

c. B-1.1, r.0.2

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

Loi sur le bâtiment

(L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3^o à 19.6^o et 38^o et 192)

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 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 (L.R.Q., c. 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 physique ou morale, 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 d'un ordre professionnel de comptables visé à l'annexe I du Code des professions (L.R.Q., c. 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;

«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.

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) un bâtiment multifamilial de plus de 5 logements détenu par un organisme sans but lucratif ou une coopérative;

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

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

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.

Pour l'application du présent règlement, les expressions « construction combustible » et « construction incombustible » ont le sens que leur donne le Code national du bâtiment – Canada 1995 (CNRC 38726F) y compris les modifications de juillet 1998 et de novembre 1999 publiés par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherches du Canada.

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.

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 lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

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 lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

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.

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;

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;

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, lequel ne peut excéder 6 mois 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, lequel ne peut excéder 6 mois 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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

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

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 fidéicomis 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;
- 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.

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, 30 000 \$; *(39 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*
- 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, 5 000 \$ soit: *(5 500 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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: 75 \$; *(85 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 2 personnes: 100 \$; *(110 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 3 personnes: 125 \$; *(140 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 4 personnes et plus: 150 \$; *(170 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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 200 000 \$; *(260 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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.

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

1° pour les acomptes, 30 000 \$ par bâtiment; *(39 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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 d'enrichissement injustifié du bénéficiaire, 5 000 \$ par bâtiment soit: *(5 500 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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: 75 \$; *(85 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 2 personnes: 100 \$; *(110 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 3 personnes: 125 \$; *(140 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 4 personnes et plus: 150 \$; *(170 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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 100 000 \$ multiplié par le nombre de logements contenus dans le bâtiment sans jamais toutefois excéder 1 500 000 \$; (130 000 \$ et 1 900 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

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.

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.

L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux.

D. 841-98, a. 17.

17.1. (vig. 06-08-07) La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9 :

1° au plus tard dans les 90 jours qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par courrier recommandé, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives. En l'absence de règlement, au moins 15 jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit l'administrateur qui doit statuer sur la demande dans les 15 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 en faisant les 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.

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

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à 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 20 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. 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 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;

7° (*paragraphe remplacé*). .

(À compter du 7 août 2006, les paragraphes 5 à 7 ont été remplacés pour les travaux de construction débutant à cette date (D. 39-2006, a. 30)).

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

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.

D. 39-2006, a. 8.

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.

D. 841-98, a. 22.

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.

(Pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006, la définition «réception des parties communes» a été remplacée (D. 39-2006, a. 30)).

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

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 au syndicat 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.

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 lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

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 lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

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.

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 ;

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;

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, lequel ne peut excéder 6 mois 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, lequel ne peut excéder 6 mois 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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

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

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 fidéicommiss 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;
- 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.

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, 30 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété; *(39 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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, 5 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété soit: *(5 500 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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: 75 \$; *(85 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 2 personnes: 100 \$; *(110 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 3 personnes: 125 \$; *(140 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

- pour 4 personnes et plus: 150 \$; *(170 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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 200 000 \$ par unité d'habitation et 2 000 000 \$ 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; *(260 000 \$ et 2 600 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

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 100 000 \$ multiplié par le nombre de parties privatives contenues dans le bâtiment sans toutefois excéder 2 000 000 \$ par bâtiment; *(130 000 \$ et 2 600 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

3° 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.

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 préalable d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception de la partie privative intervient après la fin des travaux des parties communes.

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 préalable d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

D. 841-98, a. 33.

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 90 jours qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par courrier recommandé, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives. En l'absence de règlement, au moins 15 jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit l'administrateur qui doit statuer sur la demande dans les 15 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 en faisant les 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.

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

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans, selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à 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 20 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. 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 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;

7° (*paragraphe remplacé*).

(À compter du 7 août 2006, les paragraphes 5 à 7 ont été remplacés pour les travaux de construction débutant à cette date (D. 39-2006, a. 30)).

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

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.

D. 39-2006, a. 17.

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.

D. 841-98, a. 38.

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 dont l'unique objet est d'administrer des garanties financières au sens du chapitre V de la Loi sur le bâtiment peut obtenir l'autorisation de la Régie pour administrer un plan approuvé.

D. 841-98, a. 41.

42. L'autorisation de la Régie est accordée à une personne morale 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'un acte criminel poursuivable par voie de mise en accusation seulement et qui est relié à l'activité de l'administrateur, à moins qu'il n'en ait obtenu la réhabilitation ou le pardon;
- 5° aucun de ses dirigeants n'a été dirigeant d'une société ou personne morale qui a été déclaré coupable, dans les 5 ans précédant la demande, d'un acte criminel poursuivable par voie de mise en accusation seulement et qui est relié à l'activité d'administrateur, à moins qu'il n'en ait 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;
- 8° sa structure organisationnelle prévoit que ses dirigeants et son personnel clé appelés à participer à son processus décisionnel d'orientation et d'application du plan de garantie sont recrutés parmi les personnes susceptibles, en raison de leurs activités, de contribuer d'une façon particulière à l'administration d'un plan de garantie et qu'au moins 3 de ces personnes sont issues du milieu des institutions financières, du gouvernement et du milieu de la consommation parmi les personnes présentées par les associations les plus représentatives de consommateurs ; ces représentants sont choisis à même une liste élaborée par la Régie. Le mandat de ces représentants des institutions financières, du gouvernement et du milieu de la consommation est d'une durée d'au moins une année et peut être renouvelé;
- 9° ses règles de régie interne portant notamment sur le conflit d'intérêts et s'appliquant aux personnes agissant au sein de sa structure organisationnelle sont équivalentes à celles édictées par les articles 1310 et suivants du Code civil. 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;
- 10° son exercice financier est l'année civile.

D. 841-98, a. 42; D. 39-2006, a. 18; L.Q. 2006, c. 22, a. 177.

SECTION II

CONDITIONS À REMPLIR PAR L'ADMINISTRATEUR

§ 1. Renseignements et documents

43. La personne morale 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 principal établissement et, le cas échéant, le numéro de la déclaration d'immatriculation déposée au registre des entreprises individuelles des sociétés et des personnes morales ainsi que le nom, l'adresse du domicile, la date de naissance, le numéro d'assurance sociale et le numéro de téléphone de tous les dirigeants 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 au sens du Dictionnaire de la comptabilité et de la gestion financière, L. Ménard *et al.*, Institut Canadien des Comptables Agréés, Ordre des experts comptables - France, Institut des Réviseurs d'Entreprises - Belgique, 1994;

8° une copie de ses règles de régie interne;

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;

2° la personne morale 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 s'engage à verser avant le début de ses opérations l'apport indiqué à l'article 47.

D. 841-98, a. 43.

§ 2. Administration

44. À moins qu'il ne s'agisse d'une personne morale constituée dans le seul but d'administrer un plan approuvé, l'administrateur doit 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.

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.

D. 841-98, a. 45.

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 1 500 000 \$; 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 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.

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;

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.

L'excédent minimum requis au terme du présent article ne peut être utilisé qu'aux fins du plan approuvé.

D. 841-98, a. 48.

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. À cette fin, l'administrateur doit sans délai déposer dans le compte de réserves, selon les catégories de bâtiments visés, les montants indiqués dans le tableau apparaissant à l'annexe I. En aucun cas, ces montants ne doivent être inférieurs à 60 % de toute somme recue en contrepartie d'un certificat de garantie émis en vertu du plan approuvé.

D. 841-98, a. 50.

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, l'excédent peut être utilisé par l'administrateur à d'autres fins que celles mentionnées au premier alinéa.

D. 841-98, a. 51.

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.

D. 841-98, a. 56.

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 un cautionnement au montant de 50 000 \$.

D. 841-98, a. 58.

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.

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

D. 841-98, a. 60.

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.

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 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 tous les 3 ans, le rapport annuel doit aussi comprendre pour les 3 prochaines années d'opération, un plan stratégique au sens du Dictionnaire de la comptabilité et de la gestion financière, L. Ménard *et al.*, Institut Canadien des Comptables Agréés, Ordre des experts comptables-France, Institut des Réviseurs d'Entreprises-Belgiques, 1994.

D. 841-98, a. 64.

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*

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.

(Pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006, cet article a été remplacé (D. 39-2006, a. 30).

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, le maintien en vigueur ou le renouvellement d'une licence d'entrepreneur.

D. 841-98, a. 70.

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 (L.R.Q., c. 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 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 un 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 35 000 \$ 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.*, Institut Canadien des Comptables Agréés, Ordre des experts comptables - France, Institut des Réviseurs d'Entreprises - Belgique, 1994.

D. 841-98, a. 84; D. 39-2006, a. 24.

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 40 000 \$ 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.

§ 2. Conditions additionnelles d'adhésion pour les bâtiments multifamiliaux non détenus en copropriété divise de plus de 5 logements

86. L'entreprise qui entend travailler dans le domaine des bâtiments multifamiliaux non détenus en copropriété divise de plus de 5 logements 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;
- 3° une étude de sol complète;
- 4° un suivi et une attestation de conformité par les professionnels reconnus;
- 5° une copie du permis de construction délivré par la municipalité;
- 6° une copie des contrats préliminaires.

D. 841-98, a. 86.

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

87. L'entreprise qui entend travailler dans le domaine des bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise 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;
- 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.

§ 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^e 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^o de l'article 84 et au paragraphe 1^o 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 divisée 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.

Malgré le premier alinéa, la période de validité de l'adhésion d'une personne déjà titulaire d'une licence délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment correspond à la durée qui reste à écouler à la licence ainsi modifiée.

D. 841-98, a. 89.

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.

D. 841-98, a. 97.

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.

Le présent article entre en vigueur le 3 mars 1999. (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^o 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.

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 946 à 946.6 du Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25).

D. 841-98, a. 121.

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.

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

D. 841-98, a. 124.

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 deux 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 exclusivement 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.

128. L'autorisation de la Régie est accordée à un organisme qui satisfait, outre aux conditions prévues à la Loi sur le bâtiment, 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 publier annuellement un recueil des décisions arbitrales rendues conformément à la présente section.

D. 841-98, a. 131.

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.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

141. Malgré le sous-paragraphe e du paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 84 et du sous-paragraphe e du paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 85, le bénéfice net exigé est

de 2,5 % pour la première année de l'entrée en vigueur de ces dispositions, 3,0 % pour la deuxième année, 3,5 % pour la troisième année, 4,0 % pour la quatrième année et 4,5 % pour la cinquième année.

D. 841-98, a. 141.

142. Pour être titulaire d'un certificat d'accréditation le 1^{er} janvier 1999, l'entrepreneur doit faire parvenir sa demande d'adhésion à l'administrateur au moins 30 jours avant cette date. Malgré l'article 90, son adhésion ne prend effet qu'à compter du 1^{er} janvier 1999.

D. 841-98, a. 142.

143. Seuls les bâtiments dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise est signé entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité et dont les travaux de construction débutent à compter de la date de l'entrée en vigueur du présent article sont couverts par la garantie.

D. 841-98, a. 143.

144. Les dispositions du présent règlement entreront en vigueur à la date ou aux dates déterminées par le gouvernement.

Toutefois, le présent règlement est réputé entrer en vigueur, aux fins de l'application de l'article 85 de la Loi sur le bâtiment, le 30 juin 1998.

D. 841-98, a. 144.

ANNEXE I

(a. 50)

RÉSERVE INITIALE

Bâtiments visés	Réserve initiale en dollars par certificat de garantie
-----------------	--

Maison unifamiliale isolée,
jumelée ou en rangée
détenue ou non en
copropriété divise;
Bâtiment multifamilial à
partir du duplex jusqu'au
quintuplex non détenu en
copropriété divise;
Bâtiment multifamilial de
plus de 5 logements détenu
par un organisme sans but
lucratif ou une coopérative,
non détenu en copropriété
divise.

510

Bâtiment multifamilial de
construction combustible et
bâtiment multifamilial de

construction incombustible
comprenant au plus 4 parties
privatives superposées détenu en
copropriété divise.

760

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

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., (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;

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

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

D. 920-2001, 2001 G.O. 2, 6034

D. 39-2006, 2006, G.O. 2, 994