

Comprendre le contrat de vente de votre maison neuve

CF 54

L'achat d'une maison neuve peut représenter beaucoup de choses – l'occasion d'avoir la maison que vous voulez vraiment, la réalisation d'un rêve, un investissement pour l'avenir, une réalisation qui fait votre fierté.

C'est aussi un acte juridique qui ne peut pas se passer d'un contrat écrit et détaillé!

La première règle quand on achète une maison, c'est de mettre ça par écrit! Le contrat, appelé aussi la convention d'achat-vente, précise les modalités de l'accord intervenu entre vous et votre constructeur : qui, quoi, comment, quand et combien. Il stipule aussi les droits, les restrictions et les obligations de chaque partie.

Sans contrat détaillé, à quoi pourriez-vous vous reporter si vous et votre constructeur ne vous compreniez pas ou n'étiez pas d'accord? Il pourrait être impossible de prouver ce qui a été convenu, et il est difficile de faire respecter une entente ou une promesse non écrite.

Pour une maison neuve, il n'existe pas de convention type d'achat-vente comme il en existe pour la revente. Dans certaines régions, des constructeurs adaptent un contrat modèle préparé par l'association locale des constructeurs ou par l'organisme qui garantit les maisons neuves. Souvent, par contre, les constructeurs rédigent leur propre contrat et exigent que vous l'utilisiez. C'est pourquoi les contrats visant les maisons neuves peuvent présenter des variations considérables d'un constructeur à l'autre.

D'ordinaire, le contrat contient des renseignements précis sur vous, l'acheteur, et sur la maison que vous achetez, de même que des renseignements généraux sur les pratiques, les restrictions, les stipulations d'exonération et la garantie du constructeur.

Vous trouverez ici des informations sur certaines des clauses et modalités des contrats de vente de maisons neuves pour illustrer ce qui peut s'y trouver et pourquoi.

Avant de signer un contrat avec votre constructeur, assurez-vous que vous avez bien compris ce qu'il contient et ce qu'il ne contient pas, qu'il tient compte de vos intérêts et de vos préférences et que toutes vos questions ont reçu une réponse satisfaisante.

Que contient le contrat d'une maison neuve?

La convention d'achat-vente d'une maison neuve est généralement plus complexe que celle qui porte sur une maison en revente. En effet, l'achat d'une maison neuve est d'ordinaire plus complexe.

Certains contrats n'ont que quelques pages, tandis que d'autres sont des documents imposants avec beaucoup d'annexes et de pièces jointes. En gros, « plus c'est précis, mieux ça vaut » — coucher les choses par écrit, même les petites choses, c'est réduire les possibilités de confusion et de litige.

Il y a plusieurs façons d'acheter une maison neuve. Vous pouvez acheter une maison d'une grosse entreprise de construction dans un nouveau lotissement; vous pouvez acheter d'un constructeur à la commande qui vous offre plus de choix et de flexibilité. Si vous possédez un terrain, vous pouvez faire appel à un entrepreneur pour y construire votre maison. Vous pouvez aussi faire ériger une maison usinée sur un terrain qui vous appartient ou que vous louez. Vous pouvez encore acheter un logement en copropriété dans une tour d'habitation ou dans un ensemble de faible hauteur.

Chaque scénario a ses propres pratiques et exigences qui doivent être prises en compte dans le contrat; toutefois, plusieurs considérations sont communes. Nous traitons ici surtout de l'achat d'une maison sur son propre terrain auprès d'une grosse entreprise, mais vous y trouverez aussi des informations qui peuvent être utiles dans d'autres situations.

Les pages qui suivent présentent une partie de l'information que vous pouvez trouver dans le contrat du constructeur. N'oubliez pas que chaque constructeur fonctionne à sa manière. À part les exigences que la loi impose à tous, chaque constructeur a des pratiques qui lui sont particulières et qui se retrouveront dans le contrat.

Il faut aussi savoir que le contrat peut contenir des dispositions ou des restrictions qui avantagent le constructeur. Il faut garder les yeux grand ouverts. Lisez attentivement le contrat pour connaître tout ce qu'il contient et vous assurer que cela fait votre affaire.

Si vous avez des questions ou des inquiétudes, parlez-en à votre constructeur. Et faites examiner le contrat par votre avocat ou votre notaire avant de le signer.

Veillez noter que le terme « constructeur » désigne l'entreprise ou le représentant avec qui vous faites affaire. Il peut s'agir du propriétaire de la compagnie ou, dans le cas des grandes sociétés, d'un vendeur—soit un membre du personnel ou un spécialiste de l'extérieur.

Ce qu'il faut rechercher dans un contrat	Pourquoi? Détails, explications
<p>Description de votre maison</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nom ou numéro du modèle • Numéro du terrain (ou désignation cadastrale) <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan de situation (emplacement de la maison sur le terrain ou la rue) • Plan des étages • Rendu (dessin de présentation) de la maison • Élévations (dessins de la façade, de l'arrière ou du côté de la maison) • Devis • Plans de construction (dessins de travail) • Déclaration relative à l'état de la propriété (logement en copropriété (ou « condo ») <p><i>Toutes les annexes ou pièces jointes devraient être datées et paraphées par vous et par le constructeur.</i></p>	<p>Il s'agit d'éliminer toutes les possibilités d'erreur. Si le constructeur offre plusieurs versions d'un même modèle ou des variantes quant à l'apparence extérieure, assurez-vous que le contrat décrit la bonne maison et les bons détails.</p> <p>Vérifiez aussi le terrain et l'orientation. Il arrive que les promoteurs assignent certains modèles à certains terrains pour créer un paysage urbain varié et attrayant; si vous avez vu plusieurs modèles et plusieurs terrains, soyez certain du terrain que vous achetez. Il arrive parfois qu'une maison soit construite « en miroir » pour s'harmoniser avec les environs. Demandez à votre constructeur si c'est le cas de la maison que vous avez choisie.</p> <p>Sachez que les rendus (dessins) utilisés pour montrer les maisons du constructeur au bureau des ventes et sur les documents imprimés peuvent être uniquement une impression artistique, pas une illustration précise de la maison. Des éléments comme les fenêtres, les portes, le revêtement et l'aménagement paysager, par exemple, peuvent être embellis pour la présentation.</p> <p>Les devis énumèrent les matériaux et produits qui seront utilisés pour construire votre maison, depuis le bois d'œuvre et les systèmes mécaniques jusqu'aux fenêtres et accessoires de salle de bains.</p> <p>D'ordinaire, les plans de construction de votre maison ne font pas partie du contrat. Les changements mineurs sont indiqués sur les plans d'étage. Toutefois, si vous apportez des changements importants au modèle du constructeur, les plans de construction modifiés peuvent être annexés au contrat. Les plans des maisons à la commande sont généralement inclus—si vous avez versé des honoraires à un concepteur ou un architecte, ces plans sont normalement votre propriété.</p>
<p>Prix</p> <ul style="list-style-type: none"> • La maison • Améliorations et options 	<p>Le coût d'achat d'une maison neuve comprend d'ordinaire deux éléments : le prix de la maison proprement dite et les coûts liés à l'achat (voir plus loin).</p> <p>Sachez ce que comprend le prix du modèle standard et ce qui n'est pas inclus. Si votre décision se fonde sur la maison modèle, celle-ci a vraisemblablement des améliorations et des options qui ne sont pas comprises dans le prix de base. Si vous n'êtes pas certain, demandez au constructeur de vous faire visiter la maison en précisant quels éléments sont des améliorations et des options. De plus, le contrat devrait indiquer s'il y aura des appareils en location dans la maison que vous achetez, comme un chauffe-eau, un appareil de chauffage ou une thermopompe.</p>

Prix (suite)

<p><i>La plupart des constructeurs offrent un éventail d'améliorations des produits de base utilisés dans la maison, p. ex. une moquette de meilleure qualité ou des comptoirs de luxe, ou bien des éléments facultatifs, qui peuvent aller du cellier au solarium.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • La TPS/TVH et le remboursement de TPS/TVH pour habitations neuves <p><i>Les acheteurs peuvent choisir de demander le remboursement eux-mêmes ou de céder le remboursement au constructeur, c'est-à-dire de faire adresser le paiement de l'Agence des douanes et du revenu du Canada au constructeur.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Calendrier des paiements <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barème détaillé des prix • Liste des améliorations et options • Formule de cession du remboursement de la TPS/TVH • Reçu pour le dépôt 	<p>Toutes les améliorations et options que vous choisissez pour votre maison devraient être énumérées et décrites en détail (p. ex. marque, modèle, numéro du produit, couleur et coût). Certains constructeurs vous demandent de choisir les améliorations et les « extra » tout de suite et ajoutent le coût au prix de vente. La plupart, toutefois, vous permettent de choisir les améliorations et les extra plus tard, d'ordinaire dans le cadre du processus de choix des couleurs (voir plus loin) et modifient le contrat en conséquence. D'ordinaire, vous payez le coût de ces extra au moment de la conclusion de la vente, lorsque vous prenez possession de la maison.</p> <p>L'achat d'une maison neuve est assujéti à la TPS/TVH; toutefois, il y a d'ordinaire un remboursement de 2,5 % de la TPS à payer. Pour être admissibles, la maison et l'acheteur doivent respecter certains critères.</p> <p>Dans la très grande majorité des cas, le remboursement de TPS/TVH est cédé directement au constructeur. En fait, le remboursement est souvent pris en compte dans le calcul du prix de vente et quand vous signerez la convention d'achat-vente, on vous demandera de signer en même temps une formule de cession du remboursement.</p> <p>Pour de plus amples renseignements, consultez votre bureau local de l'Agence des douanes et du revenu du Canada ou visitez www.ccra-adrc.gc.ca</p> <p>Le contrat devrait prévoir un calendrier des paiements indiquant les dates et les montants. Il y a normalement un dépôt lorsque vous signez le contrat et souvent un second dépôt lorsque toutes les conditions (voir plus loin) sont réalisées. Votre constructeur peut aussi exiger des paiements à l'occasion de certaines étapes ou jalons des travaux. Le solde est normalement payable à la conclusion de la vente, c'est-à-dire le jour où vous prenez possession de votre maison.</p> <p>Le montant du dépôt peut varier considérablement d'un constructeur à l'autre; demandez ce qui est considéré comme « normal » et raisonnable. Vous devez aussi savoir si votre dépôt sera placé en fiducie, s'il sera assuré et pour combien et s'il est remboursable si vous devez annuler la vente.</p> <p>Certains constructeurs font la distinction entre un « dépôt » et une « réservation ». Dans ce dernier cas, le constructeur vous réserve un terrain ou une maison pour vous permettre d'y réfléchir pendant une courte période. D'autres vous permettront de réserver une maison pendant une période plus longue, par exemple en attendant l'autorisation de la municipalité.</p>
<p>Autres coûts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coûts et frais additionnels 	<p>Les constructeurs peuvent faire payer divers autres éléments au moment de la clôture. Vérifiez soigneusement si le contrat mentionne d'autres coûts. Demandez aussi au constructeur d'énumérer tous les frais additionnels—cela vous évitera des surprises au moment de signer le chèque dans le bureau de votre avocat ou de votre notaire.</p> <p>Ces coûts additionnels peuvent comprendre, entre autres : l'installation et le raccordement des services publics; le raccordement des appareils; la plantation d'arbres; une seconde couche d'asphalte dans l'entrée; le coût de la garantie de la maison et les honoraires de l'avocat ou du notaire du constructeur pour la préparation de l'acte de vente. Les constructeurs peuvent aussi prévoir au contrat des frais additionnels pour le cas où ils frapperaient le sous-sol rocheux pendant l'excavation ou feraient face à d'autres conditions du sol qui pourraient faire grimper considérablement leurs coûts.</p>

Autres coûts (suite)

<ul style="list-style-type: none"> • Rajustements • Frais de clôture <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liste des frais additionnels 	<p>Il peut aussi y avoir des coûts liés aux rajustements à la clôture, comme les services publics et les impôts fonciers payés d'avance ou les primes d'assurance si vous assumez la police du constructeur. Lisez bien le contrat et parlez à votre constructeur et à votre avocat ou votre notaire.</p> <p>Enfin, vous devrez payer d'autres coûts à la clôture, comme les frais juridiques, les droits de cession immobilière et les frais d'hypothèque. Ces frais ne relèvent pas directement de votre constructeur, mais la plupart d'entre eux pourront vous en communiquer une liste et une estimation. Parlez aussi à votre avocat ou votre notaire et à votre prêteur des frais de clôture pour vous faire une idée précise de vos obligations financières.</p>
<p>Financement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt hypothécaire du constructeur • Nouveau prêt hypothécaire <p><i>L'approbation préalable signifie d'ordinaire que votre prêteur s'engage à vous consentir un prêt hypothécaire jusqu'à un maximum donné, à un taux d'intérêt déterminé et selon d'autres modalités. Cet engagement est valable pour un certain temps, après quoi vous devez négocier de nouvelles modalités avec votre prêteur.</i></p> <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renseignements sur le prêt hypothécaire • Conditions de financement 	<p>Certains constructeurs offrent des prêts hypothécaires par l'entremise de leur institution financière, parfois à un taux préférentiel ou avec des mesures incitatives. Avant d'accepter, examinez soigneusement les conditions et les exigences de même que les frais de traitement qui pourraient être exigés.</p> <p>Vous pouvez aussi négocier votre propre prêt hypothécaire. Si vous avez l'approbation préalable de votre prêteur, vous savez déjà combien vous pouvez emprunter et à quelles conditions. Autrement, vous devrez rendre l'achat conditionnel à l'obtention d'un prêt hypothécaire. Assurez-vous aussi de bien comprendre l'échéancier—une maison en « prévente » (vendue sur plans) peut n'être terminée que beaucoup plus tard; assurez-vous que l'engagement de votre prêteur n'expire pas avant la date de clôture pour votre nouvelle maison.</p> <p>Certains constructeurs, surtout ceux qui construisent à la demande, peuvent exiger des paiements réguliers pendant la construction. Des prêts peuvent être consentis pour la construction; ces prêts permettent à vous ou au constructeur de retirer des avances de votre futur prêt hypothécaire à des moments convenus pendant les travaux. Dans ce cas, votre constructeur pourrait choisir de payer les frais ou les intérêts courus.</p>
<p>Autres conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> • À l'avantage de l'acheteur <p><i>Le libellé d'une condition devrait être facile à comprendre—ce qui doit être fait, par qui et quand.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • À l'avantage du constructeur <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conditions 	<p>Outre le financement, le contrat peut comprendre d'autres conditions pour protéger vos intérêts. Par exemple, vous voudrez que votre avocat ou votre notaire examine votre contrat avant de le signer. Les contrats de certains constructeurs comportent une clause standard en ce sens; dans d'autres cas, vous devrez ajouter cette condition dans le corps du contrat ou en annexe.</p> <p>D'autres circonstances peuvent influencer l'achat; par exemple, vous pourriez rendre l'achat conditionnel à la vente de votre maison actuelle. Ou, si vous ne pouvez pas consulter votre conjoint sur-le-champ, vous pourriez poser comme condition qu'il approuve le contrat.</p> <p>Le contrat peut aussi comporter des conditions qui avantagent le constructeur. Par exemple, il peut poser comme condition l'obtention d'un permis de construire. Il n'aura peut-être pas encore fait approuver le plan de lotissement par la municipalité; les travaux ne peuvent pas commencer sans cela. Votre contrat devrait fixer des échéances et préciser ce qui se produira si le constructeur doit résilier le contrat, par exemple le remboursement du dépôt.</p>

<p>Restrictions sur le titre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Servitudes • Conventions <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restrictions sur le titre • Plan de la collectivité ou du lotissement • Directives 	<p>« Le constructeur promet que le titre de propriété est libre de toute charge, à l'exception de ... » Votre contrat devrait comporter des précisions sur les restrictions touchant le titre de propriété. Certains lotissements comportent des restrictions qui limitent ce que vous pouvez faire sur votre propriété; il est important de les connaître.</p> <p>Par exemple, les promoteurs peuvent avoir des ententes avec la municipalité ou d'autres propriétaires qui doivent être transmises à l'acheteur. Les servitudes permettent normalement l'accès à votre terrain ou son utilisation par d'autres, par exemple les emprises pour les services publics, les lignes de téléphone ou de câblodistribution, le drainage ou les égouts et l'accès à la cour par d'autres résidents. D'ordinaire, vous ne pouvez pas construire de structures permanentes (p. ex. cabanons, terrasses, matériel de jeu) sur les servitudes. Parfois, les servitudes sont temporaires, donnant au constructeur ou au promoteur l'accès à votre terrain jusqu' à la fin des travaux d'aménagement et de construction de la collectivité. Les conventions portent normalement sur ce que vous pouvez et ne pouvez pas faire, par exemple, faire sécher le linge dans la cour, planter certaines sortes d'arbres, ériger ou défaire une clôture, ou modifier les couleurs de l'extérieur de votre maison. Elles peuvent aussi fixer l'emplacement des antennes ou des condensateurs de climatisation. Certains lotissements publient des directives détaillées.</p> <p>Votre décision pourrait être en partie influencée par la collectivité; assurez-vous de bien comprendre ce qu'elle offre—par exemple, des espaces verts, l'aménagement paysager, les clôtures, les installations de loisirs et les écoles. Vous voudrez vous renseigner sur d'autres éléments qui pourraient influencer sur l'agrément de votre maison, par exemple, des boîtes aux lettres communautaires à proximité, l'emplacement des futurs arrêts d'autobus et des aribus. Cela fait partie du plan d'urbanisme—demandez au constructeur de vous renseigner.</p> <p>Vous pourriez aussi vous renseigner sur l'aménagement auprès de la municipalité, ou demander à votre avocat ou votre notaire de le faire, pour savoir s'il existe des plans pour des secteurs adjacents ou avoisinants qui pourraient vous toucher : aménagement ou élargissement de voies de circulation, parcs industriels, centres commerciaux ou aménagements résidentiels.</p>
<p>Calendrier des travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dates de mise en chantier et d'achèvement 	<p>Le constructeur devrait pouvoir indiquer une date pour le début et/ou l'achèvement des travaux dans le contrat; toutefois, il peut y avoir des exceptions. Par exemple, le constructeur peut attendre que certaines conditions se réalisent pour vous ou que la municipalité donne le feu vert. Dans ce cas, le contrat peut disposer que les dates de début des travaux sont approximatives. On peut aussi préciser ce qui se produira, par exemple : « Si le constructeur est incapable d'entreprendre la construction de la maison dans les xx jours de la signature du contrat (ou de l'approbation du prêt hypothécaire par le prêteur de l'acheteur, ou...) le contrat est nul et le dépôt de l'acheteur lui est remboursé intégralement. »</p> <p>Demandez au constructeur d'expliquer si la date d'achèvement ou d'occupation indiquée au contrat est provisoire ou confirmée. Ceci peut avoir des conséquences quant aux avis et à la couverture des retards par la garantie.</p>

Calendrier des travaux (suite)

<ul style="list-style-type: none"> • Retards <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Processus et détail relativement aux retards 	<p>Voyez si le contrat traite des retards d'achèvement, soit dans le corps du contrat ou en annexe. Le contrat peut disposer que le constructeur participe à un programme de garantie de maison neuve comportant un processus établi concernant les retards. Quoi qu'il en soit, assurez-vous que vous comprenez exactement comment cela fonctionne—ce qui constitue un retard, quand et comment vous serez informé et ce qui se produira si vous devez quitter votre logement actuel avant que votre maison soit prête. C'est une information essentielle, parce que vous devrez vraisemblablement coordonner votre déménagement avec votre propriétaire actuel ou avec les nouveaux propriétaires de votre maison actuelle. Les retards peuvent aussi avoir un effet sur votre prêt hypothécaire si la date de clôture survient après la période où votre taux d'intérêt est garanti. Demandez des explications à votre constructeur et communiquez aussi avec le fournisseur de garantie de maison neuve pour vous renseigner sur les retards, y compris les règles et procédures.</p> <p>N'oubliez pas que votre constructeur tient autant que vous à éviter les retards. Les retards peuvent être dus à de nombreux facteurs sur lesquels le constructeur n'a aucune prise, depuis les intempéries jusqu'aux pénuries de main-d'œuvre et de matériaux; cela est souvent précisé dans le contrat. Cependant, quand toutes les parties ont discuté d'avance de la possibilité et sont bien au courant du processus, il est d'ordinaire beaucoup plus facile de faire face aux retards éventuels.</p>
<p>Normes de construction</p>	<p>Les constructeurs intègrent souvent à leur contrat une clause disposant, en ces termes ou autrement, que « <i>le logement sera construit en conformité avec les normes du code du bâtiment de la province et le travail sera exécuté d'une manière professionnelle</i> ».</p> <p>Certains fournisseurs de garanties de maisons neuves ont préparé des directives concernant la qualité du travail et des matériaux, fournissant des critères objectifs pour la performance et l'évaluation des défauts.</p>
<p>Visites du chantier pendant les travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pratiques • Processus 	<p>Un chantier de construction peut être un endroit dangereux. Jusqu'à récemment, plusieurs constructeurs permettaient les visites à la bonne franquette. Toutefois, compte tenu des lois provinciales et nationales dans des domaines comme le travail, la sécurité et la négligence, ainsi que des restrictions croissantes de la couverture d'assurance des constructeurs et d'une plus grande préoccupation quant à la responsabilité civile, de nombreux constructeurs restreignent maintenant l'accès des acheteurs au chantier.</p> <p>Certains constructeurs permettent aux propriétaires des visites régulières en compagnie d'un représentant de l'entreprise. D'autres autorisent les visites uniquement à des fins précises, comme vérifier l'emplacement des boîtes électriques ou pour l'inspection avant livraison (voir plus loin). La loi exige que vous portiez le matériel de protection nécessaire (casque et chaussures) en tout temps sur les chantiers de construction. Certains constructeurs peuvent aussi vous demander de signer une renonciation les dégageant de toute responsabilité en cas d'accident.</p>

Visites du chantier pendant les travaux (suite)

<p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renonciation 	<p>Le contrat de votre constructeur peut comprendre une disposition ou une restriction concernant les visites du chantier. Dans le cas contraire, demandez : « Quand-est-ce que je peux aller sur le chantier? Combien d'avis faut-il donner? Est-ce que je peux amener d'autres personnes, par exemple des parents, des amis ou un inspecteur en bâtiment professionnel? »</p> <p>N'oubliez pas non plus de parler de la manière de régler les problèmes ou les questions découlant de la visite du chantier. Certains constructeurs prévoient une disposition interdisant aux acheteurs de traiter directement avec les ouvriers et les sous-traitants sur le chantier; ils doivent parler uniquement avec la personne-ressource désignée, en raison des risques de confusion et d'erreur.</p>
<p>Sélection des couleurs</p> <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sélections de couleurs, améliorations et options 	<p>Les constructeurs offrent d'ordinaire une variété de couleurs, de dessins et d'options pour plusieurs des produits de finition de votre maison neuve, comme les revêtements de plancher, les comptoirs et les armoires. Plusieurs vous offrent les services de décorateurs d'expérience. En même temps, vous pourrez avoir l'occasion de personnaliser davantage votre maison avec des améliorations et des ajouts. En fonction des contrôles architecturaux, vous pourriez aussi avoir des choix à faire pour la finition extérieure (p. ex. couleur et sorte de parement, portes, traitement du garage).</p> <p>Le contrat peut prévoir un certain échéancier pour le choix des couleurs pour assurer le bon déroulement des travaux. Par exemple, il se peut que vous deviez décider de la finition extérieure pour que le permis de construire puisse être émis. Vous devrez peut-être aussi faire vos choix pour l'intérieur dans les semaines qui suivent la signature du contrat; ceci permet au constructeur de commander d'avance chez ses fournisseurs et peut empêcher des retards dans les travaux. Si vous n'exercez pas votre choix pour une certaine date, le constructeur peut se réserver le droit de choisir pour vous les produits de finition.</p>
<p>Ordres de modification : si vous voulez changer quelque chose</p> <ul style="list-style-type: none"> • Politique • Processus • Paiement <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordres de modification 	<p>Il s'écoulera d'ordinaire plusieurs mois entre la mise en chantier et l'achèvement de votre nouvelle maison. Au cours de cette période, vous pourriez changer d'idée à propos de certaines de vos décisions ou vouloir ajouter d'autres éléments.</p> <p>La plupart des constructeurs, mais pas tous, permettent les ordres de modification dans la mesure du possible. Certains donnent à leurs clients un calendrier des phases de construction et certaines modifications peuvent être interdites après une certaine phase. Ou alors, vous devrez accepter un coût supplémentaire important et la possibilité de retards des travaux.</p> <p>Les ordres de modification sont considérés comme des contrats distincts et indépendants. Ils devraient être faits par écrit et signés par les deux parties—ce qui évite les mauvaises surprises, comme vous rendre compte qu'un ordre donné par téléphone à « quelqu'un » dans le bureau ou sur le chantier n'a pas été exécuté et qu'il n'en reste aucune trace.</p> <p>On peut vous demander de payer les ordres de modification à la signature, ou on peut ajouter le coût à la somme payable à la clôture. Certains constructeurs exigent aussi des frais d'administration.</p>

<p>Dérogations aux plans : si le constructeur doit modifier quelque chose</p> <p><i>Faire face à la perspective de modifications apportées par le constructeur, c'est aussi une question de savoir avec qui vous faites affaire. Choisissez un constructeur de bonne réputation et informez-vous auprès d'anciens acheteurs—vous aurez d'autant plus de chances d'éviter les mauvaises surprises et les désagréments et de devoir vivre avec des choix que vous n'aurez pas faits vous-même.</i></p>	<p>Les contrats de la plupart des constructeurs contiennent des dispositions qui autorisent le constructeur à apporter des modifications mineures à la maison, au besoin, sans informer l'acheteur. En règle générale, les constructeurs évitent de faire des changements dans toute la mesure du possible; cependant, il y a des cas où c'est inévitable.</p> <p>Généralement, les constructeurs se réservent le droit de substituer des produits et matériaux de même qualité ou de qualité supérieure. Ceci peut être nécessaire si le constructeur subit des pénuries, des retards de livraison ou si un produit ou matériau ne se fabrique plus; sans cela, les travaux pourraient être retardés ou arrêtés.</p> <p>Votre contrat pourrait aussi disposer que votre constructeur peut faire des changements mineurs sans préavis pour d'autres raisons, par exemple : « <i>la localisation, les plans et devis de la maison, y compris les détails architecturaux et les revêtements extérieurs peuvent être soumis à l'approbation de la municipalité et les acheteurs doivent accepter des modifications mineures.</i> » Ces changements pourraient porter sur la taille et les dimensions du terrain de même que de la maison et des pièces qui la composent.</p> <p>Il n'y a pas de consensus dans le secteur quant à ce qui constitue un changement « mineur ». Les contrats énoncent généralement que la valeur de la propriété ne sera pas diminuée par de tels changements. De plus, certains programmes de garantie des maisons neuves peuvent couvrir les substitutions lorsque les acheteurs ont exercé une option de sélection et pour les éléments de construction et de finition mentionnés dans le contrat; ceci peut comprendre des écarts quant à la conception ou à la superficie.</p> <p>Le vrai problème pour les acheteurs est une question de degré : qu'est-ce que les constructeurs peuvent raisonnablement modifier sans vous en avertir? Quelle est l'ampleur de la modification? Est-ce qu'elle changera la maison et est-ce que cela aurait influencé votre décision d'achat? Par exemple, si votre entrée de garage est plus étroite de six pouces, vous ne vous en apercevrez probablement même pas; par contre, vous voudrez sûrement que le constructeur vous informe qu'il doit réduire le nombre, la taille ou l'emplacement des portes et fenêtres ou inverser le plan de votre maison.</p> <p>Si la possibilité de changements imprévus vous inquiète, parlez-en à votre constructeur et tâchez d'être aussi précis que possible. Est-ce que cela se produit souvent? Quelles sont les chances que cela se produise dans le cas de votre maison? Quelle définition donne le constructeur à « changement mineur » et « changement majeur »? En cas de changement « majeur », serez-vous informé et aurez-vous le choix de résilier le contrat ou de choisir un autre terrain, par exemple? Communiquez aussi avec le fournisseur de garantie du constructeur qui peut vous renseigner et vous conseiller.</p>
<p>Garantie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantie du constructeur • Garantie de tiers <p><i>Selon votre province de résidence, la garantie de tiers pour les constructeurs est offerte par des programmes de garantie sans but lucratif et/ou par des compagnies d'assurance privées.</i></p>	<p>Le contrat devrait préciser la garantie de votre maison neuve. Presque tous les constructeurs offrent une garantie d'un an après la vente sur la main-d'œuvre et les matériaux. De plus, la garantie d'une société indépendante de garantie est obligatoire au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique (avec certaines exceptions); ailleurs, elle est facultative. Les programmes de garantie de tiers fixent des exigences minimum que les constructeurs doivent respecter et qui dépassent souvent ce qu'offrent les constructeurs qui ne sont pas couverts. Le contrat devrait indiquer si votre constructeur est inscrit auprès d'un fournisseur de garanties de maisons neuves et préciser si votre maison sera couverte par ce fournisseur—normalement, chaque maison est inscrite séparément et reçoit un numéro de garantie.</p>

Garantie (suite)

	<p>Demandez au constructeur de vous expliquer comment la garantie fonctionne, ce qui est couvert et pour combien de temps. Est-ce que votre dépôt est protégé? L'achèvement des travaux est-il garanti et quel est votre recours si le constructeur n'est pas en mesure de terminer la construction? Demandez des renseignements écrits pour pouvoir les examiner vous-même.</p> <p>Renseignez-vous aussi auprès du fournisseur de garantie : visitez le site Web, demandez des publications et téléphonez si vous avez besoin d'autres renseignements ou de réponses à vos questions.</p> <p>Vous pourriez aussi consulter votre institution financière—les prêteurs peuvent exiger que votre achat soit protégé par une garantie de tiers pour vous consentir un prêt hypothécaire.</p> <p>D'ordinaire, la couverture et les exclusions de la garantie sont normalisées. Certains constructeurs (et certains fournisseurs de garantie) donnent une liste détaillée des exclusions. Beaucoup de constructeurs donnent aussi aux acheteurs un manuel d'entretien de la maison—la négligence du propriétaire peut annuler la garantie.</p>
<p>Garantie du fabricant</p> <p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Information sur la garantie • Liste des éléments non couverts • Politique de service après-vente 	<p>De plus, le constructeur vous transmettra les garanties des fabricants sur les produits utilisés pour la construction de votre maison. Toutefois, cela ne signifie pas que le constructeur se rend responsable de ces garanties additionnelles.</p> <p>Enfin, renseignez-vous sur la politique de service après-vente du constructeur. La plupart ont mis en place un processus et un échéancier de visites et de contacts réguliers au cours de la première année, de même qu'un service d'urgence en cas de besoin.</p>
<p>Inspection avant livraison ou visite du propriétaire</p> <p><i>Les lacunes sont des éléments qui n'ont pas été terminés au moment de l'inspection (p. ex. poignées d'armoires manquantes).</i></p> <p><i>Les défauts sont des éléments qui sont censés être terminés mais qui exigent encore du travail pour atteindre les normes de qualité (p. ex. fenêtres qui ouvrent mal, une éraflure dans le plancher).</i></p> <p><i>Notez par écrit tout ce que vous remarquez pendant l'inspection, même les plus petites choses; cela aide à éviter la confusion et les litiges.</i></p>	<p>Avant que vous preniez possession de votre nouvelle maison, le constructeur prendra d'ordinaire rendez-vous pour visiter la maison avec vous, généralement environ une semaine avant la clôture. Le but est double : inspecter la maison pour vous assurer qu'elle est terminée et vous montrer comment fonctionnent les systèmes. Vous visiterez la maison de fond en comble, à l'intérieur comme à l'extérieur, et on vous demandera de noter toute lacune ou défectuosité. Ce document, souvent appelé certificat d'achèvement ou de possession, sera transmis au fournisseur de garantie du constructeur. La plupart des éléments seront corrigés ou terminés par le constructeur avant que vous emménagiez ou peu après. Les « défectuosités saisonnières » liées à des éléments comme les terrasses et l'aménagement paysager seront d'ordinaire corrigées dès que le temps le permettra.</p> <p>Les constructeurs n'abordent pas tous l'inspection de la même manière. Certains prévoient plusieurs heures pour une visite approfondie, examinant tout en détail avec vous. D'autres se contentent d'une courte visite pour vous familiariser avec la maison et les éléments à terminer, mais vous donneront 24 ou 48 heures après que vous aurez pris possession de la maison pour procéder vous-même à une inspection détaillée.</p> <p>Les constructeurs n'ont pas non plus la même politique quant à savoir qui peut être présent à l'inspection. Beaucoup vous permettent d'amener d'autres membres de votre famille qui pourront vous faire bénéficier de leur savoir-faire, ou un inspecteur en bâtiment professionnel. D'autres constructeurs n'admettent que l'acheteur principal.</p>

Inspection avant livraison ou visite du propriétaire (suite)

<p>Annexes possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copie du certificat d'achèvement ou de possession 	<p>Renseignez-vous sur le système et les politiques d'inspection avant de signer le contrat. Demandez des explications à votre constructeur et examinez le contrat.</p>
<p>Assurance</p>	<p>Normalement, c'est le constructeur qui doit assurer la maison pendant la construction. Certains constructeurs demandent à l'acheteur d'assumer la police d'assurance à la clôture s'il assume aussi le prêt hypothécaire du constructeur.</p>
<p>Litiges</p>	<p>Une fois que le contrat est signé et que les conditions ont été remplies, il lie les parties. Il n'y a pas de moyen facile pour l'acheteur de résilier le contrat ou d'en modifier une partie à moins que le constructeur ne soit d'accord.</p> <p>Les litiges entre les acheteurs et les constructeurs se règlent d'ordinaire par la discussion. Si les parties ont de la difficulté à s'entendre, les litiges peuvent être référés à un médiateur. Il peut s'agir du fournisseur de garantie ou de quelqu'un d'autre sur qui les deux parties peuvent se mettre d'accord. À défaut de cela, vous devrez exercer des recours juridiques en faisant appel à votre avocat.</p>
<p>Achèvement</p>	<p>Plusieurs contrats contiennent une disposition semblable à celle-ci : <i>« La maison est réputée terminée lorsque tous les travaux intérieurs sont substantiellement terminés de sorte que le bâtiment peut raisonnablement être occupé, nonobstant le fait qu'il peut rester des travaux extérieurs, comme la peinture, l'entrée de voitures, le nivellement, la pose de la tourbe et l'aménagement paysager. »</i></p> <p>La cession légale de la maison ne devrait avoir lieu qu'après que la municipalité a approuvé les systèmes de plomberie, d'électricité et de gaz pour confirmer que la maison est prête pour l'occupation.</p> <p>Les acheteurs peuvent être tenus de payer le constructeur au complet à la clôture, même s'il reste des travaux à faire. Certains contrats prévoient des retenues pour les travaux non terminés, comme les éléments saisonniers qui ne peuvent pas être terminés à la clôture. Dans ce cas, l'acheteur retient une certaine somme du paiement final; cet argent est normalement placé en fiducie chez un avocat ou un notaire. Voyez le contrat à ce sujet.</p> <p>Sachez que les institutions financières peuvent exiger un certain niveau d'achèvement avant de verser le prêt hypothécaire. Renseignez-vous auprès de votre prêteur si vous croyez qu'il pourrait rester des travaux importants à faire sur votre maison au moment de la clôture, comme le parement ou la maçonnerie.</p>
<p>« La totalité de l'entente »</p>	<p>Beaucoup de contrats comportent aussi un énoncé semblable à celui-ci : <i>« la convention finale (c'est-à-dire le contrat) remplace la totalité des ententes et accords précédents. »</i></p> <p>En termes simples, cela signifie que toute entente ou tout accord qui ne figure pas dans le contrat écrit ne fait pas partie de la transaction. Même si un vendeur a accepté au téléphone de changer la couleur de la moquette ou si un ouvrier sur le chantier a promis de déplacer une prise de courant, si votre demande n'est pas consignée par écrit, vous ne pouvez pas faire grand chose si le changement n'a pas été fait. C'est pourquoi il est si important de traiter uniquement avec la personne-ressource désignée et de tout consigner par écrit.</p>

<p>Protection des renseignements personnels et consentement à la divulgation d'information</p> <p>Pièces jointes éventuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consentement à la divulgation • Ligne de conduite sur la protection des renseignements personnels 	<p>La loi protège la plupart des renseignements personnels que vous fournissez au constructeur, tels que vos coordonnées, l'emplacement de la propriété, les détails de construction et de finition, les instructions de paiement de même que l'information sur les assurances et les garanties. Le constructeur vous demandera de signer un document qui l'autorisera à transmettre ces renseignements aux fournisseurs de l'entreprise, au programme de garantie et, au besoin, à d'autres intervenants, notamment le syndicat des copropriétaires, le cas échéant. Cette autorisation précisera aussi que l'information divulguée ne peut être utilisée que pour ces fins. Pour obtenir des éclaircissements, demandez au constructeur de vous faire part de sa ligne de conduite sur la protection des renseignements personnels.</p>
<p>Déclaration de l'acheteur</p>	<p><i>L'acheteur déclare avoir lu et compris la présente convention et les modalités, conditions, limites et exclusions ci-énoncées.</i></p> <p>Vous trouverez peut-être un énoncé semblable à celui-ci dans le contrat de votre constructeur. Votre constructeur pourrait aussi passer le contrat en revue point par point pour vous expliquer l'importance et la signification de chaque clause. C'est aussi votre chance de poser des questions—comment les choses fonctionnent, qu'est-ce qui arrive si, etc.</p> <p>Parlez aussi à votre avocat ou votre notaire avant de vous engager—y a-t-il quelque chose dans le contrat qui devrait vous inquiéter? Êtes-vous assez bien protégé?</p> <p>Avant de signer le contrat, il est bon de le lire attentivement en entier, de demander l'avis de votre avocat ou de votre notaire et d'obtenir une réponse satisfaisante à toutes vos questions.</p>

Qu'est-ce que je devrais savoir d'autre avant d'en arriver à la signature du contrat?

L'achat d'une maison neuve est une grosse décision. Voici quelques autres éléments à prendre en compte avant d'apposer votre signature.

- Avant même de vous asseoir avec le constructeur pour « mettre ça par écrit », tâchez d'obtenir un exemplaire non rempli de la formule de contrat. Ainsi, vous saurez d'avance ce qui peut vous inquiéter et quelles questions poser. Songez aussi à demander à votre avocat ou votre notaire de l'examiner et de vous conseiller sur les choses à discuter avec votre constructeur avant de rédiger le contrat.
- Souvent, vous traiterez avec un vendeur et non avec le « constructeur » lui-même, surtout s'il s'agit d'une grosse entreprise. Le vendeur devrait être bien renseigné, professionnel et capable de vous guider dans le processus de vente. Si vous ne vous sentez pas à l'aise, demandez de faire affaire avec quelqu'un d'autre. Demandez aussi que toutes les décisions et ententes soient consignées par écrit, datées et signées par les deux parties. De cette façon, les services d'administration et de construction devraient avoir un dossier clair de tout ce qui a été convenu au bureau des ventes.
- Ne signez rien avant d'être prêt. Ne vous laissez pas forcer à prendre une décision prématurée. Demandez plutôt au constructeur s'il peut vous réserver la maison pendant 24 ou 48 heures ou même plus. Il acceptera généralement s'il sait que vous êtes vraiment intéressé.
- Si vous achetez un logement en copropriété (ou « condo »), lisez soigneusement la déclaration de copropriété pour comprendre quels éléments font partie de votre logement et lesquels sont communs. La déclaration comprend souvent une description de l'emplacement et des bâtiments, de l'aménagement paysager, des installations communes et un budget proposé des dépenses pour les premiers mois de fonctionnement. Les acheteurs de logements en copropriété peuvent bénéficier d'un délai de réflexion—d'ordinaire de trois à dix jours—pour examiner la déclaration de copropriété. Pendant ce délai, les acheteurs peuvent annuler la vente par avis écrit au constructeur.

- Les constructeurs ne permettent pas tous de modifier les clauses standard de leur contrat. Vous devez peser ce facteur en fonction de la réputation du constructeur, de la qualité des maisons et des recommandations d'autres clients, de même que de vos propres impressions.
- Certains constructeurs prévoient des allocations dans le prix de la maison. Il s'agit de « montants forfaitaires » pour les produits de finition, par exemple l'éclairage, les revêtements de plancher ou les armoires de cuisine. Les acheteurs peuvent décider eux-mêmes comment dépenser cet argent, souvent en traitant directement avec les fournisseurs. Si vos choix coûtent plus ou moins que l'allocation, le prix de la maison sera rajusté en conséquence à la clôture. Il n'est pas rare que les allocations soient fixées au minimum, de sorte qu'il peut être sage de prévoir des sommes supplémentaires pour les produits de finition pour vous assurer d'obtenir ce que vous voulez.
- Le contrat de vente d'une maison neuve est le plus souvent un « document vivant » qui continue d'acquiescer des annexes, des pièces jointes, des renonciations, des sélections de couleurs, des ordres de modification, etc. Ouvrez un dossier et gardez une copie de tout. Lisez tout ce qu'il y a dans le dossier, même les plus petits caractères. Prenez aussi des notes de toutes les rencontres et discussions avec le constructeur—les bonnes écritures font les bons amis.
- L'achat d'une maison neuve peut exiger beaucoup de temps. Pendant les travaux, vous devrez être à la disposition du constructeur, parfois pendant les heures de travail ou avec un préavis très court, pour respecter vos obligations en vertu du contrat, comme la sélection des couleurs ou les inspections du chantier.

Pour en savoir davantage sur les feuillets *Votre maison* et sur notre vaste gamme de produits d'information, visitez notre site Web à l'adresse www.schl.ca ou communiquez par téléphone : 1 800 668-2642 ou télécopieur : 1 800 245-9274.

Publications payantes

<i>Manuel du propriétaire-occupant</i>	N° de commande 62096
<i>Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant</i>	N° de commande 62115
<i>L'achat d'une maison étape par étape</i>	N° de commande 61143

Publications gratuites

<i>Votre maison : l'entretien et la réparation</i>	N° de commande 61210
Feuillets Votre maison	
<i>Le choix d'un inspecteur en bâtiment</i>	N° de commande 62840
<i>Le choix d'un constructeur d'habitations</i>	N° de commande 63496

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL
Révision : 2005, 2007

24-07-07

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.