**Draft – June 23-17**

# RÈGLEMENT DE L'ONTARIO

relatif à la

**LOI SUR LE RÉGIME DE GARANTIES DES LOGEMENTS NEUFS DE L'ONTARIO (ONHWP)**

(PROJETS DE CONVERSION DE CONDOMINIUMS À USAGE D'HABITATION)

**Note: Le Ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs procédera à sa propre consultation sur la réglementation proposée par le lieutenant- gouverneur en conseil en vertu de** **la Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario sur des questions se retrouvent ci-bas. Veuillez vous référer à l’affichage de la réglementation proposée une fois qu’il est disponible.**

**Définitions**

**1. Dans cette réglementation,**

*« travaux prévus »* signifie *réparations* (telles que définies dans cette réglementation) qui sont prévus de se produire durant la *phase initiale*.

*« calendrier de travaux prévus »* signifie un calendrier qui établit dans des détails raisonnables les *travaux prévus* pour ce qui est des parties communes et des unités d'un *projet de conversion de condominiums à usage d'habitation* proposé sous une forme acceptable par le régistrateur.

*« phase initiale »* s'entend au sens que lui donne le règlement de l'Ontario X/XX.  **[Note: Il est proposé que la réglementation du lieutenant-gouverneur en conseil fixera la date de début et la date d’anniversaire de la phase initiale décrite à 17.1(2) de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* (“ONHWP Act”). La durée de la période proposée est de sept (7) ans suivants l’enregistrement de l’association condominiale. Pour les associations condominiales enregistrées par phases, il y aurait une période distincte de 7 ans pour chaque phase.]**

**[Note: il s’agit de la période pendant laquelle les *“travaux prévus”* sont sous la responsabilité du requérant; et il est donc attendu que le requérant versa les contributions qui en résultent, si applicable, au fonds des éléments préexistants.]**

*« durée de vie normale de service »* signifie que pour le remplacement complet d'un élément ou d'un système, le temps entre les remplacements acceptés par l'industrie; et pour les réparations qui incluent moins que le remplacement complet, cela signifie la fréquence typique nécessaire de ce type de réparation pour cet élément ou système.

**[Note: L’auteur de l’*étude du fonds des éléments* préexistants évaluera et fournira un avis sur la *durée de vie normale*, tel que nécessaire dans l’étude.]**

*« accord de fiducie de fonds des éléments préexistants (PEF) »* signifie l'accord référé à la section 6(1).

*«fiduciaire autorisé »* signifie une entreprise fiduciaire ou cabinet d'avocats autorisé à exercer le droit en Ontario et, par ailleurs, acceptable pour le régistrateur.

*« critères prescrits »* au sens de la sous-section 17.3 (2) 2. **[Note: éligibilité pour l’inscription]** signifie les exigences décrites dans la sous-section 17.3 (2) de la loi.

*« usage prescrit »* au sens de la définition des *éléments préexistants*, inclut les habitations unifamiliales indépendantes, pensions, dortoirs, foyer de groupe, couvent, hôtel, monastère, presbytère, résidence pour personnes âgés, maison de chambres et pension, établissement correctionnel et établissement médical.

*« travaux prescrits »* au sens de la sous-section 17.1 (3) et (4) de la loi de l'ONHWP, signifie tout test exploratoire ou démolition pour ce qui est de la *propriété ou de la propriété proposée*.

*« durée de vie utile restante »* pour la réparation, modification ou le remplacement *d'éléments préexistants*, signifie le moment entre le début de l'analyse (la date d'enregistrement anticipé de l’association condominiale) et le moment où la prochaine période de réparations envisagées est prévue de se produire

*« réparations »* signifie exclusivement aux fins de ce règlement et sections 17.1, 17.2, 17.3, 17.4 et 17.5 de la loi de l'ONHWP, une réparation, modification ou remplacement qui n'est pas habituelle ou d'entretien normal et dont les coûts de tels travaux excèdent 2000$, à un *élément préexistant* qui est prévue durant la période de [45] ans suivant l'enregistrement de la association condominiale, parce que la *durée de vie utile restante* des *éléments préexistants* ou la fin de la *durée de vie utile normale* subséquente est prévue d'être atteinte dans la même période. **[Note: voir 17.1(1)(a) de l’ONHWP Act]**

**[Note: les autres définitions qui s’applique parce qu’elles se trouvent dans l’ONHWP Act incluent:**

***« constructeur »* (s.1)**

***« règlements »* (s.1)**

***« fournisseur »* (s.1)**

***« plan de remplacement des immobilisations »* (s.17.1(1))**

***« date de début »* (s.17.1(1))**

***« phase »* (s.17.1(1))**

***« éléments préexistants »* (s.17.1(1))**

***« fonds des éléments préexistants »* (s.17.1(1))**

***« étude du fonds des éléments préexistants »* (s.17.1(1))**

***« propriété »* (s.17.1(1))**

***« partie privative projetée »* (s.17.1(1))**

***« propriété projetée »* (s.17.1(1))**

***« rapport d'évaluation de propriété »* (s.17.1(1))**

***« acquéreur d'une partie privative »* (s.17.1(1))**

***« projet de conversion de condominiums a usage d'habitation »* (s.17.1(1))**

***« unité »* (s.17.1(1))]**

**Rapport d'évaluation de propriété**

2(1) Les exigences pour un *rapport d'évaluation de propriété* sont les suivantes :

1. devra être un rapport écrit soumis à Tarion au moins 90 jours avant la *date de début*.
2. le rapport proposé doit évaluer la nature et la condition de la *propriété* ou de la *propriété proposée* relative au *projet de conversion de condominiums à usage d'habitation*.
3. le rapport devra inclure ce qui suit : 
   1. une description générale de la *propriété* ou de la *propriété proposée*
   2. les détails de la condition de la *propriété* ou de la *propriété proposée*
   3. une description générale de quels éléments de la *propriété* ou de la *propriété proposée* seront retirés ou qui seront retenus, les modifications, ajouts, altérations ou extensions que l'on propose faire à la *propriété* ou à la *propriété proposée.*
   4. une copie du certificat d'autorisation ou du certificat d'exercice de l'auteur.

1. le rapport devra inclure l'information sur l'implication de l'auteur et les détails des personnes fournissant des observations, des résultats de tests et des opinions.
2. le rapport devra également inclure d'autres exigences requises raisonnablement par le régistrateur et sous forme de circulaire d'information écrite ou autre document à être affiché publiquement sur le site Internet de la société.
3. La personne qui peut préparer un *rapport d'évaluation de propriété* sera
   * 1. une personne qui détient un certificat d'autorisation selon la définition de la *Loi sur les ingénieurs de l’Ontario* ou un certificat d'exercice selon la définition de la *Loi sur les architectes de l’Ontario*; et/ou
     2. une telle personne ayant les qualifications à la satisfaction du régistrateur et toute telle personne devra être couverte par une assurance responsabilité contre les erreurs et omissions et/ou autre assurance qui peut être raisonnablement exigée par le régistrateur.

1. Le régistrateur évaluera la pertinence du rapport en fonction de sa qualité et son exhaustivité à l'égard des exigences susmentionnées.

1. Le régistrateur peut renoncer par écrit à une ou plusieurs exigences dans les sous-sections (1) et (2) à son entière discrétion.

**Plan de remplacement des immobilisations**

3(1) Les exigences du *plan de remplacement des immobilisations* incluent les suivantes :

* 1. il sera sous forme d'un rapport écrit soumis à Tarion au moins 90 jours avant la *date de début*.
  2. le but du rapport sera axé sur la condition des *éléments préexistants*, le défi de combiner des éléments physiques et systèmes nouveaux et existants, ainsi que les réparations anticipées, modifications et/ou remplacements relatifs aux *éléments préexistants*.
  3. le rapport devra inclure le contenu suivant : 
     1. une description et les détails des *éléments préexistants*
     2. les résultats de tests exigés par Tarion et les tests facultatifs
     3. la présentation de la condition des *éléments préexistants*
     4. l'identification des principaux risques incluant les défis de combiner des éléments physiques et systèmes nouveaux et existants
     5. une description des réparations, modifications et/ou projets de remplacement reliés aux *éléments préexistants*, qui seront entrepris par le requérant avant l'enregistrement
     6. les impacts reliés au patrimoine
     7. un calendrier précisant les réparations, modifications et/ou remplacements qui peuvent être raisonnablement prévus pour les *éléments préexistants* du projet tel qu'exigé par toute réserve de fonds (ce terme étant défini dans la
     8. *Loi sur les condominiums*) prenant en considération leur condition actuelle, l'impact de toutes exigences de conformité législatives applicables et l'impact de toutes inscriptions ou désignations patrimoniales applicables
     9. le calendrier des travaux prévus
     10. une copie du certificat d'autorisation ou du certificat de pratique de l'auteur
  4. le rapport devra inclure l'information sur l'implication de l'auteur et les détails des personnes fournissant des observations, résultats de tests et opinions.
  5. le rapport sera mis à jour lorsque requis, conformément aux exigences raisonnables du régistrateur.
  6. le rapport devra également inclure toute autres exigences où c'est raisonnablement requis par le régistrateur et présenté par écrit dans une circulaire d'information ou autre document à être affiché publiquement sur le site Internet de la société.

1. La personne qui peut préparer un plan de remplacement des immobilisations sera
   * + 1. une personne qui détient un certificat d'autorisation selon la définition de la *Loi sur les ingénieurs* ou un certificat de pratique selon la définition de la *Loi sur les architectes*; et/ou

* + - 1. telle autre personne ayant les qualifications satisfaisantes aux yeux du régistrateur et telle personne devra avoir une assurance responsabilité contre les erreurs et omissions et/ou autre assurance telle que raisonnablement exigée par le régistrateur.

1. Le régistrateur évaluera la pertinence du rapport en fonction de sa qualité et son exhaustivité à l'égard des exigences susmentionnées

1. Le régistrateur peut renoncer par écrit à une ou plusieurs exigences dans les sous-sections (1) et (2) à son entière discrétion.

**Étude du fonds des éléments préexistants**

4(1) Les exigences d'une *étude du fonds des éléments préexistants* incluent les suivantes :

* 1. il s'agira d'un rapport écrit soumis à Tarion au moins 90 jours avant la *date de début*
  2. le but de ce rapport est double :
     1. il utilise les dépenses prévues dans le *plan de remplacement des immobilisations* afin de déterminer la contribution du constructeur nécessaire au *fonds des éléments préexistants*;
     2. pour divulguer des renseignements sur les *éléments préexistants* aux acquéreurs d'unités de condominiums.
  3. le rapport devra inclure le contenu suivant :
     1. un aperçu clair de la conversion en anglais
     2. une liste des *éléments préexistants* incluant leur historique et un calendrier des prochaines réparations, modifications ou remplacements majeurs anticipées
     3. un calendrier indiquant les réparations (ce terme étant défini dans la *Loi sur les condominiums*)en tenant compte de leur condition actuelle, l'impact de toutes exigences de conformité législatives applicables et l'impact de toutes inscriptions ou désignations patrimoniales applicables. Ceci devrait s'aligner avec le même calendrier dans le plan de remplacement d'immobilisations, à moins qu'il soit révisé durant la mise à jour annuelle
     4. description des projets de réparations, modifications ou remplacement reliés aux *éléments préexistants* qui seront entrepris par le requérant avant l'enregistrement
     5. le *calendrier des travaux prévus*
     6. une description de chaque dépense dans le *calendrier des travaux prévus* pour clarifier ce que l'on envisage être couvert par le budget fourni
     7. une détermination du montant à être contribué au *fonds des éléments préexistants* par le requérant
     8. une copie du certificat d'autorisation ou du certificat de pratique de l'auteur

* 1. le rapport devra inclure l'information sur l'engagement de l'auteur et inclure les détails des personnes fournissant des résultats d'observations de tests et des opinions.
  2. le rapport devra être mis à jour au besoin, conformément aux exigences raisonnables du régistrateur.
  3. le rapport devra également inclure telles autres exigences qui sont requises raisonnablement par le régistrateur et présentées par écrit dans une circulaire d'information ou un autre document à être affiché publiquement sur le site Internet de la société.

1. La personne qui peut préparer une étude du *fonds des éléments préexistants* sera
   * 1. une personne qui détient un certificat d'autorisation selon la définition de la *Loi sur les ingénieurs* ou un certificat de pratique selon la définition de la *Loi sur les architectes*; et/ou

* + 1. telle autre personne ayant les qualifications satisfaisantes aux yeux du régistrateur et telle personne devra avoir une assurance responsabilité contre les erreurs et omissions et/ou une autre assurance telle que raisonnablement exigée par le régistrateur.

1. Le régistrateur évaluera la pertinence du rapport en fonction de sa qualité et son exhaustivité à l'égard des exigences susmentionnées.

1. Le régistrateur peut renoncer par écrit à une ou plusieurs exigences dans les sous-sections (1) et (2) à son entière discrétion.

1. Le requérant devra fournir au régistrateur à la date ou avant la date d'anniversaire de l'inscription de la première unité dans le *projet de conversion de condominium à usage d'habitation* et à ou avant le premier anniversaire par après, jusqu'à la *date d'enregistrement*, soit :
   1. par confirmation écrite par un cadre supérieur ou représentant du requérant attestant qu'il n'y a eu aucun changement matériel à *l'étude du fonds des éléments préexistants*; ou
   2. une mise à jour de *l'étude du fonds des éléments préexistants* soulignant :
      1. tout changement matériel à tout aspect de *l'étude du fonds des éléments préexistants*;
      2. comment et pourquoi ces changements sont survenus;
      3. une version révisée du *calendrier de travaux prévus* ou un calendrier des dépenses de la réserve de fonds si et dans quelle mesure ils sont touchés par ces changements;
      4. et s'il y a une augmentation ou une réduction du montant des fonds qui devrait être incluse dans le *fonds des éléments préexistants*.

1. Le régistrateur fera des efforts raisonnables afin de réviser et mettre à jour un rapport référé dans le sous-section (4) à l'intérieur de trente (30) jours après réception. Si le rapport est satisfaisant aux yeux du régistrateur et si le rapport :
   1. indique que le montant du *fonds des éléments préexistants* devrait être augmenté, alors le requérant, dans les trente (30) jours de la demande écrite du régistrateur, devra augmenter le montant du *fonds des éléments préexistants* par le montant spécifié dans le rapport mis à jour; ou
   2. indique que le montant du *fonds des éléments préexistants* peut être réduit, alors le régistrateur peut, par avis écrit au *fiduciaire attitré*, autoriser la réduction du *fonds des éléments préexistants* par le montant applicable et par le paiement d'une telle somme au requérant.

1. Si le requérant reçoit un avis requérant un paiement supplémentaire sous la sous-section (5) et que le requérant omet de le faire, alors le vendeur et le constructeur du projet seront en défaut de leurs modalités d'enregistrement et devant le régistrateur.

**Confirmation de l'enregistrement et de l'inscription**

**[Note: article 17.4]**

5(1) Pour les besoins de la section 17.4(1) de la loi de l'ONHWP, le régistrateur devra préparer et afficher un formulaire de confirmation qui devra être livré à :

i. un *vendeur de projet de conversion de condominiums à usage d'habitation*; et

ii. un *constructeur de projet de conversion de condominiums à usage d'habitation*

à condition que toutes les exigences nécessaires pour permettre à la société de fournir une telle confirmation ont été rencontrées.

(2) Les formulaires référés à la sous-section 5(1) et (2) devront inclure les détails référés à la section 17.4(2) de la loi de l'ONHWP et d'autres détails tel que déterminé étant raisonnablement nécessaire ou souhaitable par le régistrateur.

**Fonds des éléments préexistants**

6(1) Le *fonds des éléments préexistants* devra être établi et maintenu **[voir s.17.5 (1)]** de façon suivante :

1. le requérant devra prévoir la création d'un compte en fidéicommis avec un *fiduciaire attitré*, conformément à l'accord de fiducie dont la forme sera déterminée et préparée par le régistrateur et affichée sur le site Internet de la société (*accord de fiducie de fonds des éléments préexistants (PEF)*); et
2. le requérant devra, de ses propres ressources, alimenter le compte en fiducie avec le montant à être payé dans le *fonds des éléments préexistants*, tel que déterminé et approuvé dans *l'étude du fonds des éléments préexistants*;
3. le requérant devra payer les frais pour établir et maintenir *l'accord de fiducie de fonds des éléments préexistants (PEF)*.

(2) Le *fonds des éléments préexistants* devra être financé tel que décrit à la sous-section 6(1)(b) à la date d'inscription de la première unité dans le *projet de conversion de condominiums à usage d'habitation*.

**[Note: Les coûts associés à l’établissement et au maintien du fonds des *éléments préexistants* ne peuvent pas être transférés aux acheteurs d’unités dans le projet de conversion en tant que coût additionnel ou en tant que frais d’occupation ou de clôture. – voir s.17.5(1) de l’ONHWP Act]**

**[Note: Le fonds des éléments préexistants serait géré en respectant les exigences prescrites dans la réglementation du lieutenant-gouverneur en conseil décrites à s.17.5 (2) (a) de l’ONHWP Act. Il est proposé que la réglementation établirait les exigences concernant le moment où le fonds des éléments préexistant devrait être mis sous contrôle fiduciaire et le moment quand il peut être décaissé. Voici les points saillants de ce qui est proposé:**

* **Les fonds seraient détenus en fiducie jusqu’à ce que l’Association condominiale soit enregistrée.**
* **Après l’enregistrement:**
  + **Les fonds associés à une unité qui n’excèdent pas 10 000$ seront décaissés et versés au propriétaire subséquent (c.-à-d. non-vendeur) de l’unité et les fonds dépassant 10 000$ seraient maintenus en fiducie.**
  + **Les fonds associés aux parties communes seraient décaissés et versées à l’association condominiale suivant l’enregistrement.**

**Veuillez vous référer à la réglementation proposée lorsqu’elle sera disponible.]**

1. Durant la *période de pré-enregistrement* le régistrateur aura droit, à sa discrétion raisonnable, de libérer des fonds provenant du *fonds des éléments préexistants* afin de payer pour des *travaux prévus*, tel que décrit dans le *calendrier des travaux prévus*, pour l'une ou l'autre ou les deux réparations aux unités ou aux parties communes.
2. Après l'*enregistrement* de l’association condominiale, l’association condominiale devient autorisée et devra utiliser uniquement des sommes provenant du *fonds des éléments préexistants* pour payer les *réparations*, tel que décrit dans le *calendrier de travaux prévus*. Après une période de (7) ans suivant l'enregistrement de l’association condominiale, tous les fonds restants du *fonds des éléments existants* ne seront plus sujets aux restrictions décrites dans cette règlementation ni de la façon dont ils doivent être utilisés et pourront être consolidés avec un ou plusieurs autres *fonds de prévoyance*[ou le fonds de fonctionnement?]sans aucune restriction sur la façon de dépenser les fonds.

1. Suivant l'*enregistrement* de l’association condominiale, s'il y a de l'argent dans le fonds des éléments préexistants en application à la section 6(4)(c)(i) ci-dessus, alors sur demande écrite [au propriétaire de l'unité?] le régistrateur aura droit de, à son entière discrétion, libérer les fonds du *fonds des éléments préexistants* [au propriétaire de l'unité?] afin de payer pour les *travaux prévus*, tel que décrit dans le calendrier des travaux prévus, pour les réparations des unités concernés.

1. Tout montant versé à l’association condominiale ou au propriétaire d'unité, à partir des *fonds des éléments préexistants*, sera considéré comme une prestation au propriétaire et à son successeur si applicable, sous la sous-section 14(6) de la loi de l'ONHWP, dans les limites d'une demande de réclamation sous garantie faite relativement à *l'élément préexistant*.

**[Note: les sous-sections 6(3) et (4), seront promulguées par le lieutenant-gouverneur en conseil]**

1. En rapport avec tous *travaux prévus* pour lesquels l’association condominiale ou un propriétaire prévoient utiliser de l'argent du *fonds des éléments préexistants*, l’association condominiale ou le propriétaire de l'unité, selon le cas, pour faciliter et préserver les droits statutaires de la garantie, feront une réclamation sous garantie par rapport à l'item ou aux items et donneront au vendeur et à la société l'occasion raisonnable d'inspecter la condition avant que toutes réparations ou modifications soient effectuées. À défaut de faire une telle réclamation sous garantie et de permettre l'occasion d'inspection cela signifiera que le propriétaire ou l’association condominiale, le cas échéant, a effectué un choix et renonce aux droits statutaires à l'égard de tels items.
2. Aucune action ou recours en dommages ou autres actions ne pourront être entreprises contre le régistrateur ou autre employé ou représentant de la société pour un geste posé de bonne foi dans l'exécution ou l'intention d'exécution des devoirs et pouvoirs sous les sous-sections 6(4) ou 6(7) pour tout allégation de négligence ou défaut dans l'exécution, en toute bonne foi, de ce devoir ou pouvoir.

**Commencement**

**7. Ce règlement prend effet à la dernière des dates, soit le** ● **ou le jour de son dépôt.**

**[Note: sera cohérent avec la proclamation d’autres dispositions de l’ONHWP Act.]**

**[Note: Il est proposé que le Code du bâtiment (Règl. de l’O. 332/12) soit modifié par l’ajout de la sous-section 17.4 (3) de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* à la liste des lois applicables lors de l’octroi de permis de construction, en ce qui a trait à la disposition portant sur la confirmation par le registrateur pour la *construction* d’un projet de conversion en condominiums résidentiels.]**

**[Note: dispositions concernant le transition – les règles s’appliquent à tout projet de conversion en condominiums résidentiels pour lesquels un contrat de vente est signé pour une unité du projet, entre personnes non liées, le ou après le 1er janvier 2018.]**

# Amendement au règlement 894

**Section** ● **du règlement 894 est amendé afin d'ajouter les modalités suivantes d'enregistrement pour un vendeur et contracteur d'un *projet de conversion de condominiums à usage d'habitation* :**

1. **le déclarant devra fournir un rapport au régistrateur (sous une forme jugée acceptable au régistrateur agissant raisonnablement) dans le cadre de la procédure de rapport BB19 qui contient des descriptions, notes explicatives et le cheminement vers la conformité pour l'intégration des éléments préexistants dans le *projet de conversion de condominiums à usage d'habitation* se rapportant au Code du bâtiment et aux lois relatives applicables à la construction.**

1. **si un déclarant n'a pas augmenté le montant d'un *fonds des éléments préexistants*, conformément aux exigences de la loi et des réglementations de l'ONHWP, le régistrateur peut, à sa discrétion, retenir la libération de toute garantie d'exécution que la société peut détenir en attente de tels versements ou d'une autre résolution satisfaisante à l’association condominiale.**

1. **tous *projets de* *conversion de condominiums à usage d'habitation* seront sujets au [rapport BB19].**

# Amendement au règlement 892

1. **Calendrier “A” au règlement 892 est amendé afin d'y ajouter la nouvelle ligne tel qui suit :**

« Pour l'inscription des habitations dans un *projet de conversion de condominiums à usage d'habitation*, le tarif sera de deux fois le tarif indiqué pour des habitations dans un condominium standard, tel qu'indiqué dans la charte ci-dessus. »

1. **La sous-section 4.2 du règlement 892 est modifié conformément à l'ajout du paragraphe suivant 4.2 (13) :**

(13) Si le propriétaire est un propriétaire d'une unité dans un *projet de conversion de condominium à usage d'habitation*, alors lorsque des sommes sont dépensées sur des *éléments préexistants*, prévus dans le *calendrier de travaux prévus* avec des fonds qui proviennent de *fonds des éléments préexistants*, le propriétaire devra :

* 1. faire une réclamation sur un *formulaire de réclamation initiale* pour ce qui est de l'item avant de dépenser tous fonds sur cet item et,
  2. donner à la société l'occasion d'inspecter la condition de l'item avant que les travaux soient effectués,

autrement, le propriétaire sera jugé avoir renoncé à tout droit de réclamation statutaire sous garantie par rapport à l'item.

**[Note: des dispositions similaires sont aussi nécessaires pour d’autres réclamations prévues à 892 pour les unités et parties communes.]**