

C'est décidé: on fait construire!

Publié le 31 mars 2012 à 15h44



Photo David Boily, archives La Presse

La construction d'une maison est l'investissement d'une vie. Le plus sage est de procéder par étapes.

Faire appel à un architecte?

Dès la conception du projet, il peut être judicieux de s'attacher les services d'un architecte, afin de vous assurer d'une construction fonctionnelle et satisfaisant vos critères esthétiques. Les plans réalisés par l'architecte sont votre propriété. Durant la construction, l'architecte peut prolonger sa mission en surveillant les travaux.

Obtenir le permis de construire

Les modalités d'obtention des permis varient énormément d'une municipalité à une autre. Renseignez-vous dès que possible auprès de la municipalité concernée. Le permis doit être affiché bien en vue sur le chantier durant toute la durée des travaux. Les inspecteurs municipaux pourront vérifier les travaux et exiger des corrections.

Magasiner le constructeur

Utilisez la bouche à oreille pour savoir quels sont les constructeurs à contacter. «Demandez-leur des références et allez voir sur place », recommande Sylvain Lamothe, le porte-parole de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). L'entrepreneur doit posséder un numéro de licence de la RBQ. Vérifiez ce numéro sur le site web de la Régie. Vous verrez pour quels travaux cet entrepreneur est habilité, et si des plaintes ont été déposées contre lui quant à la qualité de ses prestations.

Examiner différentes propositions

Les bureaux de vente montrent des dessins de présentation qui sont une vision artistique du projet. Ne vous fiez pas à ces vues embellies destinées à la vente. Les ouvertures et les aménagements seront certainement bien différents dans la réalité. Fiez-vous plutôt aux plans, et aux constructions existantes du promoteur.

Passer le contrat à la loupe

Le contrat de construction est un acte juridique important, mais qui n'est pas figé. Il en existe de toutes sortes. Vous êtes en droit de demander des modifications et des ajouts avant de l'accepter. En fait, tout ce qui peut être écrit devrait l'être. Le contrat de construction doit détailler le maximum d'informations:

- le modèle et la version de la résidence; le constructeur peut proposer plusieurs versions d'un même modèle: veillez à acheter le bon!
- les devis des matériaux utilisés dans la construction, pour ne pas vous retrouver avec des fenêtres en plastique si vous vouliez du bois.
- les dimensions de la maison, incluant le plan de situation (l'emplacement sur le terrain) et les plans des différents étages.
- le prix avant taxes.
- le calendrier des paiements, incluant les dates et les montants.
- le détail précis des améliorations et des options que vous avez choisies.
- le montant des taxes, ainsi que le montant du remboursement de TPS pour habitations neuves.
- le délai de livraison.
- les garanties accordées; l'entrepreneur doit être couvert par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de la Régie du bâtiment du Québec.
- les modifications autorisées en cours de chantier.

- la liste des coûts additionnels et des frais de clôture.

N'oubliez pas de demander le reçu de votre dépôt. Demandez si votre dépôt sera placé en fiducie, s'il sera assuré et s'il est remboursable en cas d'annulation de l'achat.

Toutes les pièces jointes et les annexes du contrat doivent être datées, et paraphées par les deux parties.

A) FAIRE SOI-MÊME OU AVEC UN ENTREPRENEUR

i) La construction autogérée

La connaissance du domaine: L'autogestion devrait s'adresser à des personnes disposant de compétences minimales en construction.

La licence: Vous devez détenir une licence de constructeur- propriétaire. Certains travaux électriques ou de gaz ne peuvent être réalisés que par un détenteur de licence spécifique. Tous les futurs acheteurs pourront vous poursuivre en cas de malfaçon.

L'emploi de travailleurs: Si vous embauchez des ouvriers, même de votre famille, ceux-ci doivent détenir un certificat de compétence de la Commission de la construction du Québec (CCQ).

La gestion des sous-traitants: Vous devez trouver les entrepreneurs un à un.

La revente: Vous n'avez pas le droit de construire une maison pour la revendre quelques semaines plus tard, à moins de détenir une licence de la RBQ.

ii) Avec un entrepreneur

La connaissance du domaine: Visitez les maisons que cet entrepreneur a construites 10 ans plus tôt. Les problèmes auront eu le temps de surgir.

La licence: L'entrepreneur doit détenir une licence de la RBQ, qui atteste de la réussite à des examens, ainsi que le plan de garantie des bâtiments neufs.

L'emploi de travailleurs: L'entrepreneur se charge lui-même de trouver ses ouvriers disposant d'une carte de compétence de la CCQ.

La gestion des sous-traitants: L'entrepreneur choisit ses partenaires en utilisant son réseau professionnel.

La revente: Vous pouvez revendre votre maison quand vous le souhaitez.

B) COÛTEUSES MODIFICATIONS

Une fois le contrat signé, les ajouts seront facturés au prix fort. Mieux vaut bien réfléchir au moment de choisir le modèle de la résidence, quitte à choisir une version plus élaborée qui inclura vos options préférées.

Veillez à différencier les modifications dont vous êtes à l'origine, de celles que le constructeur a dû faire parce qu'il n'avait pas prévu leur caractère indispensable au moment de la signature du contrat.

Ne demandez pas un changement sur un coup de tête. Laissez passer quelques jours pour réfléchir à sa nécessité réelle.

C) LES FRAIS CACHÉS

Des frais additionnels peuvent apparaître au moment de la signature du chèque chez le notaire. C'est le cas des coûts de raccordement aux réseaux publics, des imprévus dans le terrassement du sol, la plantation de végétaux, la pose d'une couche d'asphalte, les frais juridiques de l'entrepreneur pour la préparation de l'acte de vente par son notaire, la garantie de la maison, etc. La clôture de la vente, à la réception de la maison, vous occasionnera également des frais tels que l'avance sur les impôts fonciers ou les primes d'assurance de votre constructeur.

Le constructeur doit être en mesure de chiffrer ces coûts additionnels à l'avance, et de vous les donner.

