

Modèle de contrat de rénovation

LA NÉGOCIATION D'UN CONTRAT

Un contrat écrit et détaillé entre l'entrepreneur que vous embauchez et vous-même est essentiel pour tout projet de rénovation ou de réparation résidentiel. Même les plus petits travaux devraient être consignés par écrit.

Pourquoi? Pour commencer, un contrat écrit constitue une entente ayant force obligatoire entre votre entrepreneur et vous. Il décrit les responsabilités et les droits des deux parties et il permet de consigner clairement les modalités de votre entente avec l'entrepreneur.

Un bon contrat réduit aussi vos risques. Il aide à vous protéger des pertes financières ou des responsabilités personnelles en cas d'accident ou de blessure pendant les travaux.

Enfin, un contrat établit les bases d'une bonne relation de travail entre l'entrepreneur et vous. Un contrat écrit, détaillé et clair, réduit la confusion et les malentendus et vous aide tous deux à percevoir les travaux de la même façon.

Devriez-vous hésiter à demander un contrat? Pas du tout! Les entrepreneurs professionnels dirigent une entreprise et ils savent qu'un contrat écrit représente une partie indispensable des bonnes pratiques commerciales. Un contrat protège leurs intérêts autant que ceux de leurs clients.

Mais que faire si un entrepreneur vous suggère d'aller de l'avant sans contrat ou s'il refuse de mettre quoi que ce soit par écrit? Refusez! Les risques sont simplement trop élevés.

Le modèle suivant de contrat de rénovation contient quelques-unes des modalités qui peuvent faire partie d'un contrat de rénovation et de réparation d'habitation. Il est fourni à titre d'exemple seulement, pour démontrer ce qu'un contrat peut couvrir et expliquer les raisons d'inclure un tel contenu. Les éléments du projet, les détails relatifs à l'emplacement et les autres facteurs concernant votre rénovation peuvent varier. Il est possible que les modalités et les énoncés contenus dans ce modèle de contrat ne conviennent pas à votre situation.

La SCHL se dégage de toute responsabilité quant aux conséquences, quelles qu'elles soient, découlant de l'utilisation en tout ou en partie du présent contrat type. La présentation du contrat employé par l'entrepreneur dont vous retiendrez les services peut différer beaucoup de celle du présent contrat type. Nous vous recommandons de consulter les professionnels appropriés et d'obtenir un avis juridique avant de signer tout contrat.

CONTRAT DE RÉNOVATION

entre

Entrepreneur (nom de la compagnie) _____

Adresse _____

Gestionnaire de projet _____

N° de téléphone _____ N° de télécopieur _____ Courriel _____

N° d'entreprise _____

N° de permis municipal d'exploitation d'un commerce (le cas échéant) _____

et

Propriétaire(s) _____

Adresse _____

N° de téléphone _____ N° de télécopieur _____ Courriel _____

Adresse de la propriété (si elle diffère de l'adresse susmentionnée) _____

1. Documents faisant partie du contrat

(a) Le présent formulaire de contrat

(b) Dessins ci-joints ou mentionnés à titre de référence (le cas échéant)

(c) Devis ci-joint ou mentionné à titre de référence (le cas échéant)

(d) Documents additionnels signés par les deux parties pendant l'exécution du présent contrat. Les ajouts et les annulations seront décrits sur un formulaire de modification signé par les deux parties.

(e) Autre

Les éléments omis dans les documents relatifs au contrat et les demandes de travaux ne faisant pas partie des documents en question constituent des ajouts et sont exclus du prix du contrat. Les travaux additionnels requis par une condition de l'emplacement connue par le propriétaire mais non divulguée à l'entrepreneur, ou que ce dernier ne pouvait prévoir de façon raisonnable, sont exclus du prix du contrat et doivent par conséquent être ajoutés à ce prix.

2. Description des travaux

À moins d'avis contraire, l'entrepreneur consent à fournir tous les matériaux, la main-d'œuvre et la supervision nécessaires à la réalisation des travaux selon (choisir une option) :

— la description suivante — la description fournie dans le calendrier des travaux ci-joint.

a. Les travaux comprennent ce qui suit : _____

b. Les travaux NE COMPRENNENT PAS ce qui suit :

c. Permis

Les travaux seront accomplis en vertu des permis suivants que le propriétaire ou l'entrepreneur obtiendra et paiera selon ce qui suit :

| | Propriétaire | Entrepreneur |
|--|--------------|--------------|
| (i) Dérogation au zonage | _____ | _____ |
| (ii) Permis de démolir | _____ | _____ |
| (iii) Permis de construire | _____ | _____ |
| (iv) Permis d'installation électrique | _____ | _____ |
| (v) Permis d'installation de plomberie | _____ | _____ |
| (vi) Autre _____ | _____ | _____ |

Les permis obtenus par l'entrepreneur seront remis au propriétaire dans un délai de _____ jours de leur réception par l'entrepreneur.

Les parties suivantes (préciser s'il s'agit de l'entrepreneur ou du propriétaire) communiqueront avec les autorités pertinentes pour les inspections :

d. Corps de métier

L'entrepreneur fera appel aux corps de métier suivants pendant les travaux, tels qu'ils sont énumérés ci-après (nom de la compagnie et service fourni) :

Dans l'éventualité où l'un des corps de métier susmentionnés ne serait plus disponible pour accomplir les travaux, l'entrepreneur soumettra à l'approbation du propriétaire un remplaçant adéquat, avant que ce corps de métier ne commence les travaux.

Aucune partie des documents du contrat n'a pour intention ou pour résultat de créer de relation contractuelle entre le propriétaire et un corps de métier. L'entrepreneur accepte la responsabilité de l'application de toutes les modalités des contrats de sous-traitance.

3. Calendrier

Les travaux commenceront le ou avant le (date) _____

Les travaux seront en grande partie achevés le ou avant le (date) _____

Les travaux seront entièrement achevés le ou avant le (date) _____

L'achèvement en grande partie signifie que les travaux ont atteint le pourcentage d'achèvement prévu pour les cas de ce genre dans les mesures législatives pertinentes de la province où le projet est réalisé, que les travaux ont été achevés au point où les installations peuvent servir aux fins prévues, et qu'un permis d'occupation là où c'est nécessaire, a été délivré.

Toutes les limites de temps précisées dans le présent contrat constituent des conditions essentielles. Nonobstant ce qui précède, tout retard dans l'achèvement en grande partie ou en entier (selon le cas) des travaux décrits dans les documents du contrat sera considéré comme un retard justifiable s'il découle de causes indépendantes de la volonté de l'entrepreneur et que ce dernier ne pouvait raisonnablement prévoir même en faisant appel à ses compétences professionnelles. Les causes de retard justifiable englobent, mais sans toutefois s'y limiter, des événements tels que les conflits de travail, l'indisponibilité des matériaux, les retards dans l'obtention des permis, les incendies, les désastres naturels, les conditions climatiques défavorables, les retards (autres que ceux qui découlent d'une rupture du présent contrat par l'entrepreneur) ou les violations par les corps de métier; tout retard attribuable au propriétaire dans le traitement des changements proposés, les retards résultant d'informations erronées fournies par le propriétaire ainsi que les retards résultant de l'exécution des tâches décrites à la section 2b.

Le propriétaire accordera les prolongations appropriées afin de couvrir tout retard excusable. Le propriétaire ne sera pas obligé d'accorder de prolongations si les retards sont inexcusables ou s'ils découlent, directement ou indirectement, de la violation du présent contrat par l'entrepreneur. L'entrepreneur doit informer le propriétaire le plus tôt possible des retards, des raisons des retards et des nouvelles dates d'achèvement prévues.

Dans l'éventualité où l'entrepreneur serait incapable de commencer les travaux dans un délai de ____ jours à compter de la date de début précisée dans la présente section, en raison de causes indépendantes du contrôle de l'entrepreneur comme l'incapacité d'obtenir un permis de construire, l'entrepreneur et le propriétaire conviennent que l'une ou l'autre des parties pourra annuler le contrat en faisant parvenir par courrier ou en faisant livrer un avis écrit à l'adresse de l'autre partie indiquée dans le présent contrat. La responsabilité de l'entrepreneur à l'égard du propriétaire sera limitée au remboursement des montants payés par le propriétaire à l'entrepreneur, moins les coûts engagés par l'entrepreneur et convenus préalablement avec le propriétaire, comme il est précisé ci-après.

4. Modalités de paiement

Le prix du contrat est calculé comme suit (choisir une option) :

- (a) Prix fixe (tout compris) de _____ \$, TPS/TVH en sus.
Les paiements sont échus et exigibles comme il est décrit dans le **Calendrier de paiement**.
- (b) Prix coûtant majoré de _____ %, TPS/TVH en sus.
Les paiements sont exigibles à la quinzaine _____ ou mensuellement _____ (choisir une option).
- (c) Prix coûtant plus rémunération fixe de _____ \$, TPS/TVH en sus.
Les paiements sont échus et exigibles conformément au Calendrier de paiement. Un pourcentage des frais fixes sera payé sur présentation de chaque facture et sera proportionnel au pourcentage des travaux accomplis pendant cette période de facturation.

5. Calendrier de paiement

Le propriétaire fera des paiements à l'entrepreneur dont il retiendra _____%, conformément aux mesures législatives provinciales sur les hypothèques légales (ou les privilèges de construction), et selon ce qui suit :

| | Montant brut | Paiement | Retenue |
|---|--------------|----------|----------|
| | _____ \$ | _____ \$ | _____ \$ |
| Signature du contrat | _____ | _____ | _____ |
| Début des travaux | _____ | _____ | _____ |
| À l'achèvement de _____ | _____ | _____ | _____ |
| À l'achèvement de _____ | _____ | _____ | _____ |
| À l'achèvement de _____ | _____ | _____ | _____ |
| Achèvement en grande partie | _____ | _____ | _____ |
| Achèvement complet | _____ | _____ | _____ |
| _____ % de retenue pendant _____ jours après l'achèvement | | | |
| TOTAL | _____ | _____ | _____ |

Le paiement est échu _____ jours après la facturation. Un intérêt de _____ % par année ou le taux maximal permis par la loi, selon le moins élevé des deux, sera imputé pour les factures impayées après la date d'échéance.

Tous les paiements sont assujettis aux mesures législatives applicables et doivent être versés conformément aux modalités du présent contrat et de toute mesure législative pertinente. Tous les paiements doivent être remis à l'entrepreneur. Aucun paiement remis à un sous-traitant ne constituera un paiement à l'entrepreneur.

6. Modification des travaux

Le propriétaire peut procéder à des ajouts, des modifications ou des annulations, sous réserve de l'ajustement du contrat et du prix de ce dernier. La modification des travaux se fait par l'entremise d'un formulaire à cet effet, signé par le propriétaire et l'entrepreneur.

a) **Le coût des ajouts** sera calculé de la manière suivante (cocher une option) :

- 1) _____ Le coût des matériaux, plus un taux horaire de _____ \$
- 2) _____ Le coût de la main-d'œuvre et des matériaux, plus _____ %
- 3) _____ Un montant forfaitaire convenu d'avance par les deux parties

Les ajouts sont payables (cocher une option) :

- 1) _____ À la signature du formulaire de modification
- 2) _____ Sur réception d'une facture découlant du formulaire de modification
- 3) _____ À l'achèvement des travaux décrits dans le formulaire de modification moins une retenue de _____ % applicable dans tous les cas

b) Les **annulations** seront calculées au prix coûtant moins une retenue de _____ % qui sera effectuée sur le paiement échu ou le prochain paiement.

7. Services publics et toilettes

L'entrepreneur et le propriétaire conviennent que les services publics et les installations nécessaires pour réaliser les travaux et répondre aux besoins des ouvriers seront fournis de la manière suivante :

| | Propriétaire | Entrepreneur |
|-----------------|--------------|--------------|
| (a) Eau | _____ | _____ |
| (b) Électricité | _____ | _____ |
| (c) Toilette | _____ | _____ |
| (d) Autre _____ | _____ | _____ |

8. Normes applicables aux travaux

L'entrepreneur consent à fournir toute la main-d'œuvre, tous les matériaux et toute la supervision nécessaires à l'achèvement des travaux, conformément aux documents du contrat.

L'entrepreneur s'engage à réaliser les travaux avec diligence et professionnalisme, conformément aux normes et aux pratiques pour la réalisation de travaux résidentiels de qualité adéquate, et conformément au Code du bâtiment applicable ainsi qu'aux exigences de toutes les autres autorités compétentes.

Le propriétaire accepte que des inconvénients puissent se produire de temps à autre, et l'entrepreneur convient de garder ces inconvénients dans les limites raisonnables. Il incombe au propriétaire de prendre les mesures raisonnables afin de fournir une aire de travail libre d'obstructions ménagères et d'enlever ou de protéger les articles ménagers où le propriétaire peut prévoir raisonnablement que ces derniers seront exposés à la poussière, aux dommages ou aux vibrations.

L'entrepreneur accepte de garder l'emplacement en ordre et raisonnablement libre de débris. À la fin du projet, il nettoiera la propriété et la laissera en bon état. L'entrepreneur enlèvera tout l'équipement, le matériel, les rebuts et les matériaux reliés au projet.

9. Garantie

L'entrepreneur corrigera à ses frais tout défaut dans les travaux accomplis dans le cadre du présent contrat et attribuable à des matériaux défectueux ou à une mauvaise exécution, pour une période de _____ an(s) à compter de la date d'achèvement complet.

Le propriétaire avisera l'entrepreneur, par écrit et dans un délai raisonnable, des défauts relevés pendant la période de garantie.

Conditions spéciales qui limitent ou modifient la présente garantie (le cas échéant) : _____

L'entrepreneur transmettra au propriétaire les garanties des fabricants ou des fournisseurs concernant les matériaux, les produits ou les systèmes qu'il fournira en vertu du présent contrat.

L'entrepreneur ne garantit ni la main-d'œuvre ni les matériaux fournis par le propriétaire ou les sous-traitants de celui-ci.

L'entrepreneur doit protéger les travaux, la propriété du propriétaire et la propriété des tiers contre les dommages occasionnés par suite de l'exécution de ses obligations en vertu des documents du contrat.

10. Assurance

Avant de commencer les travaux, l'entrepreneur accepte d'obtenir à ses frais une assurance pour la durée des travaux, notamment une assurance de responsabilité civile commerciale d'un montant minimum de 1 000 000 \$ contre les demandes en dommages-intérêts pour des blessures ou des dommages matériels causés par les mesures prises ou omises par l'entrepreneur, ses employés ou ses agents en rapport avec l'exécution du présent contrat. L'entrepreneur fournira aussi une preuve d'assurance responsabilité civile automobile. L'entrepreneur est responsable, jusqu'à leur pose, de tous les matériaux qu'il fournit et entrepose sur l'emplacement pour l'exécution des travaux prévus aux termes du présent contrat.

11. Conformité aux mesures législatives sur l'indemnisation des accidents du travail et aux autres lois

L'entrepreneur consent à fournir une preuve que sa compagnie et ses sous-traitants respectent les exigences relatives à l'enregistrement et aux paiements exigibles en vertu des mesures législatives provinciales sur l'indemnisation des accidents du travail.

Pendant l'exécution du contrat, l'entrepreneur consent aussi à se conformer à toutes les lois, ordonnances et règles ainsi qu'à tous les règlements, codes et jugements qui se rapportent à la protection de la santé publique ou à la sécurité en construction.

12. Autres entrepreneurs

Le propriétaire se réserve le droit de conclure des contrats distincts reliés aux travaux ou d'accomplir lui-même certains travaux tel que précisé dans la Description des travaux.

L'entrepreneur inclura dans son travail la coordination des travaux exécutés par les entrepreneurs du propriétaire ou par le propriétaire lui-même, et le propriétaire paiera à l'entrepreneur _____ \$ pour la coordination des travaux en question.

13. Règlement des différends

En cas de différend quant à l'interprétation du présent contrat ou à la portée des travaux, le propriétaire et l'entrepreneur conviennent de soumettre les questions à l'arbitrage, tel que convenu par les deux parties ou en vertu des lois provinciales sur l'arbitrage.

14. Défaut de la part du propriétaire

Si (a) le propriétaire manque aux engagements prévus dans les modalités du présent contrat et qu'il ne corrige pas le défaut dans un délai de _____ jours après avoir reçu un avis écrit de l'entrepreneur, ou si (b) le propriétaire fait faillite ou qu'il fait une cession générale au profit de ses créanciers, si un séquestre est nommé pour représenter le propriétaire ou (c) si les travaux sont arrêtés par suite d'une ordonnance d'un tribunal, l'entrepreneur pourra cesser les travaux et considérer que le contrat a été répudié sur-le-champ dès que se produit le défaut. Dans ce cas-ci, le propriétaire et l'entrepreneur calculeront les sommes engagées de part et d'autre, et détermineront le montant qui revient à l'entrepreneur pour les travaux achevés au moment du défaut.

15. Défaut de la part de l'entrepreneur

Si (a) l'entrepreneur n'exécute pas les travaux conformément aux modalités du présent contrat et qu'il ne corrige pas le défaut dans un délai de _____ jours après avoir reçu un avis écrit du propriétaire, ou si (b) l'entrepreneur fait faillite ou fait une cession générale au profit de ses créanciers, ou si un séquestre est nommé pour représenter l'entrepreneur, le propriétaire pourra alors achever les travaux conformément aux plans et devis, tel que jugé opportun par le propriétaire, mais sans retard ni frais injustifiés.

Dans ce cas-ci, l'entrepreneur n'aura pas droit à d'autres paiements aux termes du présent contrat, mais à l'achèvement des travaux, le propriétaire et l'entrepreneur calculeront les sommes engagées de part et d'autre. Si le solde impayé par rapport au prix du contrat dépasse les frais d'achèvement des travaux, le propriétaire paiera à l'entrepreneur les parties des travaux exigibles ou achevées au moment du défaut. Cependant, si les frais excèdent le solde impayé, l'entrepreneur paiera la différence au propriétaire.

16. Écriteaux

Le propriétaire permet à l'entrepreneur de poser un écriteau sur l'emplacement du projet jusqu'à l'achèvement de ce dernier.

Le présent contrat ne doit pas être cédé, en tout ou partie, sans le consentement écrit préalable de l'autre partie, consentement qui ne pourra être refusé ou retardé sans motif raisonnable.

Le présent contrat sera régi et interprété d'après les lois de la province où le projet se situe, et il remplace toute communication et tout accord préalable. Il n'existe pas d'autres conditions que celles du présent contrat.

L'entrepreneur garantit qu'il n'existe pas présentement de réclamation, d'action, de contrat, de règle ou de circonstance susceptible de nuire à sa capacité de respecter ses engagements aux termes du présent contrat.

| | | |
|--------------|-------|--------|
| _____ | _____ | _____ |
| Propriétaire | Date | Témoin |
| _____ | _____ | _____ |
| Propriétaire | Date | Témoin |
| _____ | _____ | _____ |
| Entrepreneur | Date | Témoin |

COMMENTAIRE

Parties au contrat

Les entreprises de rénovation varient entre les exploitations d'une personne et les exploitations assez importantes comportant des vendeurs, du personnel administratif et du personnel sur les emplacements. Comme vous conclurez un contrat avec la compagnie, il faudra que celui-ci précise le nom de la personne clé qui accomplira ou gèrera les travaux et qui constituera votre principale personne-ressource.

Un numéro d'entreprise est requis pour toutes les entreprises enregistrées auprès de la TPS et de la TVH. Par comparaison, seulement quelques municipalités du pays exigent un permis municipal d'exploitation d'un commerce. Quelques provinces exigent aussi que l'entrepreneur en rénovation soit cautionné. En cas de doute, communiquez avec l'autorité pertinente pour obtenir des éclaircissements.

I – Documents faisant partie du contrat

Ce formulaire de contrat est probablement semblable au contrat détaillé que l'entrepreneur et vous conclurez pour un petit projet. Les projets importants peuvent nécessiter des documents additionnels comme des dessins et des plans qui devraient être annexés au contrat et en devenir une partie intégrante.

Les devis décrivent les matériaux et les produits qui serviront pour les travaux. Les devis doivent être détaillés et inclure les renseignements suivants, selon le cas : marque, dimensions, modèle, numéro de produit, couleur (numéro ou nom), caractéristiques de rendement et ainsi de suite. Sur un petit chantier faisant appel à peu de produits différents, le devis peut être rédigé directement dans la Description des travaux du formulaire de contrat.

2 – Description des travaux

Le mot clé de cette section est « détail ». Cette section doit fournir une description complète des travaux et de ce qui sera accompli, étape par étape. De cette façon, on ne laisse rien au hasard, on ne commet aucune omission, et vous et votre entrepreneur comprenez clairement ce que comportent les travaux. Habituellement, on aborde les éléments suivants :

- Les travaux préparatoires (p. ex. la démolition de murs, l'enlèvement des vieux bardeaux)
- Les articles à récupérer pour les réutiliser (p. ex. les appareils de salle de bains, les moulures)
- L'élimination des déchets (p. ex. le transport jusqu'à la décharge, le traitement spécial des déchets classifiés ou dangereux)
- Les détails structurels (p. ex. l'ossature, le revêtement intermédiaire, l'isolation, le faux plancher, les conduits d'air, le branchement à la plomberie et à

l'installation électrique)

- La marque, le style et les autres informations sur les produits (p. ex. l'appareil de chauffage, les fenêtres, les appareils, le bardage, la toiture — on peut faire référence à la liste contenue dans le devis, le cas échéant)
- La taille et l'emplacement (p. ex. les fenêtres, les portes et les penderies) — on peut faire référence aux dessins, le cas échéant)
- Les travaux de finition (p. ex. le nombre de couches de peinture et de teinture)

Il faut prendre note de tous les travaux qui **ne seront pas** à la charge de l'entrepreneur comme l'aménagement paysager et la pose de moquette. Aussi, fournirez-vous certains des matériaux? Allez-vous compléter une partie des travaux vous-même? Ou embaucherez-vous d'autres personnes pour le faire? Ces renseignements doivent être précisés dans la description des travaux.

L'entrepreneur devrait être en mesure de vous indiquer quels permis sont requis pour vos rénovations. Il est courant pour l'entrepreneur d'obtenir les permis requis pour les travaux qu'il réalisera chez ses clients, mais il faut préciser dans le contrat qui sera responsable d'obtenir les permis et de demander les inspections. Soyez toutefois conscient qu'il incombe ultimement au propriétaire de respecter les exigences courantes pour la délivrance des permis. Adressez vos

questions à votre municipalité. Déterminez aussi s'il faut verser un dépôt de garantie pour réparer les dommages causés à la propriété et aux services publics municipaux par vos travaux.

Une dérogation au zonage peut être nécessaire pour un certain nombre de raisons (p. ex. si vous voulez agrandir le bâtiment au-delà des marges de recul autorisées pour la propriété ou ajouter un étage à votre maison). Obtenir une dérogation est un processus parfois long où il faut notamment aviser les voisins et obtenir leur approbation.

On peut joindre au contrat, à titre de document distinct, une description détaillée des travaux de plusieurs pages et qui sera signée par les deux parties. Une des façons de décider si la description est suffisamment détaillée consiste à l'aborder comme s'il s'agissait d'une série d'instructions. Deux personnes qui utiliseraient cette description obtiendraient-elles les mêmes résultats? Existe-t-il des lacunes dans l'information fournie ou faut-il des précisions?

3 – Calendrier

Les dates représentent la meilleure estimation de l'entrepreneur quant au début des travaux et à leur durée. Pour les projets de longue haleine ou qui comportent des étapes distinctes, l'entrepreneur peut estimer la date d'achèvement de chaque étape.

L'entrepreneur doit planifier les travaux soigneusement afin d'en

garantir la progression efficiente et logique. Cet aspect est particulièrement important si un certain nombre de sous-traitants doivent intervenir à un moment particulier. Le calendrier doit aussi tenir compte des travaux que vous accomplirez vous-même ou pour lesquels vous embaucherez d'autres personnes, si ces travaux auront une influence directe sur le travail de l'entrepreneur. Par exemple, si vous voulez vous occuper vous-même de la plomberie ou des canalisations électriques, le calendrier doit prévoir une période raisonnable pour l'accomplissement de cette tâche. En même temps, vous devez vous assurer que cette tâche est accomplie dans les délais prévus, sinon l'entrepreneur pourrait être incapable d'achever les travaux à la date fixée.

Si vous voulez apporter des changements après le début des travaux, vous devriez vous adresser directement à l'entrepreneur ou au gestionnaire nommé pour le projet, et non aux sous-traitants et aux ouvriers de l'entrepreneur qui travaillent sur l'emplacement.

Discutez du calendrier des travaux avec l'entrepreneur. Ce dernier devra planifier en conséquence si vous ne voulez pas que les travaux aient lieu pendant certaines heures ou certains jours. Les heures et les dates de ces restrictions doivent être précisées dans le contrat.

L'entrepreneur peut vous facturer la préparation des plans et des autres documents de travail si le contrat est

annulé avant le début des travaux. Ce coût sera déduit du remboursement que l'entrepreneur vous versera, et les plans ainsi que les autres documents vous seront remis. De même, l'entrepreneur déduira le coût initial des commandes spéciales comme les fenêtres sur mesure.

4 – Modalités de paiement

Les entrepreneurs utilisent plusieurs méthodes pour déterminer le coût d'une rénovation. Le prix fixe précisé (tout compris) est la méthode la plus courante. Dans un contrat à prix coûtant majoré, qu'on emploie surtout pour les grands projets qui nécessitent un niveau élevé de gestion et d'administration, l'entrepreneur facturera toutes les dépenses engagées relativement aux travaux (matériaux, main-d'œuvre, locations, etc.), plus des frais additionnels pour la gestion de projet, calculés en pourcentage des dépenses totales. Ou bien, l'entrepreneur peut suggérer de facturer les coûts plus une rémunération fixe pour la gestion et l'administration. Discutez avec votre rénovateur de la méthode qui convient le mieux à votre projet.

5 – Calendrier de paiement

Il n'existe pas de modèle type de paiement — le calendrier de paiement dépend de l'entrepreneur et des travaux. Un calendrier clair et une discussion avant d'apposer votre signature sur le contrat aideront à prévenir les malentendus et les conflits ultérieurs.

Il est pratique courante de verser un dépôt à la signature du contrat. La taille du dépôt peut varier grandement et atteindre entre 5 et 15 % de la valeur du contrat. Si votre projet requiert des produits sur mesure, comme des fenêtres et des portes, l'entrepreneur pourrait exiger un paiement non remboursable au moment de commander les produits.

Pour les grandes rénovations, l'entrepreneur peut exiger que vous fassiez des paiements échelonnés à des étapes précises, p. ex. après la mise en place des fondations pour un ajout ou lorsque la charpente a été fermée après la construction des murs extérieurs et de la toiture. Les paiements échelonnés permettent à l'entrepreneur de payer les corps de métier et les fournisseurs pour les travaux réalisés au début du projet.

Les mesures législatives provinciales sur les hypothèques légales vous obligent à retenir pendant une certaine période un pourcentage sur chaque paiement que vous versez. Ces mesures législatives sont conçues pour vous protéger en tant que propriétaire, dans l'éventualité où l'entrepreneur ne paierait pas les corps de métier et les fournisseurs qui participent à votre projet. En l'absence de paiement, ces personnes ont une certaine période pour grever votre propriété d'une hypothèque légale (habituellement de 45 à 60 jours). Les mesures législatives sur les hypothèques légales relèvent des provinces, et les exigences particulières varient d'une province à

l'autre. Vous pouvez communiquer avec les autorités de votre province pour plus d'information.

L'achèvement peut se réaliser par étape. L'achèvement en grande partie signifie que les installations sont prêtes à être utilisées. L'achèvement complet signifie que tous les travaux ont été exécutés, du premier jusqu'au dernier. De temps à autre, des délais peuvent se produire à cause de la livraison tardive de petits articles comme les poignées de porte. Votre entrepreneur et vous pouvez établir une retenue finale pour l'achèvement qui vous permettra de payer l'entrepreneur pour les travaux accomplis par ce dernier tout en retenant un montant raisonnable pour les détails finals. La température et le changement de saison peuvent aussi retarder l'achèvement des travaux, et il est possible que votre entrepreneur et vous deviez établir une « retenue saisonnière » pour payer plus tard les travaux achevés à une date ultérieure.

Les retenues sont souvent détenues en fiducie par un avocat ou un notaire jusqu'à ce qu'elles soient versées.

6 – Modification des travaux

Si vous changez d'idée et que vous voulez ajouter quelque chose aux travaux ou en éliminer une partie, les entrepreneurs sont habituellement capables de vous aider et disposés à le faire. Les ajouts ne font pas partie du contrat et leur paiement est aussi exclu de la portée du contrat original. Vous devrez peut-être payer un supplément pour les ajouts,

surtout s'ils touchent les travaux déjà accomplis ou s'ils causent un retard dans les travaux prévus. Vous aurez peut-être à payer une pénalité pour les mêmes raisons si vous voulez diminuer la portée des travaux. L'entrepreneur pourrait vous facturer un pourcentage de la valeur des travaux annulés.

7 – Services publics et toilettes

La plupart des projets de rénovation nécessitent l'accès à l'eau et à l'électricité. Le contrat doit préciser si l'entrepreneur peut se brancher sur vos services publics ou s'il doit prendre des dispositions différentes. L'équipement lourd peut nécessiter plus d'électricité que votre maison ne peut en fournir, et l'entrepreneur sera peut-être appelé à apporter une génératrice sur les lieux. Les entrepreneurs apprécient la possibilité d'utiliser vos toilettes, mais vous n'êtes pas obligé de les mettre à leur disposition.

Le moment est bien choisi pour discuter de la livraison et de l'entreposage du matériel. À quel endroit les fournisseurs peuvent-ils reculer leurs camions pour les décharger? Quel est le meilleur endroit pour entreposer le matériel, c'est-à-dire aussi près de l'emplacement que possible et de manière à vous déranger le moins possible? Où peut-on placer un bac ou un conteneur pour les déchets?

8 – Normes applicables aux travaux

La plupart des travaux de rénovation entraînent un certain degré d'interruption et d'inconvénient pour votre ménage. Toutefois, cette définition peut être plutôt subjective. La meilleure méthode consiste à discuter ouvertement de vos préoccupations ainsi que de vos attentes avec l'entrepreneur. Quelles répercussions les travaux auront-ils sur la vie quotidienne de votre famille? Que fera l'entrepreneur afin de minimiser ces répercussions? À quel point nettoiera-t-il l'emplacement à chaque jour? Quel type de nettoyage final pouvez-vous espérer à l'achèvement du projet?

9 – Garantie

L'entrepreneur doit garantir toute la main-d'œuvre et tous les matériaux pour une période d'au moins un an à compter de la date d'achèvement du projet. De nombreux produits (p. ex. les fenêtres, les générateurs d'air chaud, les bardeaux de toit) sont garantis par leur fabricant pour une période qui atteint parfois plus d'une année. En cas de défaut de ces produits garantis, l'entrepreneur pourrait, par courtoisie professionnelle, s'occuper de traiter avec les fabricants, toutefois, c'est une bonne idée de clarifier ce processus avec l'entrepreneur.

10 – Assurance

L'entrepreneur doit souscrire une assurance de responsabilité civile, non seulement pour protéger votre propriété, votre maison et votre famille, mais aussi pour protéger les propriétés adjacentes, les voisins ainsi que quiconque viendrait sur votre propriété. L'entrepreneur doit souscrire une protection minimale de 1 000 000 \$. De nombreux entrepreneurs souscrivent une protection de 2 000 000 \$ ou plus — plus le projet de rénovation est important et plus la couverture nécessaire doit être élevée pour fournir une protection complète en cas d'accident ou de blessure. C'est aussi une bonne idée de vérifier si l'entrepreneur est protégé contre le vol des matériaux et des produits entreposés sur l'emplacement et dont il a la responsabilité en attendant la pose. Veuillez noter que l'assurance de l'entrepreneur ne couvrira pas les matériaux que vous fournissez.

Afin de vous protéger, communiquez avec votre compagnie d'assurance avant le début des travaux. Une petite rénovation n'aura probablement pas d'effet sur votre propre assurance habitation. Cependant, un projet majeur pourrait transformer votre maison en chantier de construction et modifier les conditions de votre entente avec la compagnie d'assurance. Vous devrez informer cette dernière si vous prévoyez quitter la maison pendant la rénovation. Si les rénovations accroissent la valeur de votre

maison, vous pourriez être obligé d'augmenter votre protection afin de tenir compte de la valeur de remplacement accrue de votre maison.

11 – Conformité aux mesures législatives sur l'indemnisation des accidents du travail et aux autres lois

Les mesures législatives sur les accidents de travail assurent les travailleurs en cas de blessure subie au travail. Ces mesures relèvent de la province et sont désignées de diverses façons (p. ex. au Québec *Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles* ou *Loi de 1997 sur la sécurité professionnelle et l'assurance contre les accidents du travail*); les détails des programmes varient d'une province à l'autre.

À titre de propriétaire-occupant, vous devez vous protéger et faire en sorte que vous ne soyez pas responsable des blessures ou des pertes de revenu si quelqu'un se blesse pendant qu'il travaille sur vos rénovations. Votre entrepreneur est tenu par la loi d'inscrire les employés de la compagnie auprès de l'indemnisation des accidents du travail. Votre entrepreneur doit aussi s'assurer que tous les sous-traitants qui travaillent sur votre projet sont protégés. Demandez à votre entrepreneur une preuve d'enregistrement; dans certaines provinces, les propriétaires-occupants peuvent s'adresser aux administrateurs du programme pour obtenir par télécopieur ou par courriel une lettre de dégagement.

Les exploitants uniques ou indépendants qui dirigent leur propre entreprise n'entrent pas dans la définition d'employé. Toutefois, ils peuvent toujours s'inscrire à l'indemnisation des accidents du travail. Afin de vous protéger, vous devriez demander qu'un exploitant unique soit couvert par l'indemnisation des accidents du travail ou par une assurance-invalidité individuelle en cas d'accident sur votre projet.

N'oubliez pas que si vous engagez quelqu'un qui n'est pas couvert par l'indemnisation des accidents du travail, vous pourriez être reconnu comme son employeur et tenu responsable des blessures ou des pertes de revenu.

Si vous avez des questions ou des préoccupations, communiquez avec les administrateurs du programme d'indemnisation des accidents du travail de votre province.

12 – Autres entrepreneurs

Il se peut que vous vouliez impartir des travaux particuliers (comme la pose de la brique ou l'installation électrique) à quelqu'un d'autre que l'entrepreneur. La coordination de ces travaux avec ceux qu'organise votre entrepreneur peut entraîner des démarches administratives que l'on vous facturera. N'oubliez pas que les travaux accomplis par d'autres ne peuvent être garantis par l'entrepreneur.

Vous devrez vous assurer que les autres entrepreneurs que vous

engagerez sont couverts par l'indemnisation des accidents du travail et qu'ils possèdent une assurance-invalidité. De plus, n'oubliez pas que la présence d'amis et de membres de la famille pour vous donner un coup de main lors de vos rénovations entraîne une responsabilité potentielle en cas de blessure. Vous devriez vous adresser à votre compagnie d'assurance pour comprendre clairement votre position en cas de blessure.

13 – Règlement des différends

Malgré un contrat clair et détaillé, des différends peuvent survenir pour un certain nombre de raisons. Une bonne communication peut régler bien des désaccords entre votre entrepreneur et vous. La première étape consiste à vous asseoir ensemble pour discuter du problème calmement et chercher une solution qui vous conviendra à tous les deux. Il s'agit habituellement de la méthode la plus rapide, la moins coûteuse et, en fin de compte, la plus satisfaisante.

Cependant, c'est une bonne idée de convenir d'avance d'un processus pour régler les désaccords qui risquent de se produire éventuellement. Certains contrats peuvent prévoir la nomination d'un tiers (ou de tiers) selon un mode particulier en plus de préciser si les décisions prises par ce(s) tiers seront exécutoires, tant pour votre entrepreneur que pour vous. Selon le problème, on peut nommer comme arbitre un inspecteur de

maison agréé, un ingénieur ou quiconque possède l'expertise et la neutralité requises.

Le contrat peut aussi faire appel aux mesures législatives provinciales qui fournissent un processus d'arbitrage formel afin de vous aider à régler votre différend.

14 et 15 – Défaut de la part du propriétaire ou de l'entrepreneur

Le contrat doit préciser ce qui arrive en cas de défaut de la part du propriétaire ou de l'entrepreneur. Il s'agit d'une modalité de rechange lorsque tout le reste a échoué; en pratique, une bonne communication entre vous et votre entrepreneur et la volonté de régler les problèmes permettent souvent de trouver des solutions de rechange.

16 – Écriteaux

Cette pratique est courante. La plupart des entrepreneurs de rénovation souhaitent faire la promotion de leurs services auprès de vos voisins et des passants. Une entreprise qui ne voudra pas poser d'écriteau cherche peut-être à éviter la visibilité, cela pourrait dire qu'elle travaille au noir et qu'elle ne veut pas se faire prendre.

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

Rénovation de la Maison saine^{MC}

N° de commande 61151

Publications gratuites

*Feuillets **Votre maison***

Le choix d'un entrepreneur

N° de commande 62278

Système de construction canadien

N° de commande 62967

Évaluation des travaux de rénovation

N° de commande 62247

Avant de construire une annexe

N° de commande 62269

Avant de rénover votre cuisine

N° de commande 62253

Avant de rénover votre salle de bains

N° de commande 62255

Avant de rénover vos portes et vos fenêtres

N° de commande 62257

Avant de rénover votre sous-sol — Problèmes d'humidité

N° de commande 62251

Avant de rénover votre sous-sol

— Aspects structuraux et conditions du sol

N° de commande 62249

Rénovation du sous-sol — Objectif d'habitabilité

N° de commande 64093

©2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL

Révision : 2003, 2005, 2008

19-02-08

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.