



bulletin

# Le Maître Bâtitseur

Une approche revue et corrigée...

La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc. **Volume 3, numéro 4 - Automne - Hiver 2009**

## Mot du président

**Nouveauté! Première édition du concours LE MAÎTRE BÂTISSEUR : l'occasion idéale de vous distinguer!**



En tant que Président-directeur général de La Garantie des Maîtres Bâtitseurs, j'ai le plaisir de vous annoncer la mise en place de notre nouveau concours **LE MAÎTRE BÂTISSEUR**.

Après plus de 5 ans dans l'industrie, nous sommes extrêmement fiers de la notoriété que l'entreprise a acquise au fil des années et nous tenons à remercier nos entrepreneurs accrédités pour leur confiance et leur collaboration. Ce concours a donc été créé dans le but de promouvoir et de récompenser nos *Maîtres Bâtitseurs* s'étant le plus illustrés dans la réalisation de leurs bâtiments neufs qui ont été enregistrés auprès de nos plans de garantie, soit **La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc** pour le plan de garantie obligatoire (bâtiments assujettis par le Règlement sur les bâtiments résidentiels neufs de la Régie du Bâtiment du Québec) ou soit **La Garantie Habitation des Maîtres Bâtitseurs inc** pour le volet transformation et bâtiments de plus de quatre (4) étages.

Notre concours **LE MAÎTRE BÂTISSEUR** soulignera, lors d'un événement spécial, l'excellence et la compétence des entrepreneurs s'étant le plus illustrés au cours des dix-huit derniers mois. Plusieurs catégories ont été établies afin de permettre à chaque entrepreneur d'y trouver son compte. Tous les gagnants et finalistes seront sélectionnés par un jury indépendant venant de divers secteurs de la construction. Le jury devra tenir compte dans son évaluation principalement de la qualité de la construction, de la capacité financière de l'entreprise, du dossier des réclamations et des enquêtes de satisfaction réalisées auprès de ses clients et de ses fournisseurs.

Je vous invite donc personnellement à présenter vos plus belles réalisations afin de vous distinguer de vos concurrents, de promouvoir vos projets de grande qualité et de bénéficier d'une visibilité enviable auprès des autres intervenants de l'industrie et d'acheteurs potentiels! Le concours **LE MAÎTRE BÂTISSEUR** vise les projets de construction qui ont été parachevés entre le 1er janvier 2008 au 31 août 2009. La date limite pour poser votre candidature est le 30 novembre 2009. Tous les détails du concours et des documents requis pour la mise en candidature sont disponibles sur notre site Internet **www.maitresbatisseurs.com** ou en communiquant à nos bureaux au 514-344-4228, auprès de Chantal Brugère.

Je suis certain que vous saurez vous mettre en valeur en tant que *Maître Bâtitseur* dans votre catégorie !

Jasmin Girard

Président-directeur général

## En bref...

### Mot du président

- **Concours Le Maître Bâtitseurs**

### Du côté de GMB

- **Processus de réception des parties communes**

### Saviez-vous que...

- **Inspection de conciliation et arbitrage**
- **Novoclimat : formation les 14 et 15 octobre 2009**

**Inscrivez-vous sans tarder à la 1re édition du concours LE MAÎTRE BÂTISSEUR!**

**Date limite pour poser votre candidature:  
30 novembre 2009**

Pour toute information complémentaire au sujet du concours et des documents requis pour poser votre candidature, visitez notre site Internet : **www.maitresbatisseurs.com** ou communiquez avec madame **Chantal Brugère au 514-344-4228**.

Bonne chance à tous nos Maîtres Bâtitseurs !

**CONCOURS**



## ENTREPRENEURS RÉVEILLEZ VOUS!!!

Le présent avis s'adresse aux entrepreneurs qui font la construction d'immeubles détenus en copropriété divise et concerne **le processus de réception des parties communes**.

Trop souvent les entrepreneurs oeuvrant dans ce domaine négligent de faire la réception des parties communes de l'immeuble, une fois la construction complétée. Pourtant cet « oubli » peut être lourd de conséquences.

Tout le processus lié au Plan de garantie, débutant avec l'obligation par l'« Entrepreneur » de faire l'enregistrement du bâtiment (étape 1) et se terminant par l'avis de fin des travaux (étape 6), a une importance cruciale dans l'application du Plan.

Une étude par *sujet* de la jurisprudence récente en matière de « parties communes » nous révèle que plusieurs « Bénéficiaires », qui sont pour l'application du Plan, les Syndicats de copropriétaires, ont eu gain de cause contre l'Entrepreneur devant l'arbitre, quelques fois plusieurs années après l'occupation de l'immeuble, parce que le processus de « réception des parties communes » au sens du *Règlement*<sup>1</sup> n'a jamais été effectué par l'Entrepreneur ou l'a été tardivement. Dans de tels cas, plus souvent qu'autrement, les arbitres en sont venus à la conclusion que le manquement de l'Entrepreneur à ses obligations en vertu du Règlement devait favoriser le Bénéficiaire.

En pratique, l'absence ou le retard de réception des parties communes a pour effet de retarder indéfiniment, et ce, jusqu'à ce que la réception soit éventuellement complétée conformément aux règles, la date du début des différentes couvertures du Plan de garantie (1 an, 3 ans, 5 ans).

L'Entrepreneur prudent et diligent, ce que vous êtes comme Maître Bâtitseur!, reconnaîtra l'importance de suivre, à la lettre, le processus de réception des parties communes et surtout, le fait que bien que cette étape, fort importante du processus, soit quelques fois ardue, il est dans son plus grand intérêt de la faire, afin de limiter dans le temps sa responsabilité en vertu des couvertures prévues au Plan de garantie.

Voici quelques exemples tirés dans des causes d'arbitrages récentes :

Dans une décision du 7 juin 2006<sup>3</sup>, Me Jeffrey Edwards, arbitre, nous rappelle que « L'Entrepreneur **ne peut pas** mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du Règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété et **ne peut pas signer** le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité d'Entrepreneur et de représentant du syndicat de copropriété... ». De plus, dans cette cause, la preuve a démontrée que « L'Entrepreneur n'a jamais transmis d'avis de fin des travaux aux copropriétaires, ni au Bénéficiaire ».

Alors que l'Entrepreneur et l'Administrateur considéraient que la date de réception des parties communes était le 1er juin 2001, l'arbitre fixe plutôt cette date au 15 novembre 2003, soit plus de 29 mois plus tard. De même, puisque l'Avis de fin des travaux n'a jamais été transmis aux copropriétaires et au Bénéficiaire (Syndicat), l'arbitre fixe au 1er octobre 2002, au lieu du 1er juin 2001, la date de fins des travaux, soit 16 mois plus tard.

Le calcul de la fin de couverture de cinq ans pour « vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol » au sens du contrat de garantie se termine donc le 30 septembre 2007, soit cinq ans après la date de fin des travaux, fixée par l'arbitre au 1er octobre 2002.



En ce qui concerne les couvertures pour « malfaçons non apparentes et vices cachés », découverts respectivement dans l'année qui suit la Réception et dans les trois ans de celle-ci, la date du début du calcul sera donc le 15 novembre 2003, (au lieu du 1er juin 2001), étant donné que le formulaire (5B) pour la Réception des parties communes préparé par l'Entrepreneur dans cette cause « n'est pas valable, est nul, et ne saurait constituer réception des parties communes ou fin des travaux » comme l'indique Me Edwards dans sa décision.

Suite à cette décision importante en matière de Réception des parties communes, plusieurs autres arbitres ont repris les propos de l'arbitre Edwards, et en viennent eux aussi à la conclusion que « La procédure établie par règlement doit avoir été respectée pour que la réception des travaux des parties communes soit valide » comme le disait l'arbitre Guy Pelletier, dans une décision du 15 octobre 2008<sup>4</sup>.

Pour sa part, l'arbitre Me Johanne Despatis, dans une décision du 20 novembre 2008<sup>5</sup>, fait une étude approfondie des principales décisions arbitrales rendues au sujet de la Réception des parties communes, au sens du Règlement, et aborde également la notion de la « Réception **présumée** des parties communes » introduite par l'adoption en 2006 du nouvel article 25.1 du Règlement.

Elle cite l'arbitre Me Robert Masson, qui indique dans une décision du 30 juin 2008, que « l'article 25.1 du Règlement explique que l'avis de fin des travaux que transmet l'entrepreneur informe aussi de la fin de ses obligations en regard de la réception. **En ne s'acquittant pas de son obligation de transmettre l'avis de fin des travaux, l'entrepreneur n'a pas été libéré de ses obligations à l'égard de la réception, notamment celle de fixer le point de départ de la computation de tous les délais relatifs à la garantie offerte, tel que le stipule l'article 27 du Règlement** ».

En conclusion, ne laissez pas un arbitre fixer la date de Fin des travaux et celle de Réception des parties communes à votre place. Bien suivre les étapes, c'est s'assurer de limiter les pertes de temps, d'énergie et d'argent!

Le Maître Bâtitseur est une publication de  
La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc.  
Les articles de ce numéro peuvent être reproduits avec  
indication de la source.

La Garantie des Maîtres Bâtitseurs  
4970, Place de la Savane, bureau 301  
Montréal (Québec) H4P 1Z6  
Téléphone : (514) 344-4228  
Sans frais : 1-800-344-4228  
Télécopie : (514) 344-9303



Une approche revue et corrigée...®

www.maitresbatisseurs.com  
Président-directeur général : Jasmin Girard  
Directrice de l'édition : Chantal Brugère  
Rédacteur de l'édition : Marc Baillargeon  
Conception et impression : Studio Shatex inc.

<sup>1</sup>Disponible sur le site Internet de la Régie du Bâtiment du Québec sous la rubrique « Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs » - « Décisions arbitrales ».

<sup>2</sup>Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (R.R.Q. c. B-1.1, r.0.2).

<sup>3</sup>Syndicat de copropriété MRLH c. Les Constructions Mélatti et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., SORECONI : 05071S001, 7 juin 2006.

<sup>4</sup>Syndicat des copropriétaires Le Vignoble du 4370 du Catamaran, Laval c. Le Groupe CAMA Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., SORECONI : 080603001, 15 octobre 2008.

<sup>5</sup>Le Syndicat de Copropriété Les Jardins St-Hippolyte et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et 9129-2516 Québec Inc. (Les Jardins Saint-Hippolyte), GAMM 2008-09-002, 20 novembre 2008.

<sup>6</sup>Syndicat de la copropriété du 8673, 8675 et 8677 Centrale et Constructions Melval Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc., SORECONI : 071030001, 30 juin 2008.

# Du côté de GMB

## Réception des parties communes

Plan de garantie - OBLIGATOIRE (GMB)	Plan de garantie — NON OBLIGATOIRE (GHMB)
<p><b>Quand?</b> À la fin des travaux, même s'il reste de menus travaux à terminer.</p>	<p><b>Quand?</b> À la fin des travaux des aires communes nécessaires à l'utilisation des parties privatives.</p>
<p><b>Comment?</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Envoyer un <b>avis écrit</b> à tous les acheteurs connus, au Syndicat des copropriétaires et à <b>GMB</b>, pour les informer que les travaux sont terminés (une simple lettre suffit);</li><li>2. Le Syndicat choisit un professionnel en bâtiment reconnu*, afin de procéder à l'inspection des parties communes;</li><li>3. L'entrepreneur, un représentant du Syndicat et le professionnel en bâtiment complètent <b>conjointement</b> la « Liste d'éléments à vérifier pour les <b>parties communes</b> » (étape 5b) lors de l'inspection pré-réception;</li><li>4. La date de réception des parties communes est déclarée, même s'il reste de menus travaux à compléter;</li><li>5. Une copie du formulaire dûment rempli « Liste d'éléments à vérifier pour les <b>parties communes</b> » (étape 5b), ainsi qu'une copie du rapport du professionnel en bâtiment (s'il y a lieu) est remise au Syndicat des copropriétaires, à tous les acheteurs connus et à venir, ainsi qu'à <b>GMB</b>. L'entrepreneur doit conserver une copie.</li></ol>	<p><b>Comment?</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Envoyer un <b>avis écrit</b> à tous les acheteurs connus, au Syndicat des copropriétaires et à <b>GHMB</b>, pour les informer que les travaux sont terminés (une simple lettre suffit);</li><li>2. L'entrepreneur et le Syndicat déterminent une date pour l'inspection des lieux;</li><li>3. L'inspection doit être faite <b>conjointement</b> par :<ul style="list-style-type: none"><li>• Un représentant du Syndicat des copropriétaires;</li><li>• L'entrepreneur.</li></ul></li><li>4. Lors de cette inspection, le représentant du Syndicat des copropriétaires et l'entrepreneur complètent <b>conjointement</b> la « Liste d'éléments à vérifier pour les <b>parties communes</b> » (étape 5b) et en conserve chacun une copie;</li><li>5. Envoyer la copie rose à <b>GHMB</b> dans les 30 jours de l'inspection;</li></ol>
<p><b>Et si le contrôle du Syndicat des copropriétaires n'a pas été transféré au conseil d'administration?</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Envoyer un avis écrit à tous les acheteurs connus et à <b>GMB</b> pour les informer que les travaux sont terminés (une simple lettre suffit);</li><li>2. <b>Faire le transfert du contrôle du Syndicat des copropriétaires au profit des copropriétaires</b> le plus tôt possible;</li><li>3. Le Syndicat choisit ensuite un professionnel en bâtiment <b>reconnu*</b> afin de procéder à l'inspection des parties communes;</li><li>4. L'entrepreneur, un représentant du Syndicat et le professionnel en bâtiment complètent <b>conjointement</b> la « Liste d'éléments à vérifier pour les <b>parties communes</b> » (étape 5b) lors de l'inspection pré-réception;</li><li>5. La date de réception des parties communes est déclarée, même s'il reste de menus travaux à compléter;</li><li>6. Une copie du formulaire dûment rempli « Liste d'éléments à vérifier pour les <b>parties communes</b> » (étape 5b), ainsi qu'une copie du rapport du professionnel en bâtiment (s'il y a lieu) est remise au Syndicat des copropriétaires, à tous les acheteurs connus et à venir ainsi qu'à <b>GMB</b>. L'entrepreneur doit conserver une copie.</li></ol>	<p><b>Et si le contrôle du Syndicat des copropriétaires n'a pas été transféré au conseil d'administration?</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. L'entrepreneur agit à titre d'administrateur provisoire jusqu'au transfert du contrôle du Syndicat au profit du nouveau conseil d'administration, selon les règles du Code civil.</li><li>2. À ce titre, il choisit un professionnel en bâtiment <b>indépendant</b> pour l'inspection des lieux;</li><li>3. L'inspection des lieux est faite par :<ul style="list-style-type: none"><li>• L'entrepreneur;</li><li>• Le professionnel retenu;</li></ul></li><li>4. L'entrepreneur et le professionnel en bâtiment complètent <b>conjointement</b> le formulaire « Liste d'éléments à vérifier pour les parties communes » (étape 5b), l'entrepreneur en conserve une copie et en remet une au conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires, une fois que le transfert du contrôle a été effectué;</li><li>5. L'entrepreneur envoie la copie rose à <b>GHMB</b> dans les 30 jours de l'inspection;</li></ol>

\* architecte, ingénieur ou technologue, membre en règle de OAQ, OIQ ou OTPQ.

# Saviez-vous que...

## SOYEZ PRÉSENT, C'EST IMPORTANT!

### Inspection de conciliation et arbitrage

Le Règlement prévoit deux étapes importantes dans le cadre du Plan de garantie. Il s'agit de l'inspection de conciliation et l'arbitrage. En cas de conflit avec un client, l'entrepreneur devrait profiter de ces deux occasions pour faire valoir son point de vue.

Trop souvent, suite à la réception par GMB d'une plainte d'un bénéficiaire, l'entrepreneur est absent lors de l'inspection de conciliation. Cette étape lui permet pourtant de fournir des explications sur les méthodes de construction et sur les matériaux qu'il a utilisés, et bien sûr d'aviser l'inspecteur de toute exclusion au contrat qu'il a signé avec ses clients.

À moins d'en être informé par l'entrepreneur, l'inspecteur ne peut savoir, par exemple, si le bénéficiaire a lui-même complété ses travaux de finition. Dans ce cas, ceci exclurait la responsabilité de l'entrepreneur en vertu de l'article 1.3.1 du Contrat de garantie. D'autre part, si l'entrepreneur ne fournit pas ces informations importantes et les documents appropriés, l'inspecteur, faute d'information pertinente, pourrait exiger que des travaux correctifs soient effectués par l'entrepreneur, bien qu'en vertu du contrat de construction, ce dernier n'aurait aucune obligation concernant les travaux demandés.

### POUR VOUS PRÉPARER AUX PROCHAINS CHANGEMENTS DE LA RÉGLEMENTATION EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE



**NOVOCLIMAT**<sup>INC.</sup>  
CONFORT. SANTÉ. ÉCONOMIES!

Formation  
14 et 15 OCTOBRE

**Lieu : 4970, Place de la Savane, Montréal**

Pour obtenir votre formulaire d'inscription rendez-vous sur le site Internet: [www.maitresbattisseurs.com](http://www.maitresbattisseurs.com)

### Dates à retenir

15 oct. au 30 nov. 2009:	Inscription au Concours <b>LE MAÎTRE BÂTISSEUR</b>
9 nov. 2009:	Congé du Jour du Souvenir
30 nov. 2009:	Date limite d'inscription au Concours
20 déc. 2009 au 4 jan. 2010:	Vacances de la construction

## NOUVEAU! **CONCOURS** LE MAÎTRE BÂTISSEUR: l'occasion idéale de vous distinguer!

### Mettez vous en valeur dans l'une de ces 9 catégories :

- Accès à la propriété - Maisons;
- Accès à la propriété - Condominiums;
- Projet domiciliaire - Maisons;
- Projet domiciliaire - Condominiums (nouveau bâtiment);
- Projet domiciliaire - Condominiums (transformation d'un bâtiment);
- Projet multifamilial - COOP ou OSBL;
- Habitations haut de gamme - Maisons ou Condominiums;
- Relève dans la construction - Maisons ou Condominiums;
- Environnement et efficacité énergétique - Maisons ou Condominiums;

Pour toute information complémentaire au sujet du concours et des documents requis pour poser votre candidature, visitez notre site Internet: [www.maitresbattisseurs.com](http://www.maitresbattisseurs.com) ou communiquez avec madame **Chantal Brugère** au 514-344-4228.

**Ce concours est réservé à tous nos Maîtres Bâtisseurs... fiers de se démarquer!**



LA GARANTIE  
DES MAÎTRES  
BÂTISSEURS

Une approche revue et corrigée...

**Date limite pour poser votre candidature:**  
**30 novembre 2009**



LA GARANTIE  
HABITATION  
DES MAÎTRES  
BÂTISSEURS

Une approche revue et corrigée...

