

Examen de l'addenda – 2011

INTERPRÉTATION D'IMPACT SUR LA RÉGLEMENTATION – MISE EN CONTEXTE

1. CONTEXTE

La garantie couvrant les retards de conclusion pour l'application de la *Loi sur le régime des garanties des logements neufs de l'Ontario* a été créée par règlement en 1988. Cette garantie a été mise en œuvre pour régler les plaintes des consommateurs pour retard de conclusion, particulièrement nombreuses avec le boom de la construction résidentielle en Ontario. De nombreux intervenants ont contribué à la mise en œuvre de cette garantie, dont le ministère des Affaires municipales et du Logement et le ministère de la Consommation et du Commerce de l'Ontario, l'Ontario New Home Builders' Association, la Toronto Home Builders' Association, l'Urban Development Institute et la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment. Lors de sa création, la garantie s'appliquait exclusivement aux retards de conclusion visant un logement franc. En 1990, le règlement a été amendé de sorte que la garantie couvre également les retards d'occupation visant un logement condominial.

En mars 2006, à la demande du ministère des Services gouvernementaux de l'Ontario, Tarion Warranty Corporation a formé le Comité spécial indépendant sur les retards de conclusion, lui confiant le mandat d'examiner les garanties couvrant les retards de conclusion et d'occupation en vertu de la *Loi sur le régime des garanties des logements neufs de l'Ontario* et de formuler des recommandations pour la résolution des problèmes relatifs aux garanties existantes. Ce Comité spécial formé de douze membres, après de multiples séances de travail, a produit un rapport préliminaire, suivi de son rapport final, publié en février 2007. À partir des recommandations formulées dans ce rapport, des changements ont été apportés aux règlements de Tarion; de plus, un supplément obligatoire révisé (« addenda ») a été ajouté à la convention d'achat d'un logement neuf.

Le Sommaire exécutif du Rapport final du Comité spécial est disponible sur demande.

En 2009, l'industrie de la construction des logements neufs a réclamé que l'addenda à la convention d'achat d'un logement franc soit modifié, de manière à autoriser la résiliation anticipée par l'entrepreneur en construction pour non-atteinte d'un seuil de ventes donné ou non-viabilité financière. Cette modification et d'autres changements mineurs ont été apportés à l'addenda en 2009.

2. PRINCIPES

La recherche de solutions équitables pour les vendeurs et les acheteurs et la conciliation de leurs intérêts légitimes a été au cœur de toutes les discussions des membres du Comité spécial pour l'amélioration de la réglementation sur les garanties couvrant les retards de conclusion et d'occupation. Les garanties ne doivent pas favoriser indûment les acheteurs ni entraîner des coûts déraisonnables pour les vendeurs, exposés, bon gré mal gré, aux retards inévitables et propres à l'industrie de la construction résidentielle. En ce qui a trait au degré de protection que doivent offrir les garanties, les vendeurs sont toutefois mieux informés que les acheteurs et plus aptes à prévoir et à prévenir les retards éventuels. Le Comité spécial s'est fondé sur les principes directeurs ci-dessous.

- Conciliation des intérêts légitimes
- Équité
- Proportionnalité des risques et des responsabilités
- Neutralité du marché
- Degré de certitude des attentes
- Communications et information
- Réduction ou contrôle des retards
- Avis de retard acceptable
- Accessibilité au logement
- Efficience administrative
- Clarté de la réglementation
- Harmonisation avec les autres régimes législatifs

En ce qui a trait à l'amélioration de la réglementation actuelle, ces principes directeurs sont considérés comme appropriés pour l'examen des dispositions de la garantie sur les retards et de l'addenda. Il importe particulièrement d'éviter de rendre l'addenda plus complexe qu'il ne l'est déjà et, dans ce but, la clarté s'ajoute à nos principes directeurs.

3. ENJEUX

Tarion tient compte de tous les commentaires reçus à propos des différentes versions de l'addenda depuis leur mise en circulation. Tarion a également invité les intervenants à lui faire part de leurs commentaires par écrit ou par le biais de son site Web.

Les enjeux cernés par les intervenants de même que nombreuses suggestions adressées à Tarion relativement à l'amélioration de la réglementation sont présentés ci-dessous.

4. EN QUOI CONSISTE LA PROPOSITION? – CHANGEMENTS RECOMMANDÉS

La liste des changements recommandés par la direction de Tarion, de même que des notes explicatives, figurent ci-dessous. En ce qui a trait aux sections numérotées de l'addenda auquel il est fait référence dans le présent document, veuillez-vous reporter à l'addenda présenté à l'Annexe « B ».

4.1 Consolidation des formulaires

Enjeu

En 2009, l'industrie de la construction des logements neufs a réclamé que l'addenda soit modifié de manière à autoriser la résiliation pour non-atteinte d'un seuil de ventes donné ou non-viabilité financière, et ce, particulièrement pour les logements francs. Pour mettre cette recommandation en œuvre, il a fallu créer un nouvel addenda pour chaque type de transaction. Le nombre de nos addendas est passé de quatre à huit. Cela entraîne une certaine confusion parmi les vendeurs et les acheteurs.

Discussion

À la suite du processus d'examen, il est recommandé que Tarion produise des addendas améliorés en se fondant sur les formulaires existants. Cela lui donne en outre l'occasion de consolider les formulaires et d'en ramener le nombre à quatre, soit deux addendas (dates définitives ou estimatives) par type de logement (condominial et franc). La rédaction et la mise en œuvre du règlement d'administration interne peuvent être intégrées à la production des formulaires améliorés.

La production de nouveaux formulaires est assujettie à l'adoption de la recommandation présentée dans la section 4.4 du présent document.

4.2 Report des dates critiques par entente mutuelle

Enjeu (OHBA – Déc. 2009)

L'addenda est considéré comme trop restrictif en ce qui a trait au report des dates de conclusion et d'occupation estimatives. Actuellement, seules les dates de conclusion définitives et estimatives peuvent être reportées par entente mutuelle.

Certains intervenants sont d'avis que le report par entente mutuelle devrait être autorisé pour toutes les dates critiques.

Discussion

Le Comité de travail sur les retards de conclusion a envisagé la possibilité d'autoriser le report des dates critiques par entente mutuelle. La possibilité d'autoriser le report de toute date critique par entente mutuelle a été envisagée et rejetée. La possibilité de modifier n'importe quelle date critique pourrait raccourcir des délais essentiels et créer des problèmes dont les acheteurs mesurent mal l'ampleur.

Certains sont d'avis que l'addenda est trop restrictif et nuit à la liberté contractuelle. Les positions de négociation des parties s'en trouvent réduites. Toutefois, tel que souligné dans *Markey c. Tarion* (2006), il faut se poser cette importante question : les changements ont-ils été faits en toute connaissance de cause? Était-ce une décision éclairée de la part des acheteurs? Comprehendaient-ils vraiment les conséquences?

La direction de Tarion privilégie la liberté contractuelle en ce qui a trait aux dispositions de l'addenda, qui y gagneraient d'ailleurs en simplicité et en clarté. En autorisant le report de toutes les dates critiques, on élimine une source de confusion. Une déclaration relative aux dates critiques pourrait être produite

chaque fois qu'une de ces dates est modifiée par entente mutuelle. Toutefois, pour s'assurer que l'entente entre les parties est non seulement mutuelle, mais également informée, il est recommandé de modifier l'addenda par l'ajout de conditions relatives au report de toute date critique, par exemple :

- (i) Le vendeur et l'acheteur acceptent et conviennent mutuellement de modifier la date critique en question, et comprennent que la convention d'achat demeure exécutoire et cela, que la modification proposée prenne effet ou non;
- (ii) À la modification proposée est jointe la déclaration révisée sur les dates critiques, qui remplace la déclaration précédente;
- (iii) L'acheteur reconnaît que la modification proposée peut avoir un effet sur les droits à l'indemnisation pour retard de conclusion ou d'occupation.

Toute modification non conforme à cette disposition peut être annulée à la demande de l'acheteur.

La direction est d'avis qu'il est raisonnable d'autoriser les parties à modifier des dates critiques à la condition d'utiliser un mécanisme approprié à cet effet (entente mutuelle et décision éclairée).

4.3 Logement franc – Ententes relatives à l'occupation provisoire – Parcelles de terrain lié (PTL) affiliées aux parties communes d'un condominium (PCC)

Enjeu

Dans la convention d'achat type d'un logement franc, la prise de possession a lieu à la même date que le transfert du titre de la propriété. Toutefois, cela n'est pas toujours le cas. Le vendeur peut proposer une période d'occupation provisoire, pendant laquelle l'acheteur occupe son logement, paie les coûts d'occupation (tels qu'ils s'appliquent lors de la conclusion provisoire pour l'achat d'un logement condominial). Une fois que le titre de propriété a été remis à l'acheteur, celui-ci paie le solde de clôture. Certains considèrent que la convention d'achat d'un logement franc devrait être soumise aux mêmes règles que celle d'un logement condominial et que l'indemnisation de retard ne devrait pas être assujettie à la date de transfert du titre, en autant que la prise de possession puisse s'effectuer à la date convenue.

Voici un exemple courant : la convention d'achat porte sur un logement franc qui occupe une parcelle de terrain lié (PTL), laquelle est toutefois affiliée aux parties communes d'un condominium (PCC). Les logements francs de type PTL se rapprochent plus des propriétés condominiales types que des projets de propriété franche. Les parties communes des PTL en milieu urbain, dont le chemin public, les services internes, les commodités et le parc de stationnement, qui forment l'infrastructure du projet doivent être achevées. L'enregistrement des plans des PCC peut avoir lieu seulement lorsque toutes les exigences liées à l'avant-projet, aux devis d'arpentage, au processus d'enregistrement et à la réglementation, ont été vérifiées et approuvées. L'enregistrement des PCC précède le transfert du titre de propriété. Selon les représentants de l'industrie, il est courant que des logements condominiaux soient prêts bien avant que toutes les formalités requises pour le transfert du titre soient achevées. Les formalités menant à la

conclusion de la transaction pour un logement franc sont très différentes. Dans le cas d'un bien-fonds franc, les plans de lotissement sont enregistrés avant que le permis de construire soit émis. Pour un bien-fonds de type PCC, l'émission du permis de construire est généralement assujettie à l'approbation du plan d'implantation et des conditions de l'avant-projet. Cela fait toute une différence sur le plan de l'échéancier.

Discussion

Les projets PTL sont de plus en plus courants et, par conséquent, la direction est d'avis que Tarion devrait en faciliter la gestion. Le cas échéant, un troisième jeu d'addendas devra être produit (cela faisant passer le nombre des addendas de quatre à six). L'admissibilité à l'indemnisation de retard devrait être liée à la date d'occupation. De plus, il est recommandé de redéfinir les dispositions relatives à l'occupation provisoire en s'inspirant de *Loi sur les condominiums*.

Il reste à déterminer si Tarion doit produire un addenda régissant les arrangements relatifs à l'occupation provisoire des logements francs non affiliés à des PCC. Pour le moment, la direction considère que cela n'est pas nécessaire et recommande de produire uniquement l'addenda applicable aux logements francs affiliés à des PCC.

4.4 Frais de conclusion – Rajustements finals

Enjeu

Depuis quelques années, la transparence des rajustements finals est remise en question dans les journaux et par d'autres forums. Trois cas ont suscité un intérêt particulier :

- dans le cas le plus décrié, le vendeur avait ajouté aux rajustements finals certains montants à titre de contributions au développement, alors que les montants en question ne faisaient pas partie de ses coûts réels;
- dans le deuxième cas, régulièrement cité, on se plaint du flou entourant la description des rajustements finals, ce qui expose l'acheteur à de mauvaises surprises, voire même à l'impossibilité de conclure la transaction par manque de fonds;
- enfin, il semble que les ajustements indiqués dans l'offre initiale seraient gonflés en faveur du vendeur, lequel omettrait parfois de les rajuster, et ce, au détriment de l'acheteur. [Cette discussion se poursuit dans la section 5.3.]

Discussion

Coûts non réels : Pour mettre fin au problème décrit à l'alinéa 1 ci-dessus, Tarion a modifié le Règlement 894 en excluant les coûts non réels des éléments pouvant faire l'objet d'un rajustement, ceci faisant désormais partie des conditions d'enregistrement pour les vendeurs. Il est recommandé que l'addenda soit modifié par l'ajout d'une disposition créant une obligation contractuelle semblable entre le

vendeur et l'acheteur. Il serait énoncé, à titre de modalité générale, que le vendeur ne peut pas facturer à titre d'ajustement ou de rajustement du prix d'achat d'un logement un montant en gage de remboursement d'une somme payée ou due à un tiers par le vendeur sauf dans le cas et la mesure où cette somme est ultimement versée à ce tiers avant ou après la conclusion. (Si la personne inscrite exige de l'acheteur un montant ne respectant pas les conditions de ce paragraphe, le montant en question doit être rajusté sur-le-champ.)

Divulgation : Pour résoudre les problèmes liés au manque de transparence de la divulgation des rajustements finals, il est proposé de reformuler l'addenda en se fondant sur la convention d'achat type de la GTHBA (maintenant appelée BILD), selon laquelle tous les rajustements au prix d'achat doivent être divulgués dans un seul et même document. L'OHBA suggère que cette recommandation fasse l'objet d'une étude plus poussée et soit soumise à la consultation. La recommandation en question consiste à inclure dans l'addenda une disposition générale à l'effet que seuls les rajustements au prix d'achat qui figurent en annexe à l'addenda sont valables. En ce qui a trait aux questions soulevées par l'industrie sur les éléments non rajustables (p. ex., les frais d'aménagement paysager), il est recommandé de répartir les frais en deux catégories distinctes dans l'annexe prévue à cet effet : les frais à rajuster à la conclusion et les frais fixes (non rajustables). La première catégorie comprend des éléments dont les coûts peuvent être estimés (p. ex., les impôts fonciers). Les frais de la première catégorie sont les seuls à pouvoir être rajustés à la date de conclusion du contrat, les rajustements en question devant être fondés sur les montants réels et connus. On a également recommandé à Tarion de poser les conditions suivantes : (i) donner la valeur en argent comptant de chaque élément, en indiquant s'il s'agit d'un montant ferme ou maximum, ou encore, un montant minimum, cela devant être spécifié; et (ii) créer l'obligation de considérer des éléments de substitution aux fins des rajustements. Pour des motifs d'ordre pratique et juridique, la direction ne préfère pas donner suite à ces recommandations.

4.5 Pose de la toiture comme événement repère

Enjeu

La pose de la toiture considérée en tant qu'événement repère pour la remise de l'avis indiquant la date d'occupation estimative finale soulève deux problèmes.

Définition : Ce qu'on entend exactement par la « toiture » peut différer selon le type de projet. Pour plus de clarté, il est recommandé d'ajouter la définition ci-après :

La « date de pose de la toiture » désigne la date d'achèvement de la pose de la dalle de toiture ou encore, selon le cas, des fermes et coffrages de la toiture. Dans le cas d'un immeuble multi-étages à plan vertical, la « toiture » désigne la toiture de l'immeuble. Dans le cas d'un logement unifamilial sans plan vertical (p. ex., une maison de ville), la « toiture » désigne la toiture du logement en question. Dans le cas d'un logement unifamilial sans plan vertical, mais intégré à un ensemble résidentiel, la « toiture » désigne la toiture de l'ensemble résidentiel en question.

L'événement repère pour la remise d'avis crée un désavantage lorsque la convention porte sur un logement neuf. : En vertu des nouveaux règlements, la date d'occupation estimative finale doit être fixée dans les 30 jours suivant la date de « pose de la toiture ». Si la convention d'achat est signée avant que la toiture soit posée, le vendeur peut reporter la date d'occupation finale d'un maximum de 120 jours. Si la convention d'achat est signée après que la toiture soit posée, le vendeur ne peut pas se prévaloir du droit de report de la date d'occupation estimative jusqu'à un maximum de 120 jours. Au lieu de cela, il doit immédiatement fixer la date d'occupation définitive. Pour résoudre ce problème, il est recommandé de modifier le paragraphe 3(d) de la façon suivante :

« Si la convention d'achat du logement neuf est signée après la date de pose de la toiture, le vendeur doit spécifier dans la déclaration relative aux dates critiques annexée à la convention d'achat, soit la date d'occupation estimative finale, soit la date d'occupation définitive.

4.6 Remboursement des dépôts ou renonciation aux dépôts lors de l'annulation de la convention d'achat

Enjeu (OHBA – 2011)

En vertu de la section 12(a) du formulaire relatif à la date d'occupation estimative du logement condominial, dans l'éventualité où la convention d'achat est résiliée, le vendeur doit rembourser à l'acheteur la totalité des dépôts et coûts des « extra » et améliorations dans les dix jours suivant la résiliation. Cette disposition n'empêche aucunement l'acheteur qui se trouve dans l'impossibilité de conclure la transaction ou de respecter ses engagements contractuels de résilier la convention, même s'il doit pour cela renoncer en tout ou en partie aux dépôts déjà versés.

Discussion

Il est recommandé de modifier la section 12 de la façon suivante : Le vendeur et l'acheteur peuvent résilier la convention d'achat par entente mutuelle écrite. Le cas échéant, l'entente mutuelle écrite doit indiquer les montants des dépôts et coûts des « extra » et améliorations versés par l'acheteur et qui doivent lui être remboursés intégralement ou partiellement.

4.7 Renonciation en cas de résiliation

Enjeu

En vertu de la section 12(a) du formulaire relatif à la date d'occupation estimative du logement condominial, dans l'éventualité où la convention d'achat est résiliée, le vendeur doit rembourser à l'acheteur la totalité des dépôts dans les dix jours suivant la résiliation. En vertu de ce paragraphe, l'acheteur ne peut pas être contraint par le vendeur de renoncer à ses droits vis-à-vis du vendeur ou de mettre fin à la convention d'achat pour obtenir le remboursement des montants payables lors de la résiliation de la convention d'achat.

Discussion

Dans les faits, l'acheteur peut exercer les droits découlant des garanties sans avoir à renoncer à quoi que ce soit. Il a droit au remboursement de ses dépôts sans avoir pour cela à signer une renonciation.

Il peut arriver qu'un vendeur se serve du remboursement des dépôts pour convaincre l'acheteur de signer une renonciation. Le cas échéant, en plus des dispositions relatives au remboursement des dépôts et à la résiliation de l'entente, la renonciation englobe toute une série de restrictions. Rien n'empêche le vendeur et l'acheteur de conclure une entente de renonciation mutuelle, sous réserve que cette entente ne constitue pas une condition essentielle au remboursement des dépôts versés par l'acheteur. Il est recommandé de modifier la deuxième phrase du paragraphe 12(a) de la façon suivante :

« L'acheteur ne peut pas être contraint par le vendeur de renoncer à ses droits vis-à-vis du vendeur pour être admissible, dans l'éventualité où la convention d'achat est résiliée, à recevoir les montants déjà versés et qui lui sont dus en vertu du présent paragraphe. Toutefois, le vendeur peut exiger de l'acheteur, dans l'éventualité où la convention d'achat est résiliée, qu'il signe une déclaration écrite dans laquelle les montants qui lui sont remboursés sont indiqués. Cet addenda et les dispositions qui y sont énoncées ne peuvent en aucun cas empêcher le vendeur et l'acheteur de conclure une entente mutuelle de résiliation de la convention d'achat ou de renonciation. » [Le nouveau texte est souligné.]

4.8 Reconnaissance écrite relative à l'indemnisation pour RC ou RO

Enjeu

La section 9 de l'addenda indique que dans l'éventualité où l'acheteur est admissible à recevoir l'indemnité de retard de conclusion ou d'occupation, l'acheteur doit communiquer avec le vendeur pour tenter de parvenir à un règlement. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre, une réclamation peut être soumise directement à Tarion. Si l'acheteur et le vendeur parviennent à s'entendre au sujet de la réclamation au titre de la garantie, les conditions de l'entente doivent être énoncées par écrit dans une déclaration dûment signée par les deux parties conformément aux dispositions de l'addenda. En vertu de l'addenda, une copie de ladite déclaration doit également être envoyée à Talion dans les 30 jours suivant la prise d'effet. Par le biais de ces dispositions, Tarion voulait obtenir de l'information sur les stratégies de règlement des différends choisies par les vendeurs. Dans les faits, Tarion n'a jamais reçu de copie d'une telle déclaration de la part d'un vendeur. Elle n'a pas cherché non plus à forcer l'exécution de ces dispositions.

Discussion

Il est recommandé d'enlever la disposition sur l'envoi d'une copie d'une telle déclaration à Tarion. Tarion se réserve toutefois le droit de demander une copie de la déclaration lorsqu'elle juge que cela est nécessaire.

Pour plus de clarté, il est également recommandé de modifier l'addenda en enlevant la disposition relative au délai de 180 jours. Cette disposition est peu utile, puisque la réclamation au titre de la garantie peut être faite un an après la date d'occupation.

4.9 Lignes de signature

Enjeu

Plusieurs vendeurs ont demandé à Tarion d'insérer une seconde ligne de signature à l'intention du vendeur dans la page de signature de l'addenda. Certains vendeurs ont besoin de deux signataires.

Discussion

Il est recommandé de mettre cette recommandation en œuvre.

4.10 Quand l'indemnité pour retard d'occupation devient-elle payable?

Enjeu

En vertu de la section 9(b) de l'addenda de Tarion à la convention d'achat d'un logement condominial, l'acheteur doit avoir pris possession du logement pour être admissible à l'indemnisation, la réclamation devant être présentée dans la première année d'occupation du logement. Le droit à l'indemnisation est assujéti à l'occupation du logement.

Mais qu'en est-il lorsque l'acheteur est en défaut de paiement vis-à-vis de l'acheteur? Le cas échéant, le vendeur doit traquer l'acheteur pour obtenir remboursement.

Discussion

L'acheteur du logement condominial veut recevoir l'indemnité de retard de conclusion ou d'occupation dans les plus brefs délais. Tarion a tout intérêt à ce que l'acheteur et le vendeur parviennent à un règlement en temps opportun. La crainte du vendeur est d'avoir à verser une indemnité de retard d'occupation à un acheteur sans avoir la certitude, par la suite, que la vente soit conclue.

Nous sommes d'avis que l'admissibilité à recevoir l'indemnité doit demeurer conditionnelle à l'occupation et que le délai d'une année suivant la date d'occupation soit maintenu en ce qui a trait à toutes les réclamations d'une indemnité de retard. Il a été suggéré que le vendeur puisse, au choix, payer l'indemnité de retard d'occupation ou l'indemnité de retard (avec les intérêts) à titre de rajustement final, ce qui est l'approche recommandée par la direction.

4.11 Avis de report raisonnablement nécessaire

Enjeu

Le délai de dix jours pour l'envoi d'un avis de report raisonnablement nécessaire en raison d'une grève ou d'un incendie, par exemple, et lequel doit préciser les dates de début et de fin de la période de report, est jugé trop court. Il est suggéré que ce délai soit fixé à 20 jours au lieu de dix, comme dans « l'ancien » addenda.

Discussion

La suggestion étant raisonnable, il est recommandé de la mettre en œuvre.

4.12 Logement sur contrat

Enjeu

Un « logement sur contrat » est un logement construit en vertu d'un contrat de construction entre le constructeur et le propriétaire du terrain. De manière générale, le problème des retards d'occupation ne se pose pas dans le cas des logements sur contrat. Le constructeur étant également le propriétaire du bien-fonds, il n'est pas exposé aux mêmes risques que le constructeur de logements condominiaux. Les dispositions sur la « conclusion » ne s'appliquent pas pour les logements à contrat. Les problèmes relatifs aux retards d'occupation visent essentiellement les logements condominiaux. De fait, la garantie couvrant les retards n'est pas offerte pour les logements à contrat.

Discussion

À titre de mesure provisoire, il est considéré que la politique visant à ne pas offrir l'indemnisation de retard pour les logements à contrat devrait être énoncée expressément dans la réglementation. Cette politique est clairement définie dans les bulletins des entrepreneurs en construction, la trousse d'information à l'intention du propriétaire et le site Web de Tarion, mais il serait utile de l'énoncer également dans la réglementation.

En temps utile, Tarion étudiera la possibilité d'introduire une certaine protection contre les retards d'occupation dans les dispositions générales relatives aux logements à contrat. Aux fins de la présente évaluation d'impact, cette question a été mise de côté.

4.13 Conflit quant à l'interprétation – Motifs de résiliation anticipée

Enjeu

La section 2(c)(i) de l'addenda contient la question suivante : « Y a-t-il des conditions particulières liées à la résiliation anticipée? Oui ou Non ». Suivant l'énoncé des conditions, on retrouve ce qui suit : « Le non-

respect (ou la renonciation, le cas échéant) de ces conditions entraîne la résiliation automatique de la convention d'achat. » [Soulignement ajouté]

Pourtant, le non-respect ou l'annulation des conditions liées à la résiliation anticipée énoncées dans le paragraphe 1(b) de l'Annexe « B » n'a pas pour effet d'annuler ou de résilier la convention d'achat.

Discussion

Cette disposition devrait être modifiée de la façon suivante : « ... peut entraîner la résiliation de la convention d'achat. »

4.14 Autres changements recommandés quant à la formulation et à la présentation

Certains changements sont recommandés dans le but de faciliter la compréhension des dispositions. C'est le cas, par exemple, de l'addenda à la convention d'achat pour un logement de type PTL/PCC, du modèle d'acte et des notes explicatives.

5. COMMENTAIRES REÇUS MAIS NON RETENUS

Voici un aperçu des commentaires qui ont été reçus, mais qui, après mûre réflexion, n'ont pas été retenus aux fins de modifications et d'amélioration de l'addenda.

5.1 Report de toutes les dates critiques lorsque la convention d'achat est conditionnelle à la vente de la propriété actuelle de l'acheteur

Enjeu (OHBA – 2011)

L'OHBA suggère, dans le cas d'une convention d'achat conditionnelle à la vente de la propriété actuelle de l'acheteur, de permettre le report des dates critiques en fonction du nombre de jours écoulés jusqu'à la date de la vente de la propriété en question. Par exemple, si l'acheteur dispose d'un délai de soixante (60) jours pour vendre sa propriété et avise le vendeur que son offre devient définitive trente (30) jours après la conclusion de la vente, les dates critiques liées à la convention d'achat devraient également être reportées de trente (30) jours. L'OHBA invoque comme argument que le vendeur ne peut pas entreprendre les travaux de construction avant d'être assuré que l'offre d'achat est définitive.

Discussion

Les règlements actuels encadrent déjà la convention d'achat conditionnelle à la vente de la propriété actuelle de l'acheteur et, lorsque cette condition existe, le constructeur ne pourrait-il pas, tout simplement, reporter les dates critiques de 60 jours à compter de la signature de la convention d'achat initiale au lieu de 30? Cela lui éviterait d'avoir à produire une nouvelle déclaration relative aux dates critiques. Ces 30 jours supplémentaires n'apportent aucun avantage. En effet, le formulaire d'avis sur la date estimative lui permet de fixer la date de conclusion de son choix, qu'il pourra d'ailleurs reporter de 240 jours au besoin. Dans les faits, même si les délais sont un peu plus serrés, au point que le vendeur ait

recours à l'avis sur la date d'occupation définitive, il peut reporter de 30 jours les dates qui figurent dans la déclaration relative aux dates critiques et, si les travaux de construction s'achèvent plus tôt que prévu, la date de conclusion peut être avancée par entente mutuelle entre les parties.

Nous sommes d'avis que non seulement le changement proposé n'est pas essentiel, mais peut également alourdir un processus déjà passablement complexe. Après réflexion, la direction ne recommande aucun changement à cet égard.

5.2 Définition élargie des motifs de report raisonnablement nécessaire

Enjeu (OHBA – Déc. 2009)

Un membre de l'OHBA a suggéré d'ajouter parmi les incidents constituant des motifs de « report raisonnablement nécessaire » l'intrusion ou le cambriolage lorsqu'un tel incident précède immédiatement la date d'occupation prévue. Un autre a suggéré d'ajouter également les intempéries sévères comme motif de « report raisonnablement nécessaire ».

Discussion

Le Comité de travail sur les retards de conclusion a étudié les différents motifs pouvant justifier le report des dates critiques. Il a également examiné les motifs de « report raisonnablement nécessaire » et n'a pas conclu à la nécessité d'en élargir la définition.

5.3 Mécanisme de rajustement

La troisième question soulevée à propos des rajustements finals concerne le mécanisme utilisé pour rajuster les diverses catégories d'éléments. Cela entraîne des problèmes complexes et exige des solutions rigoureuses. Les conventions d'achat des logements neufs contiennent invariablement une liste des éléments à rajuster à la date de conclusion et sur l'obligation subséquente de produire la déclaration des rajustements apportés à des éléments particuliers. Au moment de la conclusion, un rapport indépendant sur les opérations liées aux rajustements est systématiquement remis à l'acheteur. De manière générale, c'est à la partie à qui profite les rajustements, soit l'acheteur, de procéder à ces rajustements. Quant à l'acheteur, il doit faire preuve de vigilance et étudier attentivement la déclaration sur les rajustements finals en les comparant avec les estimations du vendeur, lequel a tout intérêt, bien entendu, à ce qu'ils penchent en sa faveur. Il est vrai que les vendeurs ont accès à l'information de première main pour le calcul et le suivi de la valeur des rajustements. Toutefois, les acheteurs devraient également avoir leur mot à dire. À la complexité des formules de rajustement s'ajoute la diversité des éléments auxquels elles s'appliquent au moment de la conclusion de la transaction. Les catégories d'éléments diffèrent d'un vendeur à un autre; certains éléments sont intégrés au coût d'achat... L'idéal serait de disposer d'une méthode universelle, convenant à tous les éléments à rajuster. Cela reste à déterminer. L'OHBA suggère que cette recommandation fasse l'objet d'une étude plus poussée et soit soumise à la consultation. Aucun changement n'est recommandé pour le moment.

5.4 Estimation de la date de début des travaux de construction

Enjeu (OHBA – Déc. 2009)

Les membres de l'[OHBA] ont débattu de l'utilité réelle de la date estimative du début des travaux de construction. Ils reconnaissent l'importance de procéder à cette estimation, mais considèrent que sa valeur est limitée.

Discussion

La date estimative du début des travaux de construction est un renseignement important pour l'acheteur. Pour le moment, il est recommandé de n'apporter aucun changement à cet égard.

5.5 Remise en vigueur du délai de grâce de cinq jours

Enjeu (OHBA – Déc. 2009)

Un membre de l'OHBA a suggéré de réintroduire le délai de grâce de cinq jours.

Discussion

Le délai de grâce de cinq jours a fait l'objet de nombreuses critiques et nous sommes d'avis que sa réintroduction serait une erreur.

5.6 Exigences relatives aux avis

Enjeu (OHBA – Déc. 2009)

Un membre de l'OHBA a suggéré d'élaborer un processus qui sensibilise les acheteurs à l'importance des exigences relatives aux avis dans la convention d'achat ou, du moins, les inciterait à accuser réception des avis que leur font parvenir les constructeurs.

Discussion

Cette question se situe hors du contexte du présent document, qui traite des changements et améliorations à apporter à l'addenda.

5.7 Définition d'un événement catastrophique

Enjeu

Un constructeur a fait remarquer que l'offre type des constructeurs de logements condominiaux comportait souvent une clause permettant au vendeur/déclarant de résilier la convention d'achat d'un logement lorsque celui-ci subit des dommages substantiels avant la date d'occupation (ou de conclusion...). La validité de ce motif de résiliation anticipée soulève des doutes.

Discussion

Est-ce un motif valable? Cela englobe-t-il les dommages découlant d'une catastrophe naturelle? De quels types de dommages parle-t-on? Sur quoi se fonde-t-on pour distinguer les catastrophes des autres types d'incidents? La définition d'une telle clause nécessitera la participation de tous les intervenants de l'industrie afin d'établir, par exemple, le degré de destruction admissible. Qu'entend-on par des dommages substantiels? Quel processus faudrait-il utiliser?

Pour le moment, il est recommandé de n'apporter aucun changement à cet égard.

5.8 Validité de la disposition sur la requête quant au titre

Enjeu

Des intervenants demandent si la disposition type sur la requête quant au titre, qui est un motif de résiliation anticipée, peut entrer en conflit avec la disposition de résiliation type de l'addenda, selon laquelle ce motif n'est pas valide.

Discussion

Se fondant sur des arguments raisonnables et convaincants, certains jugent que la requête quant au titre n'est pas un motif de résiliation anticipée au sens propre du terme. Par exemple et de manière générale, une requête quant au titre est en faveur de l'acheteur. La direction ne recommande aucun changement à cet égard.

5.9 Abandon des conditions suspensives précédentes

Enjeu (OHBA – 2011)

L'OHBA a fait remarquer que selon la section 1(a), alinéa 2(f), de l'Annexe A, que la correction du motif de résiliation anticipée (plan d'implantation, dérogation mineure, etc.) doit être confirmée au moyen d'une déclaration écrite et que le défaut du vendeur de produire cette déclaration écrite entraîne la résiliation de la convention d'achat. L'OHBA suggère que cette disposition soit reformulée pour éviter la résiliation des conventions d'achat par défaut du vendeur de produire une telle déclaration écrite. Il serait également utile de préciser que le défaut de produire la déclaration écrite revient à abandonner la condition.

Discussion

En 2008, la liste des conditions a été examinée par un groupe d'avocats de l'industrie. Les conditions ont été réparties en deux catégories : d'une part, celles qui avantagent des parties et, d'autre part, celles auxquelles les parties peuvent renoncer. La section 1(a) traite des conditions qui avantagent le vendeur et l'acheteur et auxquelles « ni l'une ni l'autre des parties ne peut renoncer ». Bien qu'elles ne constituent pas toutes des « conditions préalables » au sens propre du terme, les deux parties en bénéficient. Par

conséquent, la partie qui a le pouvoir de les mettre en application (le vendeur) n'a pas celui d'y renoncer et ce, même par omission, ce qui placerait l'acheteur dans l'impossibilité de conclure la transaction pour des motifs d'ordre juridique ou pratique (p. ex., conditions relatives au raccordement au réseau d'égouts, au zonage municipal). L'exécution de ces conditions représente un certain risque pour le vendeur, mais l'omission de les exécuter crée des risques beaucoup plus importants pour l'acheteur. L'acheteur ne peut en aucun cas être tenu de conclure la convention d'achat si les conditions préalables ne sont pas respectées ou encore, advenant qu'une condition n'est pas satisfaite, s'il n'a pas reçu l'assurance que des mesures appropriées ont été prises pour en garantir l'exécution.

La résiliation de la convention d'achat, lorsqu'elle est associée à l'existence de quelque condition préalable, est assurément une source de frustration pour le vendeur. Cela se produit pourtant couramment. Il est recommandé de modifier cette disposition de sorte que la convention survive au défaut de respecter de telles conditions préalables. En décrivant dans l'addenda les conditions préalables types ainsi que les mesures qui désamorcent ces pièges contractuels, on rendrait un fier service à tous les vendeurs.

Pour le moment, il est recommandé de n'apporter aucun changement à cet égard.

5.10 Clarté et simplicité du formulaire

Enjeu

Certains considèrent que le formulaire de Date de conclusion définitive est encore trop long et trop complexe. Tarion peut-elle arriver à produire un formulaire au contenu simple et clair?

Discussion

Chaque section figurant dans l'addenda a un objet précis. En voici un aperçu.

- Page 1 – Déclaration relative aux dates critiques – Ce document donne de l'information essentielle, qui ne peut en aucun cas être tronquée.
- Page 2 – Les renseignements qui figurent sur cette page sont très importants pour l'acheteur. Il s'agit notamment de la date d'enregistrement (le cas échéant) du plan de lotissement, l'information sur les services, la date d'émission du permis de construire et la date de début des travaux. La divulgation de cette information fait partie des obligations du vendeur vis-à-vis de l'acheteur. Certains renseignements pourraient être inscrits une seule fois, au lieu d'être répétés, par exemple, les noms et adresses du vendeur et de l'acheteur, ainsi que la description de la propriété (cela diminue toutefois les chances que l'addenda soit annexé à une convention d'achat).
- Page 3 –
 - Selon les améliorations apportées aux énoncés ci-dessous, une ou deux définitions pourraient être supprimées.

- Un formulaire simplifié pourrait être conçu pour être annexé aux conventions d'achat de base et qui ne sont assorties d'aucune condition, y compris les conditions constituant des motifs de résiliation anticipée. Ce formulaire serait raccourci de trois quarts de page, en plus de la page sur laquelle sont énoncées les dispositions relatives à résiliation anticipée pour bris de condition, qui ne s'appliquent pas à la convention d'achat de base.
- Page 4 –
 - La section 3 est nécessaire.
 - La section 4 est nécessaire.
 - La section 5 est nécessaire.
 - La section 6 est nécessaire.
 - La section 7 est nécessaire.
 - La section 8 est nécessaire.
- Page 5 –
 - La section 9 est nécessaire.
 - La section 10 est nécessaire.
- Page 6 –
 - La section 11 est nécessaire.
 - La section 12 est nécessaire.
 - La section 13 est nécessaire; cela représente un quart de page.
 - La section 14 est nécessaire.
 - La section 15 est nécessaire.

Il serait également possible de produire un addenda à annexer à une convention ne comportant aucune condition relative à la résiliation anticipée relevant du vendeur, ni aucune disposition sur l'arbitrage des différends relevant du constructeur. Ce formulaire compterait cinq pages au lieu de sept. Un tel formulaire conviendrait exclusivement pour les conventions fermes et sans aucune condition.

Son usage serait tellement restreint, que cela ne justifie pas les efforts nécessaires pour arriver à éliminer deux des sept pages du formulaire initial.

Il a été suggéré de raccourcir le formulaire par la suppression des modalités générales et leur remplacement par un bref énoncé invitant le lecteur à les consulter en ligne, sur le site Web de Tarion. Des copies imprimées de la déclaration relative aux dates critiques, de la page de divulgation des renseignements sur la propriété (p. 2) et des dispositions sur la résiliation anticipée seraient jointes à la convention d'achat, les quatre pages restantes étant localisables par codes de référence croisée. À première vue, cela semble être une excellente façon de simplifier le formulaire tout en le raccourcissant. Les points de vue sont partagés parmi le personnel de Tarion, mais dans l'ensemble, cette approche nous semble ne pas convenir pour les raisons ci-dessous.

- Les acheteurs n'ont pas tous accès à un ordinateur.

- Plusieurs acheteurs ne seront pas enclins à vérifier en ligne l'information contenue dans les documents codés par référence croisée.
- L'addenda (lors de sa création en 2008) peut sembler long, mais cela est lié en grande partie, non pas à l'ajout de nouvelles dispositions, mais à la consolidation des dispositions tirées d'annexes et de divers règlements. Nous pensions que le fait de regrouper toutes les dispositions pertinentes dans un document unique en faciliterait la consultation. En enlevant une partie du contenu de l'addenda pour le publier sur le site Web, nous recréons la situation d'origine : l'éparpillement des dispositions pertinentes à travers différentes ressources, ce qui en complique la consultation.
- De plus, dans l'éventualité d'une défaillance du site Web de Tarion, l'impossibilité d'accéder à l'information pertinente pourrait entraver le bon déroulement du processus de vente.

5.11 Reconnaissance anticipée du défaut de respecter la date de conclusion tardive

Enjeu

Actuellement, l'acheteur peut résilier la convention d'achat d'un logement franc 30 jours après la date de conclusion/occupation tardive fixée par le vendeur.

Cela signifie que le vendeur doit attendre que l'acheteur lui remette l'avis à cet effet, et ce, pendant une période assez longue après que lui-même ait remis l'avis à l'acheteur. Les intervenants sont d'avis que cela favorise l'acheteur au détriment du vendeur et suggèrent par conséquent que l'acheteur informe le vendeur de sa décision en lui remettant un avis écrit dans les 30 jours suivant la réception de l'avis sur la nouvelle date de conclusion/occupation tardive fixée par le vendeur. Connaissant la décision de l'acheteur, le vendeur saura si les travaux de construction entrepris pour l'acheteur doivent être poursuivis ou non. Actuellement, il peut s'écouler plusieurs mois avant que le vendeur connaisse enfin la décision de l'acheteur.

Discussion

Selon le schéma actuel, le vendeur a l'obligation de faire les efforts commercialement raisonnables pour que les travaux de construction du logement soient achevés à la première date de conclusion estimative (PDCE), laquelle peut être reportée une première fois, de 240 jours, et une seconde fois, de 365 jours, ce qui le mène à la date de conclusion tardive. S'il est impossible d'achever les travaux à temps, il reste le recours à la doctrine de la frustration. Autrement, le vendeur dispose de la période allant jusqu'à la PDCE, plus un premier report de 240 jours et un autre report de 365 jours pour achever les travaux de construction. Il arrive parfois que malgré tous les efforts commercialement raisonnables, les travaux de construction du logement ne peuvent pas être achevés dans les délais prévus, cette situation engendrant de la frustration. Dans la pratique, l'acheteur préférera généralement négocier avec le vendeur que d'attendre l'achèvement du délai de 365 jours. En tout temps, à la suite des 50 premiers jours de délai, un montant maximum de 7 500 \$ devient payable. Si le vendeur fait tous les efforts raisonnables pour achever les travaux à temps, mais qu'il est manifeste

qu'il ne pourra pas y parvenir dans les 365 jours, l'acheteur ferait preuve de mauvaise volonté en choisissant d'attendre.

En exigeant de l'acheteur un montant pouvant aller jusqu'à 7 500 \$, le vendeur use d'un mécanisme menant à la résiliation anticipée de la convention. Le vendeur peut fixer une date de conclusion reportée tombant longtemps après la date de conclusion tardive, alors qu'un délai de 30 jours serait plus avantageux pour l'acheteur. Le cas échéant, le vendeur n'a aucun intérêt à presser ni à achever les travaux. Le vendeur a trouvé le moyen de mettre fin à la convention pour 7 500 \$. Nous sommes d'avis que cela est bien peu de choses par rapport à la frustration subie par l'acheteur, cela allant à l'encontre du principe directeur de la conciliation des intérêts mutuels.

5.12 Avis de délivrance du permis de construire

Enjeu

Un constructeur a suggéré de reporter l'obligation de remettre l'avis d'émission du permis de construire après la date de conclusion.

Discussion

Ce changement n'est pas recommandé.

6. POURQUOI LES CHANGEMENTS SONT-ILS NÉCESSAIRES MAINTENANT?

Veillez-vous reporter aux explications de la section 4 du présent document.

7. POURQUOI LES CHANGEMENTS DOIVENT-ILS ÊTRE FAITS MAINTENANT?

Afin de s'occuper des préoccupations mentionnées ci-dessus au moment opportun.

8. QUELLE SERAIT LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR?

Les nouveaux addendas seront annexés aux conventions d'achat-vente à compter du 1er janvier 2012.

En ce qui a trait aux condominiums, le nouvel addenda conviendrait pour la convention d'achat de tout logement neuf passée le 1er janvier 2012 et par la suite, et ce, sans égard au type de projet (ni à son état d'achèvement)

9. QUAND LE CONSEIL PROCÉDERA-T-IL À LA CONSIDÉRATION PRÉLIMINAIRE?

La considération préliminaire a eu lieu le 6 octobre 2011.

L'examen approfondi des changements proposés et le processus d'approbation reprendront le 8 décembre 2011, à la suite d'autres entretiens avec les intervenants et d'une séance de consultation publique.

10. QUI SERONT LES PERSONNES CONCERNÉES?

- Les propriétaires
- Constructeurs
- Tarion

11. QUELS SERONT LES IMPACTS SUR LES PERSONNES CONCERNÉES?

Les propriétaires

- À de rares exceptions près, les intervenants sont d'avis que le nouvel addenda apportera des avantages pour les acheteurs.
- Par exemple : le nombre de formulaires sera réduit; les règles sur la modification des dates critiques seront assouplies; il sera plus facile de distinguer les dates critiques dont la modification peut être faite par entente mutuelle entre les parties; un nouvel addenda visant les logements francs rattachés aux parties communes d'un condominium comblera une lacune; l'information sur les rajustements finals sera encadrée de manière à en accroître la transparence.
- Pour des explications détaillées à propos des changements recommandés, veuillez-vous reporter au chapitre 4.

Constructeurs

- Par exemple : le nombre de formulaires sera réduit; les règles sur la modification des dates critiques seront assouplies; il sera plus facile de distinguer les dates critiques dont la modification peut être faite par entente mutuelle entre les parties; un nouvel addenda visant les logements francs rattachés aux parties communes d'un condominium comblera une lacune; l'information sur les rajustements finals sera encadrée de manière à en accroître la transparence.
- Pour des explications détaillées à propos des changements recommandés, veuillez-vous reporter au chapitre 4
- Il y aura des coûts accrus à court terme pour l'adoption des nouveaux formulaires de l'addenda.

Tarion

- Le nouvel agenda aura pour effet d'accroître l'efficacité de l'administration des droits à l'indemnisation pour retard de conclusion ou d'occupation.
- Le nouvel addenda à la convention d'achat d'un logement franc rattaché aux parties communes d'un condominium comble une lacune.
- De la formation à l'interne sera nécessaire.

12. Y A-T-IL DES CONSÉQUENCES QUANT AUX COÛTS OU À L'AFFECTATION DES RESSOURCES POUR TARIION, LES CONSTRUCTEURS OU LES ACHETEURS DE LOGEMENTS?

Tarion

- Il y aura des coûts accrus à court terme en raison de la formation accordée aux membres du personnel de Tarion, aux acheteurs de résidences et aux entrepreneurs en construction sur ce changement.
- Le formulaire amélioré pourrait toutefois mener à des économies de coûts d'administration.

Constructeurs

- Il y aura des coûts accrus à court terme pour la formation et l'adoption des nouveaux formulaires de l'Addenda.

Les propriétaires

- Aucune conséquence n'est prévue quant aux coûts et l'affectation des ressources pour les acheteurs de résidence.

13. QUELLES MESURES SERONT-ELLES PRISES AFIN D'INFORMER ET DE CONSEILLER LES PERSONNES CONCERNÉES?

- Tarion recueille les commentaires sur les améliorations de l'addenda depuis déjà trois ans.
- La Société a invité le grand public et les intervenants à lui faire part de leurs points de vue sur l'addenda en 2010 et au début de 2011.
- Elle a procédé à la collecte et à l'examen des commentaires des intervenants (y compris le personnel de Talion). Élaboré à partir des commentaires et points de vue exprimés par toutes les parties prenantes, le document Interprétation d'impact sur la réglementation – Mise en contexte

présente les enjeux propres à notre industrie et les recommandations de la direction de Tarion pour un meilleur cadre de réglementation.

- Toutes les propositions des intervenants ont été considérées. Tarion était en consultation avec le ministère des Services aux consommateurs à ce sujet.
- Le présent document (Interprétation d'impact sur la réglementation – Mise en contexte), ainsi que l'addenda révisé et les projets réglementaires seront publiés sur le site Web de Tarion et sur le site Web du gouvernement avec une demande de commentaires pendant au moins 45 jours.

14. QUELLES MESURES SERONT-ELLES PRISES POUR LIMITER L'IMPACT DES CHANGEMENTS PROPOSÉS?

- Les recommandations de Tarion pour l'amélioration de l'addenda ont été élaborées après avoir consulté les intervenants et étudié leurs commentaires et suggestions à ce sujet.
- Les entrepreneurs en construction seront sensibilisés aux changements particuliers par un envoi postal, un bulletin de mise à jour et un portail à leur intention.
- Les propriétaires seront informés des changements à l'aide des mises à jour de la [trousse d'information à l'intention du propriétaire], du portail MyHome (ma résidence) et du site Web de Tarion. [Nous pensons également organiser un séminaire en ligne.]

15. DE QUELLE FAÇON LES CHANGEMENTS SERONT-ILS MIS EN ŒUVRE?

- Les changements seront mis en œuvre par un ensemble de changements réglementaires et de politique.
- Des changements au règlement 165/08 de Tarion à entériner par le conseil et les membres en vertu de la section 23 de la *Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* sont proposés.
- La version préliminaire des changements qui accompagne le présent document a été publiée pour consultation.
- Les versions préliminaires de chacun des addendas à incorporer par renvoi au Règlement seront affichées sur les sites Web de Tarion et du Gouvernement aux fins de consultation et de rétroaction.