



# Liste de contrôle pour les contrats de réparations majeures et de reconstruction

Vous avez obtenu plusieurs devis, êtes satisfait des estimations, avez effectué des recherches sur les entrepreneurs en construction potentiels et avez maintenant un entrepreneur particulier en tête.

Ce n'est pas le cas? Consultez notre Guide de référence rapide sur la sélection d'un entrepreneur.

Le niveau de détail de cette liste ne sera pas nécessairement pertinent pour les réparations mineures ou les contrats visant des travaux spécifiques (comme le revêtement ou la réparation de la toiture). Néanmoins, les principes généraux (qui, quoi, quand et comment) s'appliquent à toutes les réparations, et vous pouvez utiliser la présente liste comme guide.

**AIDE SUPPLÉMENTAIRE :** Les sinistres et les situations d'urgence bouleversent le quotidien et représentent une source de stress considérable. Si votre niveau de stress vous empêche de fonctionner normalement et que ces symptômes persistent, demandez de l'aide. Vous pourriez entre autres vous adresser à un établissement de santé local ou communiquer avec une ligne de soutien téléphonique. Si vous êtes au Canada et avez **besoin d'aide immédiatement**, veuillez communiquer avec les **Services de crises du Canada** en composant le **1 833 456-4566**.

## CE DOCUMENT NE CONSTITUE PAS UN AVIS PROFESSIONNEL

*Les informations disponibles dans ce document sont fournies à titre d'information uniquement et ne doivent en aucun cas être considérées comme un avis professionnel. En accédant à celles-ci, vous acceptez que la Croix-Rouge canadienne et ses agents ne soient pas tenus responsables pour toutes blessures, pertes, réclamations ou tous autres dommages résultant de ces informations, ou de toute autre réclamation directement ou indirectement liée à l'utilisation de cette information.*

## Avec qui le contrat a-t-il été conclu? \_\_\_\_\_

- Nom, adresse et coordonnées de l'entrepreneur.  *Le nom de l'entrepreneur principal peut différer de celui de l'entreprise qui a signé le contrat.*
- Nom d'entreprise de l'entrepreneur, adresse et numéro d'enregistrement.
- Plan des travaux approuvé par l'assureur le (indiquer la date) : \_\_\_\_\_

## Description et qualité des travaux à effectuer \_\_\_\_\_

- Décrivez les travaux à effectuer, en y incluant une liste détaillée des produits et des quantités, des services requis, du type et de la qualité des matériaux utilisés ainsi que leurs prix.  *Assurez-vous de fournir le plus de détails possible et de préciser toutes vos attentes.*
  - Identification des travaux ne visant pas à reconstruire la maison dans son état initial (comme les travaux de mise aux normes de construction ou visant d'autres types d'améliorations).
  - Les plans et les permis de construction (au besoin).
  - Le devis original du contrat.  *Le devis devrait comprendre une description détaillée des travaux à effectuer et des matériaux qui seront utilisés (y compris leur qualité).*
  - Une déclaration par laquelle l'entrepreneur s'engage à exécuter les travaux conformément aux codes du bâtiment applicables.

## Échéancier des travaux \_\_\_\_\_

- Calendrier des travaux et des dates clés (p. ex. : date d'achèvement de la fondation, de la charpente, etc.).
- Dates de début et de fin des travaux.  *Comment gérerez-vous les retards dont l'entrepreneur ou le propriétaire sont responsables? Comment assumerez-vous les conséquences financières de tels retards?*

Mes notes 

Date de début:

Date de fin:

*Ayant appuyé des sinistrés à la suite de plusieurs urgences et catastrophes de grande envergure, nous savons d'expérience que si une affaire semble trop bonne pour être vraie, c'est vraisemblablement parce qu'elle l'est.*

**Ententes verbales et transactions en argent comptant : Un contrat écrit énonçant les coûts et la durée des travaux ainsi que les échéanciers est une bonne façon de se protéger. Les transactions en argent comptant peuvent être alléchantes, mais en cas de problème, vous serez incapables de fournir une preuve écrite de l'entente ou du paiement.**

# Coûts et modalités de paiement

- Coût total (avec budget détaillé) + taxes applicables.  Une entreprise fiable et de bonne réputation devrait respecter ses obligations juridiques et facturer des taxes.
- Description des coûts inclus et des frais supplémentaires (et processus d'approbation des frais supplémentaires – voir la section Modifications et conflits).  Si des frais supplémentaires s'appliquent pour des travaux hivernaux ou la livraison, assurez-vous qu'ils sont bien indiqués.
- Minimisez le montant des acomptes (l'acompte ne dépasse habituellement pas 10 % du coût total).  Essayez d'établir un calendrier des paiements déterminé selon l'atteinte d'objectifs préétablis; évitez d'effectuer des versements périodiques (paiements mensuels, par exemple).
- Conservez une retenue de garantie et payez le solde du contrat une fois que les travaux sont terminés et ont été inspectés par un inspecteur du bâtiment.
  - Les retenues de garantie varient d'une province à une autre, mais sont habituellement de 10 %. Elles sont versées à l'entrepreneur dans les 45 jours suivant l'achèvement substantiel des travaux. L'achèvement substantiel signifie habituellement que les **travaux ont été terminés selon les termes du contrat à un degré tel que le propriétaire peut occuper ou utiliser les lieux selon l'usage prévu.**  
 Cette précaution permet de garantir que les travaux sont terminés et que le nettoyage a été effectué, et offre une protection au cas où l'entrepreneur cesse ses activités ou déménage dans une autre localité.
- Tout dépendant de l'entrepreneur qui reconstruit votre maison, vous pourriez être responsable d'assurer la structure de votre maison pendant sa reconstruction. Le cas échéant, vous devrez assurer la **pleine valeur** anticipée de la maison. Le coût d'une telle couverture sera habituellement compris dans le coût de remplacement de votre maison.
  - Ainsi, si la valeur anticipée de votre maison est de 400 000 \$, l'assurance doit couvrir cette valeur et non la valeur de la maison inachevée. Consultez votre entrepreneur en construction et votre représentant en assurance afin de connaître le montant d'assurance exigé et les options qui s'offrent à vous.
  - Une autre option est de demander à l'entrepreneur d'assurer la structure en vertu d'une police d'assurance « risques des entrepreneurs en construction » et d'inclure les frais afférents dans les coûts des travaux.  
 Les travaux de construction sont rarement exécutés selon les délais et les budgets prévus. Assurez-vous d'avoir suffisamment de ressources pour assumer ces délais ou ces frais supplémentaires. Prévoyez 25 % de votre budget à cet effet.
- Modalités de paiement et calendrier des paiements, incluant l'acompte et la retenue de garantie.

Mes notes



Plusieurs assureurs garantissent la qualité des travaux effectués par leurs entrepreneurs de choix. Si vous avez recours aux services d'un entrepreneur recommandé par votre assureur et ne pouvez régler un problème directement avec ce dernier, vous pourrez communiquer avec l'expert en sinistres qui a été désigné par votre assureur afin de lui faire part de vos préoccupations. Chaque assureur a un processus interne pour résoudre de tels problèmes.

## Modifications et conflits

---

- Indiquer comment les conflits et les problèmes seront résolus.
- Prévoir comment les modifications aux travaux seront approuvées et autorisées.  *Il est préférable de le faire par écrit.*
- Prévoir comment les frais supplémentaires seront autorisés.  *Le propriétaire devra-t-il approuver les dépenses supplémentaires avant que celles-ci soient effectuées?*
- Plusieurs assureurs garantissent la qualité des travaux effectués par leurs entrepreneurs de choix. Si vous avez recours aux services d'un entrepreneur recommandé par votre assureur et ne pouvez régler un problème directement avec ce dernier, vous pouvez communiquer avec l'expert en sinistres qui a été désigné par votre assureur afin de lui faire part de vos préoccupations. Chaque assureur a un processus interne pour résoudre de tels problèmes.

## Feuille de calcul

---

Coût total :

Retenue de garantie :

% de retenue (du coût total) :

---

Frais exclus ou supplémentaires :

Acompte :

---

Mes notes 

## Permis, inspections et approbations

---

- Déclaration identifiant qui (vous ou l'entrepreneur) est responsable d'obtenir les plans ou dessins, permis, rapports d'inspection et approbations nécessaires des autorités locales, et à quel moment.

## Garanties

---

- Une déclaration de garanties identifiant ce qu'elles couvrent, leur durée et les mesures qui seront prises en cas de problème.

## Assurance de l'entrepreneur

---

- Document indiquant le nom de l'assureur de l'entrepreneur, le numéro de sa police l'assurance et, le cas échéant, un certificat d'assurance décrivant ce qui est couvert par l'assurance responsabilité et l'assurance contre les dommages matériels de l'entrepreneur.
- Si vous avez l'intention d'assurer personnellement votre projet de construction, consultez votre agent d'assurance avant d'ajouter l'entrepreneur à votre police. Il pourrait être préférable que le projet soit couvert par sa police d'assurance « risque des entrepreneurs » et qu'il vous ajoute comme assuré supplémentaire.
- Le numéro de l'entrepreneur auprès de la Commission des accidents du travail.

## Sous-traitants

---

- Une déclaration identifiant tout travail qui sera exécuté par un sous-traitant (par exemple, la plomberie et le câblage).
- Une liste de tous les sous-traitants qui seront engagés, et le nom de la personne responsable de les payer.
- Au moment d'obtenir un devis, envisagez d'inclure des clauses au contrat pour vous protéger dans le cas où un privilège ou une hypothèque légale de la construction serait enregistré sur votre propriété par un sous-traitant. Par exemple, une clause indiquant que l'entrepreneur sera responsable de tous les coûts associés à la mainlevée du privilège ou de l'hypothèque légale de la construction résultant du défaut de l'entrepreneur de payer le sous-traitant.

## Nettoyage

---

- Assurez-vous que le contrat/l'entente contient une déclaration indiquant que l'entrepreneur sera responsable d'enlever les débris une fois les travaux terminés.

## Annulation et résiliation

---

- Déclaration précisant tout droit d'annulation ou de résiliation.

Mes notes

