

BULLETIN 17

GARANTIES DE CONSTRUCTION

Novembre 1998

Introduction

Ces dernières années, les garanties ont été un sujet de préoccupation, en raison notamment des complexités liées aux garanties prolongées de produits et de systèmes prescrites dans les devis. Le présent bulletin a pour objet d'expliquer brièvement les principaux types de garanties et de donner une vue d'ensemble des aspects de la question qu'on doit prendre en considération lorsqu'on prescrit des garanties prolongées.

Fonction des garanties

Une garantie de construction :

- protège le *maître de l'ouvrage* contre les vices ou défaillances survenant pendant la période de garantie;
- fournit un remède au *maître de l'ouvrage* en cas de découverte, avant ou après l'*achèvement substantiel de l'ouvrage*, d'un manque de conformité au *contrat*;
- donne au *maître de l'ouvrage* un recours contre d'autres parties (fabricants, *sous-traitants*, fournisseurs) qui n'ont pas de lien contractuel direct avec lui mais qui lui fournissent directement des garanties prolongées;
- établit les obligations de toutes les parties pour ce qui est de la couverture de la garantie.

Garanties de construction

La période de garantie couvrant l'ensemble de l'*ouvrage* qui fait l'objet d'un *contrat* du CCDC est d'un an à compter de la date de l'*achèvement substantiel de l'ouvrage*.

L'*entrepreneur* a l'obligation de corriger, à ses frais, les vices et défauts qui apparaissent dans l'*ouvrage* pendant la période de garantie d'un an.

Des garanties de plus d'un an (dites garanties prolongées) peuvent être prescrites pour des *produits* (garanties de *produit*) ou des parties de l'*ouvrage* (garanties de système) dans le devis descriptif faisant partie des *documents contractuels*.

Les garanties prolongées sont de deux types :

- les garanties de *produit*, qui couvrent le remplacement d'un *produit*;
- les garanties de système, qui couvrent le remplacement d'un *produit* ainsi que toute sa mise en place (un système de couverture, un système de vitrage, un système de mécanique ou d'électricité, par exemple).

Garanties prolongées de produit

Habituellement, les garanties prolongées de *produit* offertes par les fabricants de *produits* ne couvrent que le *produit* lui-même, et excluent son transport, l'enlèvement du *produit* défectueux, la mise en place du *produit* de remplacement et tous les frais de main-d'oeuvre qui s'y rattachent. Par exemple, un fabricant de moquette peut garantir que son *produit* ne s'effilochera pas sur les bords pendant les 10 ans qui suivront sa mise en place. Si la moquette ne performe pas de façon conforme à la garantie, l'obligation du fabricant se limite habituellement à la fourniture du *produit* de remplacement et ne comprend ni l'enlèvement de la moquette existante, ni la pose de la nouvelle, ni les frais connexes comme le déplacement des meubles. Les *contrats* du CCDC stipulent que l'obligation de l'*entrepreneur*, en matière de garantie prolongée de *produit*, se limite à obtenir du fabricant ou du fournisseur (le garant), au nom du *maître de l'ouvrage*, les documents relatifs à la garantie prolongée. Ces documents doivent être émis par le fabricant ou le fournisseur au bénéfice du *maître de l'ouvrage*.

Garanties prolongées de système

Les garanties prolongées de système couvrent la fourniture et la mise en place d'un composant ou d'un groupe de composants. Elles sont normalement offertes par les fabricants et couvrent des composants qui, habituellement, sont mis en place par des *sous-traitants* approuvés par le fabricant. Elles comportent habituellement des clauses restrictives qui limitent de façon importante les obligations du garant et les recours du *maître de l'ouvrage* en cas de défaillance. Par exemple, la garantie d'un fabricant de système de couverture à membrane protégée peut couvrir le coût de la réparation des fissures résultant d'un vice des composants du système ou d'une mauvaise mise en place, pendant une période de 5 ans à compter de la date de l'*achèvement substantiel de l'ouvrage*. Si une fissure apparaît, l'obligation du fabricant n'inclut généralement pas, par exemple, le coût de l'enlèvement et de la remise en place des matériaux de l'aménagement paysager du toit ou celui de la réparation de revêtements intérieurs endommagés par les infiltrations d'eau. La garantie pourrait exiger le paiement de frais par le *maître de l'ouvrage*, ou encore stipuler que toute réclamation soit faite dans un laps de temps très court. Comme dans le cas des garanties prolongées de *produit*, l'*entrepreneur* obtient les garanties prolongées de système du garant, et celles-ci sont émises par le garant au bénéfice du *maître de l'ouvrage*.

Avantages

Un système équitable de garantie comporte des avantages immédiats qui peuvent en justifier, pour le *maître de l'ouvrage*, le coût additionnel. Parmi ces avantages on compte la préqualification de l'installateur par le fabricant, la participation du fabricant au processus de construction et une protection prolongée contre les défaillances. Pour que la protection offerte par la garantie prolongée soit réelle, il faut que la situation financière du garant soit bonne et qu'il puisse assumer ses éventuelles obligations.

Limitations

Les garanties prolongées ne sont **pas** des polices d'assurances tous risques couvrant tous les problèmes, quelles que soient les circonstances. Comme ces garanties sont normalement rédigées par le fabricant, d'un point de vue de fabricant, elles comportent invariablement des termes qui en limitent la portée. Elles excluent habituellement les dommages indirects ou consécutifs faits à d'autres composants que le *produit* ou le système garanti lui-même. Même les plus complètes, qui couvrent les matériaux et la main-d'œuvre, stipulent habituellement que le garant ne réparera que les défauts qui résultent de causes expressément énumérées dans la garantie.

On doit lire les garanties avec soin, pour savoir exactement ce qui est couvert et ce qui est exclu. Les exclusions et les limitations sont très importantes.

Rédaction des clauses de garantie prolongée dans le devis

Le *professionnel* doit être familier avec les garanties standard offertes pour les *produits* et les systèmes qu'il prescrit, et bien connaître les qualités, propriétés et performances des *produits*. L'importance, la stabilité et la réputation du fabricant, de même que sa capacité de satisfaire à une réclamation en garantie, peuvent être plus importantes que la garantie elle-même.

Le *professionnel* qui demande des garanties dans son devis doit **éviter** de :

- croire qu'une garantie peut remplacer l'étude approfondie d'un *produit* ou d'un système et l'évaluation de son fabricant;
- demander des couvertures de garantie qui n'existent pas pour un *produit* ou un système donné.

Lors de la rédaction de son devis, le *professionnel* doit établir :

- si des garanties prolongées existent;
- quels en sont les termes et conditions standard;
- si ces termes sont négociables;
- si d'autres termes peuvent être ajoutés;
- quel est le coût associé à la fourniture de la garantie prolongée;
- si, du point de vue du client, il vaut la peine de se procurer la garantie prolongée.

La meilleure assurance d'une performance durable est une combinaison des éléments suivants : des matériaux et des systèmes de bonne qualité et éprouvés; une conception appropriée; une main-d'œuvre expérimentée. Aucune garantie ne peut compenser l'absence de l'un ou l'autre de ces éléments.

Références

1. CCDC 20-1994, *A Guide to the Use of CCDC 2-1994, Stipulated Price Contract*.
2. *Registered Specification Writer Level 2 Home Study Course*, Construction Specifications Canada, February 1993.
3. *Construction Specifications Handbook*, Construction Specification Canada, 1996.

(Les bulletins du CCDC sont le fruit d'un processus consensuel et visent à réaliser un équilibre entre les intérêts des divers participants aux projets de construction. Ils sont un reflet des pratiques recommandées dans l'industrie. Ils ne traitent pas de situations ou de circonstances précises, ni ne constituent des avis juridiques ou autres. Le CCDC et ses organisations constituantes déclinent toute responsabilité en cas de perte ou de dommage résultant de leur utilisation.)