

Faits saillants des changements réglementaires relatifs au **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**

Modifications au Règlement

Première version du Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

- Publiée dans la *Gazette officielle du Québec* le 6 novembre 2013 pour adoption du fonds de garantie
- Mise en vigueur du fonds de garantie pour le 1^{er} janvier 2014

Deuxième version du Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

- Publiée dans la *Gazette officielle du Québec* le 4 décembre 2013 pour commentaires
- Mise en vigueur des autres changements au Règlement prévue pour le 1^{er} janvier 2015

Rappel des objectifs des changements réglementaires

Objectifs ministériels :

- Souhait qu'un seul organisme sans but lucratif (OSBL) administre le plan de garantie;
- Le conseil d'administration (CA) de l'OSBL doit avoir une représentation minoritaire des entrepreneurs.

Principes de la réforme du Règlement :

- Assurer la pérennité du plan;
- Avoir un traitement uniforme et équitable pour l'ensemble des bénéficiaires;
- Éliminer tout conflit d'intérêts ou même apparence de conflits d'intérêts entre l'administrateur du plan de garantie et les entrepreneurs.

Apport initial

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 47 – Avant le début de ses opérations, l'administrateur doit verser un apport initial de 1 500 000 \$	Art. 47 – Avant le début de ses opérations, l'administrateur doit verser un apport initial de 8 500 000 \$
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Assure une meilleure pérennité de chaque administrateur autorisé ▶ Contribue à ce qu'il n'y ait qu'un seul administrateur autorisé 	

Composition du CA

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 42 (par. 8) – Structure organisationnelle de l'administrateur autorisé : notamment au moins une personne du milieu gouvernemental, au moins une personne du milieu des institutions financières, au moins une personne du milieu de la consommation, choisies dans des listes préparées par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).	Art. 42.1 – Le CA de l'administrateur autorisé doit comporter 13 personnes dont 7 sont nommées par la RBQ (2 professionnels du bâtiment, un professionnel du droit, une personne du milieu financier, 3 personnes du milieu gouvernemental). Les 6 autres personnes sont nommées par les membres de l'OSBL (3 sont liées aux associations d'entrepreneurs, 3 aux associations de consommateurs).
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Reflète l'objectif ministériel d'une représentation minoritaire des entrepreneurs au CA de l'OSBL ▶ Élimine les conflits d'intérêts entre l'administrateur du plan de garantie et les entrepreneurs 	

Autorisation d'un administrateur

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 42 – Conditions d'autorisation d'un administrateur	Art. 42 (par. 1) – Précision que dorénavant seul un OSBL peut être administrateur de garantie Art. 42 (par. 4) – Renforcement des dispositions relatives à la probité des dirigeants
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Reflète l'objectif ministériel d'une représentation minoritaire des entrepreneurs au CA de l'OSBL ▶ Élimine les conflits d'intérêts entre l'administrateur du plan de garantie et les entrepreneurs 	

Compte de réserves

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 51 – Utilisation permise des sommes du compte de réserves de l'administrateur	Art. 51- Précision sur l'utilisation plus restrictive du surplus potentiel du compte de réserves
▶ Assure une meilleure pérennité de chaque administrateur autorisé	

Cautionnement

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 58 – Cautionnement exigé de l'administrateur de garantie (50 000 \$)	Art. 58 – Cautionnement exigé de l'administrateur de garantie (100 000 \$)
▶ Assure une meilleure pérennité de chaque administrateur autorisé	

Informations à transmettre à la RBQ

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 64 – Rapport annuel de l'administrateur	Art. 64 – Renforcement des exigences relatives aux informations à transmettre à la RBQ. Art. 64.1 – Nouvel article introduisant une transmission de données à la RBQ sur une base trimestrielle
▶ Assure une meilleure pérennité de chaque administrateur autorisé	

Politiques d'encadrement et sanctions

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
	Nouvel art. 65.1 – Politiques d'encadrement visant l'administrateur autorisé. Par exemple, politique sur l'inspection, politique d'information aux bénéficiaires, etc.
<ul style="list-style-type: none"> ▶ S'il y a plus d'un administrateur de garantie autorisé, les politiques favoriseront l'atteinte d'un traitement uniforme et équitable pour l'ensemble des bénéficiaires ▶ Les politiques élimineront les conflits d'intérêts entre l'administrateur du plan de garantie et les entrepreneurs 	

Sanctions

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
	Nouveaux art. 140.3 à 140.8 – Sanctions financières qui peuvent être imposées à un administrateur de garantie, notamment pour le non-respect des politiques d'encadrement du nouvel art. 65.1
<ul style="list-style-type: none"> ▶ S'il y a plus d'un administrateur de garantie autorisé, les politiques favoriseront l'atteinte d'un traitement uniforme et équitable pour l'ensemble des bénéficiaires ▶ Les politiques élimineront les conflits d'intérêts entre l'administrateur du plan de garantie et les entrepreneurs 	

Conditions d'adhésion des entrepreneurs

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 84, 85 – Conditions d'adhésion des entrepreneurs auprès des administrateurs de garantie (notamment le cautionnement exigible par l'administrateur – minimum de 35 000 \$ ou 40 000 \$)	Art. 84, 85 – Conditions d'adhésion des entrepreneurs auprès des administrateurs de garantie (notamment le cautionnement exigible par l'administrateur – minimum de 55 000 \$ ou 100 000 \$ selon le type de bâtiment construit)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Assure une meilleure pérennité de chaque administrateur autorisé 	

Couverture de la garantie

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 9, 10, 26, 27 – Couverture de la garantie	Art. 9, 10, 26, 27 – Couverture de la garantie – Précision des dispositions relatives au parachèvement des travaux, introduction de dispositions relatives aux travaux correctifs (p. ex. remise en état et réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Meilleure protection des bénéficiaires ▶ Réponse aux problématiques identifiées lors de l'évaluation de programme 	

Exclusion de la garantie

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 12, 29 – Exclusion de la garantie	Art. 12, 29 – Exclusion de la garantie – Réduction d'une exclusion concernant la pente négative du terrain
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Meilleure protection des bénéficiaires ▶ Réponse aux problématiques identifiées lors de l'évaluation de programme 	

Limites financières de la garantie

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 13, 14, 30 – Limites financières de la garantie, p. ex. 39 000 \$ pour les acomptes; 260 000 \$ pour le parachèvement ou la réparation d'une maison unifamiliale; 5 500 \$ pour indemnité au retard de livraison	Art. 13, 14, 30 – Limites financières de la garantie, p. ex. 50 000 \$ pour les acomptes; 300 000 \$ pour le parachèvement ou la réparation d'une maison unifamiliale; 6 000 \$ pour indemnité au retard de livraison
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Première indexation depuis le dernier changement réglementaire de 2006 ▶ Meilleure protection des bénéficiaires 	

Mise en oeuvre de la garantie

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 17, 17.1, 18, 19.1, 33, 33.1, 34, 35.1 – Mécanismes de mise en œuvre de la garantie	Art. 17, 17.1, 18, 19.1, 33, 33.1, 34, 35.1 – Mécanismes de mise en œuvre de la garantie – Uniformisation et simplification des mécanismes de mise en œuvre de la garantie
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Meilleure protection des bénéficiaires ▶ Réponse aux problématiques identifiées lors de l'évaluation de programme 	

Couverture de la garantie

Ancien Règlement	Nouveau Règlement
Art. 25, 25.1 – Couverture de la garantie (copropriété)	Art. 25, 25.1 – Couverture de la garantie (copropriété) – Ajustements pour refléter l'évolution du secteur de copropriété (p. ex. copropriétés par phases)
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Meilleure protection des bénéficiaires ▶ Réponse aux problématiques identifiées lors de l'évaluation de programme 	