

---

*Liste des documents à recevoir par l'acheteur-bénéficiaire  
au moment de l'achat d'une nouvelle habitation*

---

L'achat d'une propriété implique généralement plusieurs étapes à franchir et divers documents à signer. Cette liste se veut un outil de consultation et d'information dressant le portrait le plus actuel sur la documentation au moment de l'achat d'une nouvelle habitation.

### **1. Contrat préliminaire**

Le [contrat préliminaire](#) est le document obligatoire qui confirme l'intention d'acheter, ainsi que l'intention de vendre lorsqu'il est signé par les deux parties. Il s'applique uniquement lorsque le terrain et le bâtiment appartiennent à l'entrepreneur.

Après la signature, l'entrepreneur doit remettre à l'acheteur-bénéficiaire une copie signée du contrat préliminaire approprié pour le type de propriété accompagné du contrat de garantie qui sera signée au même moment que le contrat préliminaire.

#### **1.1 Contrat d'entreprise**

À la différence du contrat préliminaire, le [contrat d'entreprise](#) est signé seulement si le bâtiment est construit sur un terrain appartenant à l'acheteur et non pas à l'entrepreneur. L'acheteur-bénéficiaire étant le propriétaire du terrain, n'a pas à signer le contrat préliminaire et doit signer uniquement le contrat d'entreprise.

Après la signature, l'entrepreneur doit remettre à l'acheteur-bénéficiaire une copie signée du contrat d'entreprise.

## 2. Contrat de garantie

Le [contrat de garantie](#) est établi conformément aux dispositions du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Il garantit l'exécution par l'entrepreneur des obligations légales et contractuelles en faveur du bénéficiaire. Il contient les noms et adresses de l'acheteur et de l'entrepreneur, la date et l'adresse du lieu où le contrat est signé par l'entrepreneur, la description du bâtiment, les coordonnées de l'administrateur du plan de garantie, les numéros d'accréditation et de licence de l'entrepreneur et rappelle les obligations légales de chacune des parties au contrat de garantie.

Après la signature du contrat de garantie, l'entrepreneur doit remettre à l'acheteur-bénéficiaire une copie signée du contrat préliminaire et du contrat de garantie.

## 3. Attestation d'acompte

Une attestation d'acompte est signée par les parties chaque fois qu'un acompte est versé par l'acheteur-bénéficiaire à l'entrepreneur. Ce dernier doit remettre une copie signée de cette attestation d'acompte à l'acheteur-bénéficiaire.

Note : la garantie de l'acompte est limitée à 50 000\$

## 4. Certificat de garantie

Le certificat de garantie est émis par l'administrateur du plan de garantie (GCR) en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et envoyé à l'entrepreneur. Ce dernier doit le transmettre sans délai à l'acheteur-bénéficiaire et envoyer une preuve de la bonne réception du certificat par l'acheteur-bénéficiaire à GCR. Il est aussi possible que la GCR transmette ce certificat de garantie directement au bénéficiaire et fournisse sur demande une copie à l'entrepreneur.

## 5. Documents explicatifs (RBQ) : *Lecture obligatoire pour adultes avertis (Maison/Condo)*

Les documents explicatifs sur l'application du plan de garantie, intitulés [Lecture obligatoire pour adultes avertis](#), ont été rédigés par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) dans le but de faciliter la compréhension du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Ceux-ci sont remis par l'administrateur du plan de garantie dès la réception de la demande d'enregistrement du bâtiment, ou dès que l'acheteur-bénéficiaire est connu. L'acheteur-bénéficiaire peut également faire une demande pour les obtenir à tout moment, en communiquant avec l'administrateur du plan de garantie.

## 6. Kit de l'acheteur (GCR)

Le kit de l'acheteur a été rédigé par Garantie de construction résidentielle (GCR), l'administrateur du plan de garantie, dans le but d'aider l'acheteur-bénéficiaire à mieux se protéger et profiter de sa nouvelle propriété en toute tranquillité. Il contient, entre autres, le certificat de garantie et le guide d'entretien. Le kit n'est pas un document obligatoire à recevoir au moment de l'achat, mais l'acheteur-bénéficiaire peut le recevoir par la poste de GCR, le trouver sur leur site Web ou commander la version imprimée en contactant par téléphone le service à la clientèle de GCR ou par courriel au [info@garantiegr.com](mailto:info@garantiegr.com).

## 7. Formulaire d'inspection pré-réception

Le [Formulaire d'inspection pré-réception](#) doit être complété par l'entrepreneur et daté et signé par l'entrepreneur et le bénéficiaire lors de la réception du bâtiment ou, tant que l'acheteur-bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception. L'entrepreneur doit remettre une copie de cette déclaration à l'acheteur-bénéficiaire et en transmettre une autre à GCR.

## 8. Certificat de localisation

Lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente, l'entrepreneur est obligé de remettre à l'acheteur-bénéficiaire une copie du certificat de localisation au moment du transfert de propriété. Ce certificat est préparé à la demande de l'entrepreneur par un arpenteur-géomètre et comporte un rapport et un plan. Il indique, entre autres : les servitudes publiques, les droits de passage, les irrégularités telles qu'une vue illégale ou la non-conformité à certaines lois.

## 9. Acte du prêt hypothécaire

L'acte du prêt hypothécaire est un document produit par le notaire et signé devant lui avant la signature de l'acte de vente ou du contrat d'entreprise. L'acte du prêt hypothécaire contient, entre autres, tous les détails des modalités du prêt : montant global, taux d'intérêt, montant des versements mensuels et date d'échéance des paiements.

## 10. Acte de vente

L'acte de vente est le document qui officialise le transfert de propriété. Il est signé par l'acheteur-bénéficiaire et l'entrepreneur devant un notaire et concrétise la transaction immobilière entre les parties.

## 11. Déclaration de copropriété *(uniquement pour les bâtiments détenus en copropriété divisée)*

La déclaration de copropriété constitue le contrat qui lie tous les copropriétaires de l'immeuble. Cette déclaration détermine les règles de vie commune et d'administration de la copropriété et contient : l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. La déclaration doit être signée par tous les copropriétaires de l'immeuble. En cas de changement de copropriétaire, la déclaration de copropriété s'applique au nouveau copropriétaire dès que le copropriétaire-vendeur ou, à défaut, le syndicat, lui remet un exemplaire de cette déclaration.

## 12. Note d'information *(uniquement pour les bâtiments détenus en copropriété divisée)*

La note d'information complète le contrat préliminaire. Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divisée ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, l'entrepreneur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information. Il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes.

Cette note d'information comporte, entre autres, l'information suivante :

- noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs
- plan de l'ensemble du projet immobilier
- plan général de développement du projet
- sommaire d'un devis descriptif
- état du budget prévisionnel
- description des installations communes
- renseignements sur la gestion de l'immeuble
- s'il y a lieu, indique si l'immeuble est visé par un plan de garantie et les modalités qui permettent au promettant acheteur d'en prendre connaissance.