

## BULLETIN 2

### GARANTIES DE CONSTRUCTION

2025

*Les garanties ont été identifiées comme un sujet de grande préoccupation. Le plus souvent, la discussion porte sur les complexités liées à la spécification de garanties prolongées pour des produits et des systèmes. Le présent bulletin fournit une brève explication des principaux types de garanties et un aperçu des points à prendre en considération lors de la spécification des garanties prolongées.*

#### Objet

Une garantie de construction :

- protège le maître de l'ouvrage contre les vices ou défaillances qui surviennent pendant la période de garantie;
- fournit au maître de l'ouvrage une voie de recours en cas de non-conformité au contrat constatée avant ou après l'achèvement substantiel de l'ouvrage;
- donne au maître de l'ouvrage un recours contre d'autres parties (p. ex., fabricants, sous-traitants et fournisseurs) qui n'ont pas nécessairement un lien contractuel direct avec lui, mais qui fournissent directement des garanties prolongées;
- définit les responsabilités de toutes les parties concernant la couverture de la garantie.

#### Garanties de construction

La période de garantie globale pour un ouvrage visé par le CCDC 2 – 2020 est d'un an à compter de la date à laquelle l'ouvrage est prêt pour l'occupation. L'entrepreneur est responsable de corriger, à ses frais, les vices et défauts de l'ouvrage qui apparaissent pendant la période de garantie d'un an.

Des garanties d'une durée supérieure à un an (c'est-à-dire, les garanties prolongées) peuvent être spécifiées pour certains produits (garanties de produits) ou parties de l'ouvrage (garanties de systèmes) dans des sections du devis descriptif faisant partie des documents contractuels.

Les garanties prolongées sont généralement de deux types :

- les garanties de produits, qui couvrent le remplacement du produit;
- les garanties de systèmes, qui couvrent le remplacement du produit et de l'installation complète (p. ex., des systèmes de toiture, des systèmes de vitrage, ou des systèmes mécaniques et électriques).

### **Garanties prolongées de produits**

Les garanties prolongées pour le remplacement de produits offertes par les fabricants de produits ne couvrent généralement que le produit lui-même, et non le transport, l'enlèvement du produit défectueux, la réinstallation du produit de remplacement et tous les frais de main-d'œuvre qui s'y rattachent. Par exemple, un fabricant de moquette peut garantir que son produit ne s'effilochera pas et ne se déformera pas pendant une période de 10 ans à compter de la date d'installation. Si la moquette n'affiche pas une performance conforme à la garantie, l'obligation du fabricant se limite généralement à la fourniture d'un produit de remplacement et ne comprend pas l'enlèvement de la moquette existante, la pose de la nouvelle, ou les frais accessoires, 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 délivrés par le fabricant ou le fournisseur au bénéfice du maître de l'ouvrage.

### **Garanties prolongées de systèmes**

Les garanties prolongées de systèmes couvrent la fourniture et l'installation d'un composant ou d'un groupe de composants. Elles sont normalement offertes par les fabricants et couvrent des composants généralement installés par des sous-traitants approuvés par le fabricant. Elles comportent généralement des clauses restrictives qui limitent considérablement les obligations du garant et les recours du maître de l'ouvrage en cas de défaillance. Par exemple, la garantie du fabricant d'un système de toiture à membrane protégée peut couvrir le coût de la réparation des fissures résultant d'un vice des composants du système ou d'une mauvaise installation, pendant une période de 5 ans à compter de la date à laquelle l'ouvrage est prêt pour l'occupation. 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 des 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 délai très restrictif. 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

Une garantie prolongée équitable comporte des avantages immédiats qui peuvent en justifier le coût supplémentaire pour le maître de l'ouvrage. Ces avantages comprennent notamment la préqualification de l'installateur par le fabricant, la participation du fabricant au processus de construction et la protection prolongée contre les défaillances. Pour que la garantie prolongée soit efficace, le garant doit être financièrement solide pour pouvoir couvrir sa responsabilité potentielle.

## Limitations

Les garanties prolongées ne sont pas des polices d'assurance tous risques conçues pour couvrir tous les problèmes, quelles que soient les circonstances. Comme ces garanties sont généralement rédigées par le fabricant, du point de vue du fabricant, elles comportent invariablement des clauses qui limitent la portée de la couverture. Les garanties prolongées excluent généralement les dommages indirects ou consécutifs causés à tout élément du bâtiment autre que le produit ou le système garanti lui-même. Même les garanties prolongées les plus complètes qui couvrent les matériaux et la main-d'œuvre prévoient généralement que le garant ne réparera que les défauts qui résultent de causes spécifiques énumérées dans la garantie.

Les garanties doivent être lues attentivement pour savoir exactement ce qui est couvert et ce qui est exclu. Les exclusions et les limitations sont très importantes.

## Spécification de garanties prolongées

Le professionnel doit connaître les garanties standard offertes pour les produits et les systèmes qu'il spécifie, ainsi que les qualités physiques et les caractéristiques de performance des produits. La taille, la stabilité et la réputation du fabricant, de même que sa capacité de satisfaire à une réclamation en garantie, peuvent être plus importantes que les conditions de la garantie elle-même.

Lorsqu'il spécifie les garanties, le professionnel doit éviter :

- de se fier à une garantie pour remplacer une étude approfondie d'un produit ou d'un système et une évaluation de son fabricant;
- d'exiger une couverture de garantie qui n'est pas offerte pour un produit ou un système particulier.

Avant de rédiger son devis, le professionnel doit déterminer :

- si des garanties prolongées sont offertes ou disponibles;
- les modalités et conditions standard des garanties prolongées;
- si ces modalités sont négociables;
- si d'autres modalités peuvent être ajoutées;
- le coût associé à la fourniture de la garantie prolongée;
- si le maître de l'ouvrage retirera un avantage rentable de la garantie prolongée.

La meilleure assurance de performance à long terme est une combinaison de matériaux et de systèmes de bonne qualité et rigoureusement testés; d'une conception appropriée; et d'une exécution soignée. Aucune garantie ne peut compenser adéquatement l'absence de ces éléments clés.

*(Les bulletins du CCDC sont le fruit d'un processus consensuel et visent à réaliser un équilibre entre les intérêts de toutes les parties d'un projet de construction. Ils sont un reflet des pratiques recommandées dans l'industrie. Les lecteurs doivent garder à l'esprit que les bulletins du CCDC ne portent pas sur des circonstances ou des faits particuliers et qu'ils ne constituent pas des conseils juridiques ou professionnels. Le CCDC et ses organisations membres constituantes n'acceptent aucune responsabilité pour une perte ou un dommage pouvant découler de l'utilisation ou de l'interprétation de ces bulletins.)*