitter une réclamation née d'un certificat de garantie émis en vertu du plan approuvé pour lequel une somme a été déposée dans ce compte conformément à l'article 50;

2° rembourser les sommes dues à un entrepreneur à la suite de l'annulation d'un certificat de garantie pour lequel une somme a été déposée dans ce compte conformément à l'article 50;

3° acquitter les frais externes de règlement de sinistres reliés à une réclamation née d'un certificat de garantie pour lequel une somme a été déposée dans ce compte conformément à l'article 50;

4° acquitter les frais internes de règlement de sinistres reliés directement à une réclamation née d'un certificat de garantie pour lequel une somme a été déposée dans ce compte conformément à l'article 50.

Toutefois, lorsque, à la fin de chaque exercice financier, le compte de réserves excède la réserve actuarielle visée à l'article 56, 50% de cet excédent doit y demeurer.

D. 841-98, a. 51; D. 156-2014, a. 33.

52. Lorsque le compte de réserves est confié à un dépositaire sous forme de dépôt, le terme et les autres conditions sont déterminés selon la convention entre l'administrateur et le dépositaire. Le terme convenu ne peut toutefois excéder 5 ans.

D. 841-98, a. 52.

53. Lorsque le dépositaire du compte de réserves est une société de fiducie, l'administrateur peut également se réserver le choix des placements à effectuer avec ces fonds. Dans ce cas, les fonds ne peuvent faire l'objet de placements que par la société de fiducie et que sous forme d'obligations ou autres titres d'emprunt émis ou garantis par le Québec, le Canada ou une province canadienne, les États-Unis d'Amérique

ou l'un des États membres, la Banque internationale pour la reconstruction et le développement, une municipalité ou une commission scolaire au Canada ou une fabrique au Québec ou sous forme de comptes de dépôts ou de certificats de dépôts d'une institution financière dont le terme ne peut excéder 5 ans.

Tous les revenus du compte de réserves doivent être payés au moins annuellement.

D. 841-98, a. 53.

54. La réserve minimale à maintenir à la fin de chaque année financière de l'administrateur dans le compte de réserves ne doit jamais être inférieure aux pourcentages suivants de la réserve visée à l'article 50, en fonction de la période de temps écoulée depuis l'émission du certificat de garantie:

Temps écoulé depuis l'émission du certificat de garantie

Pourcentage

- 1° moins d'un an: 95%;
- 2° 1 an et plus mais moins de 2 ans: 85%;
- 3° 2 ans et plus mais moins de 3 ans: 75%;
- 4° 3 ans et plus mais moins de 4 ans: 65%;
- 5° 4 ans et plus mais moins de 5 ans: 50%;
- 6° 5 ans et plus mais moins de 6 ans: 25%;
- 7° 6 ans et plus: 0%.

D. 841-98, a. 54.

55. Le compte de réserves, incluant les actifs détenus eu égard aux provisions visées à l'article 56, sont incessibles et insaisissables.

D. 841-98, a. 55.

56. L'administrateur et son actuaire doivent s'assurer de constituer une réserve actuarielle composée de la réserve minimale visée à l'article 54, d'une réserve additionnelle à cette réserve minimale lorsque l'actuaire est d'opinion que cette dernière ne constitue pas une provision bonne et suffisante pour garantir les obligations découlant des certificats de garantie émis par l'administrateur et d'une provision bonne et suffisante pour les réclamations en suspens, soit les réclamations présentées et non réglées et celles encourues mais non rapportées.

L'actuaire de l'administrateur peut tenir compte des assurances, réassurances ou autres garanties détenues par l'administrateur dans son estimation de la provision bonne et suffisante du présent article, mais il ne doit pas tenir compte du fonds de garantie du chapitre III.I du présent règlement. Ses analyses et conclusions à cet égard, ainsi que les copies de ces assurances, réassurances ou autres garanties détenues par l'administrateur doivent être présentées dans le rapport mentionné à l'article 64.

La réserve actuarielle ainsi calculée ne peut pas viser d'autres usages que ceux identifiés au premier alinéa.

D. 841-98, a. 56; D. 1087-2013, a. 2.

57. L'administrateur, le cas échéant, doit déposer dans le compte de réserves une somme additionnelle équivalente à la différence entre la réserve actuarielle et le montant du compte de réserves.

D. 841-98, a. 57.

§ 4. — *Cautionnement*

58. L'administrateur doit fournir et maintenir un cautionnement au montant de 100 000 \$. Si le cautionnement est utilisé en tout ou en partie, il doit être parfait par l'administrateur à l'intérieur d'un délai de 30 jours ou l'administrateur doit en fournir un nouveau à la Régie.

D. 841-98, a. 58; D. 156-2014, a. 34.

59. Le cautionnement peut entre autres, être en espèces, en obligations ou autres titres de créances émis ou garantis par le Québec, le Canada ou l'une de ses provinces, les États-Unis d'Amérique ou l'un de ses États membres, une municipalité ou une commission scolaire du Québec.

D. 841-98, a. 59.

60. Le cautionnement est confié à la garde de la Régie soit pour compenser les bénéficiaires du plan approuvé lorsque l'administrateur ou son assureur ne respecte pas les obligations qui découlent de ce plan, soit pour réassurer les obligations du plan lorsque l'intérêt des bénéficiaires de celui-ci l'exige, ou encore pour défrayer en tout ou en partie le coût de l'administration provisoire de l'administrateur qui a vu son autorisation retirée par la Régie.

Toutefois, les intérêts sur le cautionnement demeurent payables à l'administrateur ou sont portés à son crédit.

D. 841-98, a. 60; D. 156-2014, a. 35.

61. L'administrateur peut retirer ou remplacer les obligations et autres titres de créance constituant son cautionnement pourvu que ce dernier reste conforme au présent règlement.

D. 841-98, a. 61.

§ 5. — *Assurance*

62. L'administrateur doit obtenir et maintenir en vigueur une assurance ou toute autre garantie équivalente pour couvrir les obligations qu'il assume durant toute la durée de la protection des certificats de garantie et en transmettre la confirmation à la Régie.

D. 841-98, a. 62.

63. L'administrateur doit déposer auprès de la Régie une copie conforme du texte de toute assurance ou garantie équivalente qui est invoquée pour réduire de quelque façon le montant de réserve ou le montant de l'apport établi en conformité avec le présent règlement. L'assurance ou la garantie équivalente doivent être acceptables à la Régie.

D. 841-98, a. 63.

§ 6. — *Rapport annuel*

64. L'administrateur doit fournir à la Régie, au plus tard 4 mois après la fin de chaque exercice financier, un rapport annuel du plan approuvé exposant sa situation.

Le rapport annuel doit comprendre les états financiers pour le dernier exercice financier de ce plan préparés selon les principes comptables généralement reconnus et vérifiés selon les normes de vérification généralement reconnues. Ces états financiers doivent notamment présenter le détail des entrées visées aux articles 49 à 51 du présent règlement. La Régie peut émettre des lignes directrices relatives à la présentation et au contenu des états financiers.

Le rapport annuel doit aussi être accompagné de données d'expérience transmises selon un formulaire fourni par la Régie.

Le rapport annuel doit aussi comprendre le rapport de l'actuaire qui doit notamment couvrir les articles 47 à 57 quant à la solvabilité et les modifications apportées au plan de garantie et au contrat de garantie au cours de l'exercice financier.

La réserve actuarielle apparaissant aux états financiers doit être certifiée par un actuaire comme quoi elle constitue une provision bonne et suffisante pour garantir les obligations découlant des certificats de garantie émis par l'administrateur. Dans le cas contraire, les états financiers doivent indiquer quel montant devrait être déposé dans le compte de réserves afin de constituer une provision bonne et suffisante, conformément au rapport de l'actuaire attestant qu'elle a été calculée d'après des hypothèses adéquates eu égard à la situation financière de l'administrateur et aux contrats qu'il conclut.

À chaque année, un examen dynamique de la suffisance du capital qui respecte les standards de l'Institut canadien des actuaires, doit être préparé par l'actuaire mandaté par l'administrateur d'un plan de garantie et doit être déposé à la Régie. Cet examen dynamique de la suffisance du capital doit correspondre à la fin de l'exercice financier prévu au paragraphe 10 de l'article 42.

D. 841-98, a. 64; D. 156-2014, a. 36.

64.1. L'administrateur doit fournir à la Régie, au plus tard 30 jours après le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre, les états financiers intérimaires.

L'administrateur doit également offrir sa collaboration à la Régie et fournir tous les documents et informations requis par celle-ci pour veiller au respect de la loi et du règlement.

D. 156-2014, a. 37.

65. Lorsque les fonds accumulés dans le compte de réserves représentent une somme inférieure à celle déclarée constituer une provision bonne et suffisante par le certificat de l'actuaire, l'administrateur doit, avant de transmettre les états financiers du plan approuvé, déposer dans le compte de réserves une somme équivalente à la différence.

D. 841-98, a. 65.

§ 7. — *Autres conditions*

65.1. L'administrateur doit, pour assurer la mise en application du plan approuvé, respecter les politiques d'encadrement suivantes élaborées par la Régie:

- 1° politique sur l'inspection;
- 2° politique sur la tarification et la reconnaissance de la qualité de la construction;
- 3° politique sur l'éthique;
- 4° politique d'information aux bénéficiaires;
- 5° politique sur le traitement des réclamations et sur la constitution d'un comité des réclamations;
- 6° politique d'information sur l'entrepreneur;
- 7° politique de gestion du compte de réserves;
- 8° politique de gestion contractuelle entre l'administrateur et un tiers.

Ces politiques sont adoptées par le conseil d'administration de la Régie. Elles sont publiées sur le site Internet de la Régie.

D. 156-2014, a. 38.

66. Toute décision de l'administrateur refusant ou annulant l'adhésion d'un entrepreneur au plan approuvé ou concernant une réclamation d'un bénéficiaire doit être écrite et motivée.

Elle doit comporter les renseignements suivants:

1° s'il s'agit d'une décision portant sur une réclamation d'un bénéficiaire, l'indication qu'il s'agit de la décision de l'administrateur, 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 par le règlement et les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie de même que celles du ministère du Travail pour lui permettre d'obtenir la liste des médiateurs reconnus;

2° s'il s'agit d'une décision refusant ou annulant l'adhésion d'un entrepreneur au plan approuvé, la date de la décision ainsi que les recours et délais de recours prévus par le règlement et les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie.

D. 841-98, a. 66; D. 39-2006, a. 19.

67. L'administrateur doit se soumettre au mécanisme d'arbitrage déterminé par le présent règlement lorsque l'entrepreneur se pourvoit contre une décision de l'administrateur refusant ou annulant son adhésion au plan approuvé ou lorsqu'une personne se pourvoit contre une décision de l'administrateur concernant une réclamation.

Il doit de plus transmettre sans délai à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

D. 841-98, a. 67.

68. L'administrateur doit, pour assurer la mise en application du plan approuvé, établir et faire approuver un programme d'inspection couvrant les diverses étapes de construction d'un bâtiment et tenant compte notamment de l'expérience des entrepreneurs, de la nature des projets de construction et des catégories de bâtiments visés.

D. 841-98, a. 68.

69. L'administrateur doit fournir à chaque entrepreneur la liste d'éléments à vérifier pour chaque catégorie de bâtiments, approuvée par la Régie aux fins de l'inspection qui précède la réception.

D. 841-98, a. 69; D. 39-2006, a. 20.

69.1. L'administrateur 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 présent règlement préparé par la Régie.

D. 39-2006, a. 21.

70. L'administrateur doit transmettre sans délai à la Régie tout renseignement susceptible de remettre en cause la délivrance ou le maintien en vigueur d'une licence d'entrepreneur.

L'administrateur doit notamment informer sans délai la Régie de tout cas d'entrepreneur qui refuse de se conformer à une décision de l'administrateur ou à une décision arbitrale.

D. 841-98, a. 70; D. 156-2014, a. 39.

71. L'administrateur doit assurer la formation des entrepreneurs à l'égard du contenu du plan approuvé et du contrat en découlant.

D. 841-98, a. 71.

72. L'administrateur doit confectionner et tenir à jour, un registre indiquant pour chaque entrepreneur, la catégorie de bâtiments visée par la garantie, l'adresse du chantier et les décisions arbitrales concernant l'entrepreneur.

Ce registre est public et peut être consulté sans frais pendant les heures d'affaires de l'administrateur.

L'administrateur doit délivrer à toute personne qui lui en fait la demande une copie ou un extrait du registre moyennant des frais n'excédant pas le coût de sa reproduction et de sa transmission.

D. 841-98, a. 72.

73. Aux fins de la communication des renseignements, l'administrateur doit, quant au caractère confidentiel des renseignements qui lui sont communiqués par des personnes, tels les entrepreneurs, les banquiers et les consommateurs, se conformer à la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé (chapitre P-39.1).

Sur demande du bénéficiaire, l'administrateur doit donner accès au dossier concernant son bâtiment, lequel peut comprendre entre autres des rapports d'inspection ou d'intervention, des déficiences constatées, des correctifs apportés, des plans et devis, des expertises utilisées pour les fins du rapport de l'administrateur et autres documents de même nature.

D. 841-98, a. 73.

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.

D. 841-98, a. 74.

CHAPITRE III.I

FONDS DE GARANTIE

D. 1087-2013, a. 3.

74.1. Le fonds de garantie constitué en vertu de l'article 81.0.1 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1) est géré par la Régie et sert à assurer que les bénéficiaires de la garantie puissent être indemnisés par l'administrateur lorsqu'il est établi un des cas suivants:

1° il est démontré qu'un sinistre majeur exceptionnel ou imprévisible est source de réclamations auprès d'un administrateur par les bénéficiaires de plan de garantie, que l'administrateur de garantie a agi avec diligence et discernement dans ses activités reliées à l'administration du plan de garantie, et que le sinistre exceptionnel et majeur pourrait entraîner un non-respect des critères financiers du règlement;

2° l'administrateur n'est plus en mesure, en raison de sa situation financière, d'assumer les obligations du plan de garantie et, un administrateur provisoire a été nommé.

Ce fonds garantit aussi le paiement des frais d'administration ou des honoraires d'un administrateur provisoire en cas d'insolvabilité d'un administrateur de plan de garantie.

D. 1087-2013, a. 3.

74.2. Le fonds de garantie est constitué:

1° du montant de 300 \$ mentionné à l'article 50 et perçu par l'administrateur en contrepartie d'un certificat de garantie;

2° des revenus de placement accumulés du fonds de garantie;

3° des montants recouvrés en vertu de la subrogation;

4° de toute autre somme versée au fonds de garantie.

D. 1087-2013, a. 3.

74.3. L'administrateur doit transmettre intégralement à la Régie, sur une base trimestrielle, les montants encaissés selon l'article 74.2. Il transmet également à la Régie à chaque trimestre le détail des certificats délivrés et encaissés (nom de l'entrepreneur, type et adresse du bâtiment, prix de vente du bâtiment ou de l'unité de copropriété, détail des montants versés à l'administrateur selon l'article 50).

D. 1087-2013, a. 3.

74.4. La Régie est gestionnaire du fonds de garantie.

Les sommes constituant ce fonds sont détenues en fiducie par la Régie et déposées auprès de la Caisse de dépôt et placement du Québec selon les modalités déterminées entre la Régie et la Caisse.

Les placements autorisés sont ceux prévus dans les portefeuilles sécuritaires de la Caisse de dépôt et placement du Québec que la Régie choisit selon une politique de placement.

D. 1087-2013, a. 3.

74.5. Les frais de gestion du fonds de garantie sont imputables à celui-ci.

D. 1087-2013, a. 3.

74.6. Une réclamation au fonds est acheminée à la Régie par l'administrateur autorisé ou l'administrateur provisoire nommé par la Régie.

La demande d'un administrateur doit comporter l'information permettant d'établir le caractère majeur exceptionnel ou imprévisible du sinistre, l'impact réel ou appréhendé sur la solvabilité de l'administrateur et la justification du montant demandé en lien avec les réclamations des bénéficiaires.

D. 1087-2013, a. 3.

74.7. La Régie peut demander tout document ou preuve requis pour l'analyse de la demande et pour déterminer le respect des conditions de l'article 74.1.

Après analyse de la réclamation, la Régie rend une décision sur le montant que le fonds de garantie doit verser à l'administrateur.

La Régie peut, pour ce faire, exiger toutes les informations nécessaires et faire toutes les vérifications requises pour rendre une décision éclairée. Elle donne à l'administrateur l'occasion d'être entendu.

Le paiement est versé au compte de réserves de l'administrateur. Il peut être fait en entier ou de façon progressive et faire l'objet de conditions supplémentaires, dont une reddition de compte de l'administrateur de garantie ou de l'administrateur provisoire sur l'utilisation des sommes reçues en indemnisation et sur les efforts consentis pour la récupération auprès des entrepreneurs ou des fournisseurs responsables du sinistre majeur exceptionnel ou imprévisible. La Régie peut de même exiger le remboursement des montants versés à l'administrateur.

D. 1087-2013, a. 3.

74.8. Les administrateurs de garantie qui ont obtenu une indemnisation du fonds de garantie doivent tenter de récupérer les montants auprès des entrepreneurs, des fournisseurs ou de toute autre personne ayant une responsabilité en lien avec le sinistre majeur et exceptionnel.

La Régie est subrogée de plein droit dans les droits des administrateurs et des bénéficiaires pour les montants versés par le fonds.

D. 1087-2013, a. 3.

74.9. Le fonds de garantie est financé par les sommes mentionnées à l'article 74.2 jusqu'à ce que le fonds de garantie atteigne 100 millions de dollars.

Lorsque le fonds de garantie atteint le montant prévu au premier alinéa, la Régie avise les administrateurs de garantie et ceux-ci suspendent la perception du montant de 300 \$ par certificat prévu à l'article 50.

D. 1087-2013, a. 3.

CHAPITRE IV

NORMES ET CRITÈRES DU PLAN DE GARANTIE ET DU CONTRAT DE GARANTIE

75. Outre les exigences de garantie prévues au chapitre II, un plan de garantie doit comporter les normes et critères prescrits par les sections I, II et III du présent chapitre.

D. 841-98, a. 75.

76. Aucun contrat de garantie ne peut être offert à moins qu'il ne soit conforme aux règles établies par la section IV du présent chapitre et ne soit approuvé par la Régie.

D. 841-98, a. 76.

77. Aucune modification ne peut être apportée à un contrat de garantie à moins qu'elle ne soit conforme aux règles établies par la section IV du présent chapitre.

D. 841-98, a. 77.

77.1. La publicité pour un plan de garantie doit distinguer clairement le plan de garantie obligatoire de tout autre plan de garantie et mentionner que le plan obligatoire est approuvé par la Régie du bâtiment du Québec et qu'il assure une protection financière à l'égard d'une partie des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur.

D. 39-2006, a. 22.

SECTION I

ADHÉSION D'UN ENTREPRENEUR

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

1° remplir une demande d'adhésion sur la formule fournie par l'administrateur et la remettre à l'administrateur;

2° satisfaire aux conditions et aux critères financiers prescrits par la présente section;

3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

4° détenir un cautionnement de 20 000 \$ contre la fraude, la malversation et le détournement de fonds;

5° soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise;

6° produire une attestation suivant laquelle les actionnaires détenant 20% ou plus des actions avec droit de vote, dirigeants et répondants ont été libérés de toute faillite personnelle ou qu'ils n'ont pas été impliqués dans une faillite d'entreprise de construction depuis au moins 3 ans et indiquer si l'un de ses autres actionnaires a été impliqué dans une telle faillite depuis moins de 3 ans;

7° produire le bilan personnel dûment rempli, daté et signé de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés;

8° déclarer l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées ou autres tels l'hypothèque légale et le cautionnement envers des tiers;

9° produire une copie certifiée conforme de l'acte constitutif de son entreprise;

10° verser les frais d'adhésion exigés par l'administrateur;

11° produire une attestation suivant laquelle elle a demandé une licence d'entrepreneur auprès de la Régie;

12° si cette personne, l'un de ses actionnaires détenant 20% ou plus des actions avec droit de vote ou l'un de ses dirigeants a été accrédité au cours des 3 dernières années par un autre administrateur, produire une déclaration de cet administrateur indiquant si des sommes lui sont dues par l'entreprise requérante, l'un de ses actionnaires détenant 20% ou plus des actions avec droit de vote ou l'un de ses dirigeants.

D. 841-98, a. 78; D. 39-2006, a. 23.

79. La fusion, la vente ou la cession d'une société ou personne morale, la modification de son nom, de son conseil d'administration ou de ses dirigeants doit être notifiée à l'administrateur dans les 30 jours de l'événement.

D. 841-98, a. 79.

80. L'administrateur délivre un certificat d'accréditation si les conditions prescrites par le présent chapitre sont remplies.

D. 841-98, a. 80.

81. L'administrateur demeure propriétaire du certificat d'accréditation.

Le titulaire d'un certificat ne peut le céder.

D. 841-98, a. 81.

82. Le titulaire doit afficher son certificat d'accréditation valide à un endroit bien en vue de son principal établissement au Québec.

D. 841-98, a. 82.

83. Le titulaire d'un certificat d'accréditation qui cesse d'y avoir droit doit en aviser par écrit l'administrateur dans les 30 jours suivant la date où son droit a pris fin.

D. 841-98, a. 83.

§ 1. — *Conditions générales d'adhésion pour tous les bâtiments*

I. **Entreprise de type A** (Entreprise travaillant, partiellement ou exclusivement, dans le domaine de la construction de bâtiments résidentiels depuis moins de 4 ans).

84. Cette entreprise doit:

1° détenir un cautionnement d'une valeur minimum de 70 000 \$, ou 100 000 \$ si elle est titulaire de la sous-catégorie de licence 1.1.2 prévue à l'annexe 1 du Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires (chapitre B-1.1, r. 9) sous l'une ou l'autre des formes suivantes:

- a) cautionnement personnel;
- b) lettre de garantie bancaire;
- c) garantie hypothécaire;
- d) cautionnement d'une tierce personne;

2° respecter, lorsqu'il est possible de les calculer, les critères financiers suivants:

- a) ratio du fonds de roulement: 1,15;
- b) ratio d'endettement: 80%;
- c) valeur nette (10% du chiffre d'affaires): 10%;
- d) bénéfice brut: 18%;
- e) bénéfice net: 5%.

Tous ces critères financiers doivent être calculés selon une moyenne des 3 dernières années.

Lorsqu'une entreprise possède des compagnies liées ou affiliées, l'administrateur peut exiger un bilan consolidé ou les états financiers de chacune des compagnies.

Dans la présente sous-section, les critères financiers ont le sens que leur donne le Dictionnaire de la comptabilité et de la gestion financière, L. Ménard *et al.*, CPA Canada, Ordre des experts comptables – France, Institut des Réviseurs d'Entreprises – Belgique, 1994.

D. 841-98, a. 84; D. 39-2006, a. 24; D. 156-2014, a. 40; N.I. 2016-06-01.

II. **Entreprise de type B** (Entreprise travaillant, partiellement ou exclusivement, dans le domaine de la construction de bâtiments résidentiels depuis au moins 4 ans).

85. Cette entreprise doit:

1° détenir un cautionnement d'une valeur minimum de 55 000 \$, ou 70 000 \$ si elle est titulaire de la sous-catégorie de licence 1.1.2 sous l'une ou l'autre des formes suivantes:

- a) cautionnement personnel;
- b) lettre de garantie;
- c) garantie hypothécaire;

- d) cautionnement d'une tierce personne;
- 2° respecter les critères financiers suivants:
 - a) ratio du fonds de roulement: 1,15;
 - b) ratio d'endettement: 80%;
 - c) valeur nette (10% du chiffre d'affaires): 10%;
 - d) bénéfice brut: 18%;
 - e) bénéfice net: 5%.

Tous ces critères financiers doivent être calculés selon une moyenne des 3 dernières années.

Lorsqu'une entreprise possède des compagnies liées ou affiliées, l'administrateur peut exiger un bilan consolidé ou les états financiers de chacune des compagnies.

D. 841-98, a. 85; D. 156-2014, a. 41.

§ 2. —

(Abrogée)

D. 841-98, ss. 2; D. 156-2014, a. 42.

86. *(Abrogé).*

D. 841-98, a. 86; D. 156-2014, a. 42.

§ 3. — *Conditions additionnelles d'adhésion pour les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divisée de plus de 5 parties privatives*

D. 841-98, ss. 3; D. 920-2001, a. 2.

87. L'entreprise qui entend travailler dans le domaine des bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divisée de plus de 5 parties privatives doit en outre fournir à l'administrateur:

- 1° une attestation de financement;
- 2° des plans d'architecture, de structure, de mécanique et d'électricité avec sceau et approuvés par la municipalité de même que les modifications à ces plans s'il survient des modifications majeures en cours de réalisation;
- 3° une étude de sol complète;
- 4° une copie de la note d'information prévue aux articles 1787 et suivants du Code civil;
- 5° une copie du permis de construction délivré par la municipalité;
- 6° une copie des contrats préliminaires.

D. 841-98, a. 87; D. 920-2001, a. 3; D. 156-2014, a. 43.

§ 4. — *Autres conditions*

88. Lorsqu'une entreprise ne remplit pas les exigences visées aux articles 84 à 87 ou dans le cas où il est impossible de calculer les critères financiers visés au paragraphe 2 de l'article 84, l'administrateur peut exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence technique de l'entreprise.

L'administrateur peut exiger un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 1 de l'article 84 et au paragraphe 1 de l'article 85 lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entreprise le requiert.

D. 841-98, a. 88.

88.1. L'administrateur peut en outre exiger de l'entrepreneur qu'il lui fournisse, s'il le juge nécessaire compte tenu des plaintes reçues ou de la situation financière de l'entreprise, les informations suivantes:

1° une estimation détaillée des coûts de construction d'un bâtiment;

2° tout document constatant une modification au contrat;

3° lorsque les travaux portent sur des bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise de plus de 5 parties privatives, une copie de la liste des prix de vente de ces unités de copropriété, une liste des unités vendues, le montant des acomptes perçus ou à percevoir et, lorsqu'un mandat de surveillance a été confié à un membre d'un ordre professionnel, copie d'un tel mandat;

4° des états financiers intérimaires.

D. 39-2006, a. 25.

§ 5. — *Durée de l'adhésion*

89. Une adhésion est valide pour une période d'un an.

D. 841-98, a. 89; D. 156-2014, a. 44.

90. L'adhésion ne prend effet qu'à compter de la date où la Régie a délivré à l'entrepreneur la licence appropriée.

D. 841-98, a. 90.

§ 6. — *Renouvellement de l'adhésion*

91. L'adhésion d'un entrepreneur est renouvelée s'il fait parvenir à l'administrateur au moins 30 jours avant la date d'expiration de son adhésion, une demande de renouvellement démontrant qu'il respecte les conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation et s'il acquitte les frais exigés par l'administrateur.

D. 841-98, a. 91.

92. Une demande de renouvellement peut être reçue après le délai prévu à l'article 91 mais avant la date d'expiration de l'adhésion si l'entrepreneur démontre qu'il avait un motif raisonnable de ne pas se conformer à cet article.

D. 841-98, a. 92.

§ 7. — *Annulation de l'adhésion*

93. L'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations suivantes:

1° il ne remplit plus l'une des conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation;

2° en cas de réticence ou de fausse déclaration de sa part;

3° il est en défaut de paiement des frais d'adhésion, de renouvellement de l'adhésion ou d'enregistrement;

4° ses constructions ne répondent pas aux critères de qualité requis par l'administrateur;

5° il omet de parachever les travaux relatifs au bâtiment ou n'effectue pas les réparations requises selon les exigences de l'administrateur;

6° l'administrateur a été appelé à effectuer un déboursé à la suite du défaut de l'entrepreneur d'exécuter ses obligations relatives au remboursement des acomptes, au relogement, au déménagement, à l'entreposage des biens du bénéficiaire, au parachèvement des travaux et à la garantie contre les vices et malfaçons, les vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices du sol;

7° il utilise, pour l'exécution de travaux de construction, les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire d'une licence de la Régie à cette fin;

8° dans le cas où l'entrepreneur est une personne morale, l'un ou plusieurs de ses actionnaires ou dirigeants a ou ont été, à quelque moment que ce soit, actionnaires ou dirigeants d'une autre personne morale accréditée ou ayant été accréditée et ayant fait défaut d'honorer les obligations lui incombant en vertu d'une convention d'adhésion;

9° il ne transmet pas les documents requis par l'administrateur ou ne fournit pas les garanties ou les sûretés exigées par l'administrateur conformément au présent règlement.

D. 841-98, a. 93; D. 39-2006, a. 26.

94. L'adhésion d'un entrepreneur cesse d'avoir effet dès qu'il n'est plus titulaire de la licence d'entrepreneur appropriée délivrée par la Régie.

D. 841-98, a. 94.

95. En cas de décès du titulaire d'un certificat d'accréditation, le liquidateur de la succession, l'héritier, le légataire particulier ou le représentant légal du défunt, peut continuer ses activités pour au plus 90 jours à compter de la date du décès.

D. 841-98, a. 95.

§ 8. — *Dispositions particulières*

96. Les droits d'un bénéficiaire ne sont pas affectés par la cessation d'effet de l'adhésion d'un entrepreneur.

D. 841-98, a. 96.

97. Le bénéficiaire qui a conclu un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment visé à l'article 2 avec un entrepreneur qui a adhéré à un plan approuvé, mais qui n'est pas titulaire du certificat d'accréditation approprié, ne perd pas le bénéfice de la garantie applicable à ce bâtiment.

Le bénéficiaire qui a conclu un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment visé à l'article 2 avec un entrepreneur qui a adhéré à un plan approuvé et qui n'a pas enregistré le bâtiment, ne perd pas le bénéfice de la garantie applicable à ce bâtiment.

D. 841-98, a. 97; D. 156-2014, a. 45.

SECTION II

MÉDIATION

98. Malgré l'article 106, le bénéficiaire et l'entrepreneur peuvent, dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur concernant une réclamation, convenir de recourir à la médiation pour tenter d'en arriver à une entente sur le différend qui les oppose.

D. 841-98, a. 98; D. 39-2006, a. 27.

99. Dès réception d'une demande de médiation, le ministre du Travail désigne le médiateur choisi par le bénéficiaire et l'entrepreneur à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui. Le ministre transmet copie de cette désignation à l'administrateur.

D. 841-98, a. 99.

100. 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 l'administrateur. Le médiateur transmet par poste recommandée, dès sa signature, copie de l'entente à l'administrateur et au ministre.

D. 841-98, a. 100.

101. L'administrateur peut participer à la médiation. En ce cas, l'entente doit être également entérinée par l'administrateur pour le lier et le médiateur transmet par poste recommandée, dès sa signature, copie de l'entente au ministre.

D. 841-98, a. 101.

102. Les coûts de la médiation sont partagés à parts égales entre le bénéficiaire et l'entrepreneur sauf si ces derniers en conviennent autrement. Toutefois, l'administrateur assume le tiers des coûts lorsqu'il participe à la médiation.

D. 841-98, a. 102.

103. À moins que le bénéficiaire, l'entrepreneur et, le cas échéant, l'administrateur n'y consentent, rien de ce qui a été dit ou écrit au cours d'une séance de médiation n'est recevable en preuve.

Un médiateur ne peut divulguer ce qui lui a été révélé ou ce dont il a eu connaissance dans l'exercice de ses fonctions ni produire des notes personnelles ou un document fait ou obtenu lors de cet exercice devant un tribunal, un organisme ou une personne exerçant des fonctions judiciaires ou quasi judiciaires.

D. 841-98, a. 103.

104. En cas d'empêchement d'agir du médiateur, il est remplacé suivant la procédure prévue pour la désignation originale.

D. 841-98, a. 104.

105. Une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

D. 841-98, a. 105; D. 141-99.

SECTION III

ARBITRAGE

§ 1. — *Demande d'arbitrage*

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

- 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
- 2° pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement.

D. 841-98, a. 106.

107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

D. 841-98, a. 107; D. 39-2006, a. 28.

108. Dès réception d'une demande d'arbitrage, l'organisme d'arbitrage avise les autres parties intéressées et l'administrateur.

D. 841-98, a. 108.

109. Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

D. 841-98, a. 109.

110. Dès la désignation de l'arbitre, l'organisme d'arbitrage remet aux parties intéressées le document de vulgarisation mentionné au paragraphe 6 de l'article 128.

D. 841-98, a. 110.

111. Avant ou pendant la procédure arbitrale, une partie intéressée ou l'administrateur peut demander des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment.

D. 841-98, a. 111.

§ 2. — *Arbitres*

112. Seules les personnes physiques ayant de l'expérience dans les plans de garantie ou la formation professionnelle dans les matières se rapportant aux questions soulevées par l'arbitrage notamment en finance, en comptabilité, en technique de la construction ou en droit peuvent être accréditées comme arbitres auprès de l'organisme d'arbitrage.

D. 841-98, a. 112.

113. Si l'arbitre est dans l'impossibilité de remplir sa mission ou ne s'acquitte pas de ses fonctions dans les délais impartis, une partie intéressée ou l'administrateur peut s'adresser à l'organisme d'arbitrage pour obtenir la révocation de son mandat.

D. 841-98, a. 113.

114. La décision sur la récusation ou la révocation d'un arbitre est finale et sans appel.

D. 841-98, a. 114.

115. Au cas de récusation, de révocation, de décès ou d'empêchement d'un arbitre, l'organisme d'arbitrage le remplace par un nouvel arbitre qui décide de la reprise ou de la continuation de l'audience. Le nouvel arbitre doit agir dans les délais prévus aux articles 117 et 122.

D. 841-98, a. 115.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

D. 841-98, a. 116.

§ 3. — *Audience*

117. L'audition de la demande en arbitrage doit débiter dans les 30 ou 15 jours de sa réception selon que la demande porte sur une réclamation ou l'adhésion.

D. 841-98, a. 117.

117.1. Lorsque le demandeur est l'entrepreneur et que l'organisme d'arbitrage demande une provision pour frais, celle-ci doit être acquittée dans les 30 jours de cette demande de provision, à défaut de quoi, la demande d'arbitrage est considérée abandonnée par l'entrepreneur.

D. 156-2014, a. 46.

118. L'arbitre donne aux parties intéressées et à l'administrateur ou à leurs représentants un avis écrit d'au moins 5 jours de la date, de l'heure et du lieu de l'audience et, le cas échéant, un avis de la date où il procédera à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

D. 841-98, a. 118.

119. Les questions suivantes doivent être référées aux tribunaux de droit commun:

- 1° l'imposition d'une mesure conservatoire à l'égard d'un tiers;
- 2° la délivrance d'un mandat à l'encontre d'un témoin contraint de venir témoigner mais refusant de se présenter;
- 3° le cas du témoin récalcitrant;
- 4° l'homologation de la décision arbitrale.

D. 841-98, a. 119.

§ 4. — *Décision arbitrale*

120. La décision arbitrale, dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'administrateur.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

D. 841-98, a. 120.

121. La décision arbitrale n'est susceptible d'exécution forcée qu'après avoir été homologuée suivant la procédure prévue aux articles 645 à 647 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

D. 841-98, a. 121; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

122. La décision arbitrale écrite et motivée doit être transmise aux parties intéressées et à l'administrateur dans les 30 ou 15 jours de la date de la fin de l'audience selon que la décision porte sur une réclamation ou l'adhésion.

Les parties intéressées peuvent, de consentement, convenir d'un délai supplémentaire.

D. 841-98, a. 122.

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

D. 841-98, a. 123.

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

D. 841-98, a. 124; D. 156-2014, a. 47.

125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

D. 841-98, a. 125.

126. L'organisme d'arbitrage doit conserver les dossiers d'arbitrage pendant 2 ans à compter du dépôt de la décision arbitrale ou, dans le cas de contestation judiciaire de cette décision, jusqu'au jugement final d'une cour de justice en disposant.

D. 841-98, a. 126.

§ 5. — *Organisme d'arbitrage*

127. Seul un organisme voué à l'arbitrage de différends peut être autorisé par la Régie pour organiser l'arbitrage prévu par le présent règlement.

D. 841-98, a. 127; D. 156-2014, a. 48.

128. L'autorisation de la Régie est accordée à un organisme qui satisfait, outre aux conditions prévues à la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1), aux suivantes:

1° il a un mécanisme de mise à jour de sa liste d'arbitres qui fait état de l'expertise de chacun et qui est disponible, sur demande, à toute personne intéressée;

2° il a un programme de formation permanente des arbitres à l'égard du contenu du plan de garantie telles les garanties elles-mêmes et les notions de droit civil afférentes, les conditions et les modalités d'adhésion des entrepreneurs à ce plan et la procédure d'arbitrage;

3° il a un code de déontologie applicable aux arbitres et une procédure applicable en cas de contestation d'un compte;

4° il a un service d'arbitrage accessible dans chacune des régions administratives du Québec et dispose habituellement d'arbitres qui y sont établis;

5° il a une procédure d'arbitrage qui comporte, outre les règles prescrites par la présente section, des dispositions concernant notamment les éléments suivants:

a) la demande d'arbitrage;

b) la préparation du dossier;

c) la désignation, la compétence et les pouvoirs de l'arbitre;

d) le devoir d'information de l'arbitre envers les parties;

e) le déroulement de l'arbitrage, notamment les délais, la récusation et la révocation de l'arbitre, l'assignation des témoins et la décision arbitrale;

6° il a un document de vulgarisation de la procédure d'arbitrage notamment à l'égard:

a) du droit de représentation des parties intéressées par la personne de leur choix;

b) des règles de procédure et de preuve à suivre;

c) du mode d'assignation des témoins et des experts;

d) de la possibilité d'inspecter des biens ou de visiter les lieux;

e) de la consignation d'une entente entre le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur ou d'un désistement dans une décision arbitrale;

f) de la procédure d'homologation de la décision arbitrale.

D. 841-98, a. 128.

129. L'organisme d'arbitrage doit transmettre à l'arbitre le dossier de l'administrateur relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage et les pièces produites par les parties intéressées au soutien de leur demande ou défense de façon à ce que l'arbitre dispose d'un dossier le plus complet possible.

D. 841-98, a. 129.

130. L'organisme d'arbitrage doit assurer le soutien administratif à l'activité des arbitres, dans le respect de l'autonomie et de l'indépendance propre à chacun de ses arbitres.

D. 841-98, a. 130.

131. L'organisme d'arbitrage doit rendre disponible sur son site Internet le texte intégral des décisions arbitrales rendues par ses arbitres dans un délai ne dépassant pas 30 jours.

D. 841-98, a. 131; D. 156-2014, a. 49.

SECTION IV

RÈGLES RELATIVES AU CONTRAT DE GARANTIE

132. Outre le texte de la garantie prescrite à la sous-section 1 ou 2 de la section II du chapitre II, selon le cas, le contrat de garantie doit comprendre les mentions suivantes:

- 1° les nom et adresse du bénéficiaire et de l'entrepreneur;
- 2° le numéro du contrat, sa date et l'adresse du lieu où il est signé par l'entrepreneur;
- 3° la description du bâtiment qui fait l'objet de la garantie;
- 4° les nom, adresse et numéros de téléphone et télécopieur de l'administrateur;
- 5° les numéros d'accréditation et de licence de l'entrepreneur et les mots «titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec»;
- 6° le caractère obligatoire de la garantie.

D. 841-98, a. 132.

133. Le contrat de garantie doit préciser que son contenu a été approuvé par la Régie du bâtiment du Québec ainsi que le numéro de la décision de la Régie et sa date.

D. 841-98, a. 133.

134. Le contrat de garantie doit être clairement et lisiblement rédigé au moins en double. Il doit être dactylographié ou imprimé.

D. 841-98, a. 134.

135. La signature de l'entrepreneur doit être apposée sur la dernière page des doubles du contrat de garantie à la suite de toutes les stipulations.

D. 841-98, a. 135.

136. La signature apposée par l'entrepreneur lie l'administrateur.

D. 841-98, a. 136.

137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

D. 841-98, a. 137.

138. 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.

D. 841-98, a. 138.

139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

D. 841-98, a. 139.

140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

D. 841-98, a. 140.

SECTION IV.1

TARIFICATION

D. 156-2014, a. 50.

140.1. Les administrateurs versent à la Régie pour l'application de la loi et du règlement des frais de 50,71 \$ par certificat émis par un administrateur ce qui inclut un montant de 20 \$ par certificat pour fins de subvention de services ou d'organismes destinés à protéger les bénéficiaires de plan de garantie. Ils doivent être payés à la Régie le dernier jour de chaque trimestre.

Les administrateurs peuvent percevoir des entrepreneurs les frais de 50,71 \$ par certificat prévus au premier alinéa. La somme perçue à ce titre n'entre pas dans le calcul du montant qui doit être versé dans le compte de réserves prévu par l'article 50, ni dans le calcul de l'excédent requis à l'article 48.

D. 156-2014, a. 50.

140.2. La Régie peut ordonner que lui soient remboursés les frais liés à son intervention pour faire cesser le non-respect de la loi et du règlement.

D. 156-2014, a. 50.

SECTION IV.2

SANCTIONS FINANCIÈRES

D. 156-2014, a. 50.

140.3. La Régie peut, lors d'un manquement de l'administrateur aux exigences des paragraphes 4, 5 et 6 de l'article 18, aux paragraphes 4, 5 et 6 de l'article 34 et en cas d'inexécution d'une décision arbitrale dans un délai raisonnable, après préavis à l'administrateur et à défaut par celui-ci d'établir une justification, imposer une sanction financière maximale de 25 000 \$.

D. 156-2014, a. 50.

140.4. La Régie peut, lors d'un manquement de l'administrateur aux exigences des articles 64, 64.1, 70, 74.3 ou 77.1, après préavis à l'administrateur et à défaut par celui-ci d'établir une justification, imposer une sanction financière maximale de 25 000 \$.

D. 156-2014, a. 50.

140.5. La Régie peut, lors d'interventions nécessaires à la suite d'un manquement de l'administrateur d'un plan de garantie aux politiques d'encadrement adoptées par le conseil d'administration de la Régie, après préavis à l'administrateur et à défaut par celui-ci d'établir une justification, imposer une sanction financière maximale de 25 000 \$.

D. 156-2014, a. 50.

140.6. La Régie peut, lors d'un manquement de l'administrateur aux exigences des articles 22 ou 38, après préavis à l'administrateur et à défaut par celui-ci d'établir une justification, imposer une sanction financière équivalente au double du montant fixé par l'arbitre.

D. 156-2014, a. 50.

140.7. La Régie tient compte pour établir le montant de la sanction financière, de la fréquence et de la gravité des manquements de l'administrateur à ses obligations.

D. 156-2014, a. 50.

140.8. Les montants des sanctions financières sont versés au fonds de garantie.

D. 156-2014, a. 50.

CHAPITRE V

DISPOSITION FINALE

D. 841-98, c. V; D. 156-2014, a. 51.

141. *(Abrogé).*

D. 841-98, a. 141; D. 156-2014, a. 51.

142. *(Abrogé).*

D. 841-98, a. 142; D. 156-2014, a. 51.

143. *(Abrogé).*

D. 841-98, a. 143; D. 156-2014, a. 51.

144. *(Omis).*

D. 841-98, a. 144.

ANNEXE I

(Abrogée)

D. 841-98, Ann. I; D. 920-2001, a. 4; D. 156-2014, a. 52.

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

1° à respecter les critères d'adhésion requis par l'administrateur conformément aux exigences prévues dans un règlement de la Régie du bâtiment du Québec portant sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

2° à dénoncer à l'administrateur le dépôt d'un avis d'intention ou d'une proposition à l'égard d'une personne insolvable, fait en vertu de l'article 65.1 de la Loi sur la faillite et insolvabilité (L.R.C. 1985 c. B-3);

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

4° sans restreindre la responsabilité qui est sienne en vertu des lois en vigueur au Québec, à respecter la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie approuvé par la Régie et, le cas échéant, à parachever les travaux ou à réparer les vices et malfaçons couverts par la garantie et ce, dès que l'administrateur est d'avis qu'une réclamation est fondée, sauf au cas de contestation;

5° à indemniser l'administrateur pour toute perte encourue ou à rembourser tout déboursé qu'il aura effectué suite à son défaut d'honorer la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie;

6° à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes:

a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;

b) à la délivrance du permis de construction;

c) au début des travaux de construction du bâtiment visé;

7° à toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par l'administrateur dans le cadre du plan de garantie à l'égard de tout bâtiment visé, que ce dernier soit enregistré ou non auprès de l'administrateur;

8° à dénoncer à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, dès que versés, tous et chacun des acomptes qui lui sont remis relativement à l'achat de tout bâtiment visé;

9° à remettre à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, la liste des travaux relatifs au bâtiment dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ou de la partie privative, selon le cas, et devant faire l'objet de parachèvement;

10° à fournir, sur demande de l'administrateur, les plans de conception et/ou de réalisation d'architecture, de structure, de mécanique, de tuyauterie et d'électricité ainsi que les devis spécifiques à un bâtiment visé ainsi que les modifications majeures apportées à ces plans ou devis en cours de réalisation et à en autoriser la transmission par l'administrateur au syndicat bénéficiaire;

11° à transmettre sur demande de l'administrateur, les rapports de surveillance continue et l'attestation de conformité préparés par un professionnel du bâtiment indépendant de l'entrepreneur, le cas échéant;

12° à donner avis de la fin des travaux des parties communes à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires et aviser l'administrateur et tout futur acquéreur d'une partie privative lors de la conclusion du contrat de la date déclarée de la fin des travaux;

13° à effectuer une inspection préreception conjointement avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, à l'aide de la liste préétablie

d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;

14° à donner avis à l'administrateur de la fin des travaux lorsque le bénéficiaire est inconnu et en aviser le futur acquéreur lors de la conclusion du contrat;

15° à produire, sur demande de l'administrateur, les rapports périodiques et les attestations de conformité préparés par un architecte ou un ingénieur lors de la construction de tout bâtiment soumis à l'exigence de la surveillance des travaux de construction selon les codes et normes en vigueur;

16° à respecter le programme d'inspection mis en place par l'administrateur, à donner accès aux lieux des travaux de construction de chaque bâtiment visé à tout représentant de l'administrateur dûment mandaté et à produire les rapports qui en découlent, s'il y a lieu;

17° à collaborer avec tout représentant de l'administrateur dûment mandaté;

18° à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier;

19° à verser les frais exigibles pour son adhésion au plan ou son renouvellement, ceux pour chaque inspection requise par l'administrateur, le cas échéant, et les coûts exigibles pour l'arbitrage.

D. 841-98, Ann. II; D. 39-2006, a. 29; D. 156-2014, a. 53.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

2014

(D. 156-2014) ARTICLE 54. La Régie pourra enclencher le processus d'autorisation d'une personne morale sans but lucratif pour agir à titre d'administrateur dès la publication du présent décret en vertu de l'article 15 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et dès son autorisation, cet administrateur pourra amorcer le processus d'accréditation des entrepreneurs.

L'indexation des limites de la garantie prévues aux articles 6, 7 et 18 de ce décret ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1^{er} janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.

ARTICLE 55. Pour une personne morale sans but lucratif qui présente sa demande d'autorisation dans les 120 jours qui suivent la publication de ce décret en vertu de l'article 15 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1), l'apport requis à l'article 31 du présent décret ainsi que les montants requis pour la constitution et le démarrage de la personne morale sans but lucratif peuvent, pendant les 8 premières années, être constitués d'un prêt ou de toute autre forme de financement, le montant de ce financement ou son solde n'ayant pas à être considéré dans le calcul du passif de l'administrateur de garantie.

ARTICLE 56. Pour bénéficier d'une autorisation au 1^{er} janvier 2015, une demande d'autorisation doit être présentée dans les 120 jours qui suivent la publication du présent décret en vertu de l'article 15 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1).

MISES À JOUR

D. 841-98, 1998 G.O. 2, 3484

D. 842-98, 1998 G.O. 2, 3505

D. 141-99, 1999 G.O. 2, 404

D. 920-2001, 2001 G.O. 2, 6034
D. 39-2006, 2006, G.O. 2, 994
L.Q. 2006, c. 22, a. 177
L.Q. 2010, c. 7, a. 282
L.Q. 2010, c. 40, a. 92
L.Q. 2012, c. 11, a. 32
D. 1087-2013, 2013 G.O. 2, 4885
D. 156-2014, 2014 G.O. 2, 869

