

La réception d'un bâtiment

non détenu en copropriété divise ou de la partie privative d'un condominium

IMPORTANT: Les garanties de 1 an (malfaçons), et de 3 ans (vices cachés) débutent à la réception du bâtiment.

La garantie de 5 ans (vices de construction) débute à la fin des travaux.

Dans votre intérêt, il est très important que la réception d'un bâtiment soit déclarée.

S'assurer que le « **bâtiment** » est en état de servir à l'usage auquel on le destine, et ce, malgré l'existence des travaux à parachever ou à corriger.

Définition de « bâtiment »: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration, et le drain français.

L'entrepreneur et le bénéficiaire doivent faire, de façon conjointe, une **inspection de « réception »** à partir du *Formulaire d'inspection préreception* fourni par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par la personne de son choix lors de l'inspection de réception.

Définition de « réception »: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

(contrairement à une fausse idée répandue, la réception du bâtiment ne se fait pas au moment de la signature du contrat notarié, mais bien à la signature du *Formulaire d'inspection préreception*)

Le bénéficiaire doit dénoncer tous les éléments à parachever ou à corriger sur le *Formulaire d'inspection préreception*. Toutefois, l'entrepreneur n'est pas obligé d'être en accord avec le bénéficiaire sur les éléments à parachever ou à corriger. Dans un tel cas, il devra indiquer son désaccord sur le *Formulaire d'inspection préreception* avant d'apposer sa signature.

L'entrepreneur et le bénéficiaire doivent compléter la **déclaration de réception du bâtiment** en précisant si elle est faite « avec réserve » ou « sans réserve ». Cette déclaration est **intégrée à la fin du *Formulaire d'inspection préreception***.
(début des garanties de 1 an (malfaçons) et de 3 ans (vices cachés))

« **Sans réserve** »: s'il n'y a aucun élément à corriger ou à parachever au moment de la réception du bâtiment.

« **Avec réserve** »: s'il y a des éléments à corriger ou à parachever au moment de la réception du bâtiment.

À compter de la réception du bâtiment, qui a lieu lorsque le bénéficiaire signe le *Formulaire d'inspection préreception*, si le bénéficiaire n'emménage pas immédiatement dans le bâtiment, il dispose d'un délai de 3 jours pour ajouter des items au *Formulaire d'inspection préreception*.

Définition de « fin des travaux »:

la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

À la « fin des travaux », lorsque tous les travaux à parachever ayant fait l'objet d'une dénonciation par le bénéficiaire et pour lesquels l'entrepreneur n'a pas manifesté un désaccord sur le *Formulaire d'inspection préreception* **sont exécutés**, l'entrepreneur et le bénéficiaire doivent **compléter la *Déclaration d'exécution finale des travaux***.
(début de la garantie de 5 ans (vices de construction))

La dénonciation par le bénéficiaire des éléments à parachever ou à corriger sur le *Formulaire d'inspection préreception* a pour effet de permettre à l'administrateur de rendre une décision sur une demande de réclamation portant sur un élément de parachèvement ou de malfaçon apparente.