

Propositions de règlement visant à améliorer l'information et à renforcer les protections pour les Ontariens qui achètent un logement dans un édifice de condominiums (condos) neuf ou en préconstruction

1. Préface

Le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs (le ministère) sollicite des commentaires sur les modifications proposées au règlement concernant les annulations de ventes de condominiums, qui permettraient de fournir de meilleurs renseignements et de renforcer les protections pour les Ontariens qui achètent un logement dans un immeuble de condominiums neufs ou en préconstruction. Des règlements sont proposés en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* (Loi sur les condominiums), de la *Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs* (Loi sur les licences) et de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* (Loi sur le Régime de garanties).

Comment faire parvenir vos commentaires

Vous pouvez faire part de vos commentaires au ministère en nous envoyant un courriel à l'adresse suivante NewHomes@Ontario.ca ou ONCONDO@ontario.ca ou en utilisant le Registre de réglementation. Vous pouvez également utiliser ce document pour faire part de vos commentaires et répondre aux questions ci-dessous. Veuillez-nous en envoyer une copie avec vos réponses complétées. Si vous utilisez ce document pour soumettre vos commentaires, veuillez saisir vos coordonnées ci-dessous.

Coordonnées

Nom de l'organisation (s'il y a lieu) :	
Nom de la personne-ressource :	
Poste/rôle de la personne-ressource :	
Adresse de courriel de la personne-ressource :	
Téléphone de la personne-ressource :	

2. Modifications proposées au calcul d'un taux d'intérêt en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*

Contexte

Circonstances dans lesquelles les acheteurs ont le droit de recevoir des intérêts

En vertu de la [Loi de 1998 sur les condominiums](#) (Loi sur les condominiums), il existe plusieurs circonstances dans lesquelles les acheteurs ont le droit de recevoir des intérêts, à un taux prescrit,¹ de la part des promoteurs sur les dépôts et autres paiements de l'acheteur pour l'achat d'une préconstruction ou d'une nouvelle copropriété, comme le prévoit la Loi sur les condominiums. Par exemple :

- **Lorsqu'une convention d'achat et de vente est résiliée**, et si cette convention prévoit que l'acheteur a droit à un remboursement de l'argent payé en vertu de la convention lors de la résiliation. C'est le cas, par exemple, lorsqu'un projet de copropriété est annulé et que l'accord prévoit que l'acheteur a le droit, dans ce cas, de se faire rembourser son dépôt.
- **Lorsqu'un acheteur annule la convention d'achat et de vente** conformément à certaines dispositions de la Loi sur les condominiums (par exemple, en cas de changement important dans la déclaration).
- **Lorsque l'acte de propriété de l'unité proposée est remis à l'acheteur** (c.-à-d. lorsque la propriété devient officiellement la propriété de l'acheteur) ou, autrement, lorsque l'unité proposée est disponible pour la possession ou l'occupation.

Calcul du taux d'intérêt en vertu de la Loi sur les condominiums

À l'heure actuelle, le Règlement général (Règl. de l'Ont. 48/01) pris en application de la Loi sur les condominiums prescrit que le calcul du taux d'intérêt dans les circonstances susmentionnées est de **2 % par an en dessous du « taux d'escompte »** à certaines périodes de l'année. À ce taux, les acquéreurs actuels n'auraient pas le droit de recevoir un quelconque montant d'intérêt sur leurs dépôts/paiements.

Le Règlement général définit le « taux d'escompte » comme le taux d'escompte établi par la Banque du Canada comme étant le taux minimum auquel la Banque du Canada accorde des avances à court terme aux membres de l'Association canadienne des paiements (par exemple, les grandes banques canadiennes).

La définition du « taux d'escompte » dans le Règlement général s'aligne sur la définition du taux d'escompte établie et utilisée par la Banque du Canada. Le taux d'escompte a été mentionné pour la première fois dans le règlement d'application d'une version antérieure de la Loi sur les condominiums en 1992² et a été établi dans le Règlement général d'application de la Loi sur les condominiums en 2001.

Avant les années 2000, la Banque du Canada utilisait le taux d'escompte comme taux d'intérêt directeur ou « taux directeur » (c'est-à-dire le taux d'intérêt que, selon la Banque

¹ Ce taux est fixé dans un règlement de la Loi sur les condominiums. Plus précisément, le taux est fixé dans les paragraphes 19(2)-(3) du [Règl. de l'Ont. 48/01](#) (règlement général).

²Voir Règl. de l'Ont. 148/92.

du Canada, elle utilise comme « point de départ » pour l'établissement de nombreux taux d'intérêt dans l'économie canadienne ³).

Au début des années 2000, la Banque du Canada a commencé à utiliser un taux d'intérêt directeur différent, le taux cible du financement à un jour. Le taux cible du financement à un jour est le taux d'intérêt que la Banque du Canada souhaite que les institutions financières qui s'accordent certains prêts pour une journée sur le marché du financement à un jour s'imposent mutuellement sur ces prêts.⁴ En général, l'objectif du taux cible du financement à un jour est d'environ ¼ pour cent en dessous du taux d'escompte.⁵

Le ministère propose maintenant des modifications au calcul du taux d'intérêt actuel dans le Règlement général en vertu de la Loi sur les condominiums parce que :

1. La Banque du Canada a modernisé son « taux d'intérêt directeur » pour en faire la cible du taux du financement à un jour
2. Le taux d'intérêt prescrit actuel fait que les acheteurs ne reçoivent aucun intérêt sur leurs dépôts/paiements :
 - Le taux d'escompte établi par la Banque du Canada est de 0.75% en date du 23 mars 2022 - 2 % = 0 %. Les acheteurs auraient reçu des intérêts sur leurs dépôts dans le passé, lorsque le taux d'escompte était supérieur à 2 %.

Proposition

Le ministère sollicite maintenant des commentaires sur un projet de règlement qui modifierait les paragraphes 19(2) et (3) du Règlement général de la Loi sur les condominiums pour :

1. remplacer toutes les références au « taux d'escompte » par des références au « taux d'intérêt directeur » fixé par la Banque du Canada, c'est-à-dire le taux cible du financement à un jour; et
2. supprimer la partie « moins 2 pour cent par an » du calcul du taux d'intérêt.

En février 2020, le ministère a mené des consultations auprès des principaux intervenants du marché des condominiums et du public sur la possibilité de modifier le calcul du taux d'intérêt. Le ministère a tenu compte des commentaires issus de cette consultation pour élaborer cette proposition.

Règlement actuel	Nouveau projet de règlement proposé
19 (2) Au paragraphe (3), Le « taux d'escompte » est établi par la Banque du Canada comme étant le taux minimum auquel la Banque du Canada accorde des avances à court terme aux	19(2) Au paragraphe (3), Le « taux d'intérêt directeur » désigne le taux cible du financement à un jour établi par la Banque du Canada.

³ Voir <https://www.banqueducanada.ca/2021/04/taux-directeur-explique/>.

⁴ Pour obtenir davantage de renseignements sur les taux d'intérêt de la Banque du Canada, vous pouvez consulter le site de la Banque du Canada ici <https://www.banqueducanada.ca/2021/04/taux-directeur-explique/>.

⁵ Voir <https://www.banqueducanada.ca/2022/03/fad-communique-2022-03-02/>.

membres de l'Association canadienne des paiements.	
<p>19 (3) Le taux d'intérêt prescrit pour l'application des paragraphes 73 (3), 74 (9) et 82 (1), (5) et (7) de la loi est le suivant,</p> <p>(a) pour la période allant du 1^{er} avril au 30 septembre de chaque année, 2 pour cent par an en dessous du taux d'escompte en vigueur à la fin du 31 mars de la même année; et</p> <p>(b) pour la période allant du 1^{er} octobre de chaque année au 31 mars de l'année suivante, 2 pour cent par an en dessous du taux d'escompte à la fin du 30 septembre précédant immédiatement ce mois d'octobre. (Notre soulignement.)</p>	<p>19 (3) Le taux d'intérêt prescrit pour l'application des paragraphes 73 (3), 74 (9) et 82 (1), (5) et (7) de la loi est le suivant,</p> <p>(a) pour la période allant du 1^{er} avril au 30 septembre de chaque année, le taux d'intérêt directeur en vigueur à la fin du 31 mars de cette année; et</p> <p>(b) pour la période allant du 1^{er} octobre de chaque année au 31 mars de l'année suivante, le taux d'intérêt directeur à la fin du 30 septembre précédant immédiatement ce mois d'octobre. (Notre soulignement.)</p>

Questions de discussion

Nous vous invitons à fournir des commentaires concernant la proposition ci-dessus. En plus de fournir des commentaires généraux, veuillez répondre aux questions suivantes :

1. Pensez-vous que les modifications proposées pour le calcul du taux d'intérêt en vertu de la Loi sur les condominiums sont appropriées? Si oui, pourquoi? Si non, pourquoi?
2. Le projet de règlement pourrait, s'il est approuvé, être mis en œuvre de différentes manières. Par exemple, le nouveau taux d'intérêt pourrait s'appliquer (en fonction ou non des circonstances nécessitant le paiement d'intérêts) :
 - Immédiatement, c'est-à-dire aux paiements d'intérêts requis le jour où le nouveau taux prend effet ou après, même si une transaction a été conclue ou si un dépôt/paiement a été effectué/reçu/crédité avant que le nouveau taux ne prenne effet.
 - Uniquement pour les dépôts/paiements effectués/reçus/crédités à partir d'une certaine date.

Avez-vous des recommandations sur la manière dont le projet de règlement devrait être mis en œuvre? Quelles sont certaines des considérations clés pour la mise en œuvre (par exemple, en ce qui concerne le financement des promoteurs, la facilité d'administration, les perceptions d'équité)?

3. Quel délai pensez-vous être suffisant pour permettre au secteur de se préparer à ces changements potentiels?
4. Y a-t-il autre chose que vous souhaitez noter en ce qui concerne cette proposition?

Commentaires

Area for providing comments, highlighted in yellow.

3. Modification du Règlement d'application de la Loi sur les licences afin d'exiger que la fiche de renseignements sur les condominiums soit fournie lors de l'achat d'un nouveau condominium résidentiel, et autres mesures d'ordre administratif

Contexte

En octobre 2019, [Tarion a annoncé](#) qu'une fiche de renseignements sur les condominiums (fiche de renseignements sur les condominiums) doit être remplie et faire partie de chaque convention d'achat d'une nouvelle unité résidentielle dans une association de condominiums standard ou progressive. L'objectif de la fiche de renseignements sur les condominiums est de mettre en évidence les risques et les considérations liés à l'achat d'un nouveau logement en copropriété.

Tarion a exigé que la fiche de renseignements sur les condominiums soit utilisée dans tous les projets de condominiums où la première convention d'achat sans lien de dépendance pour le projet (ou une phase du projet) a été signée le 1^{er} janvier 2020 ou après.

Le 1^{er} février 2021, l'Office de réglementation de la construction de logements (ORCL) est devenu le régulateur des constructeurs et vendeurs de logements neufs. Il a repris la responsabilité de la fiche de renseignements sur les condominiums, entre autres.

L'objectif du règlement proposé par le ministère est de faire de l'utilisation de la fiche de renseignements sur les condominiums par les vendeurs une exigence réglementaire afin de renforcer les mesures administratives ou d'exécution qui peuvent être prises à l'encontre des vendeurs qui ne respectent pas cette exigence.

Le ministère propose également d'apporter des modifications à d'autres règlements pris en application de la Loi sur les licences afin de clarifier les exigences relatives aux constructeurs et aux vendeurs titulaires d'un permis et d'exiger que l'ORCL affiche publiquement ses règlements administratifs dans le même délai que celui exigé pour les autres autorités administratives.

Proposition

Le ministère propose des modifications aux règlements afin d'aborder la question de l'annulation des ventes de condominiums en fournissant plus d'information et des protections plus solides aux Ontariens qui achètent un logement dans un ensemble de condominiums neufs et en préconstruction, y compris ce qui suit :

- Modifier le Règlement sur l'addenda de conventions entre vendeurs et acheteurs afin d'obliger les vendeurs de maisons neuves à fournir la fiche de renseignements sur les condominiums aux acheteurs dans le cadre de la convention d'achat de condominiums neufs et préconstruits, et faire de ce règlement un règlement du ministre.

- Modifier le Règlement de délégation des pouvoirs réglementaires afin de déléguer, du lieutenant-gouverneur en conseil (LGC) au ministre, le pouvoir de faire du Règlement sur l'addenda de conventions entre vendeurs et acheteurs un règlement du ministre.

Le ministère propose également des modifications complémentaires et administratives mineures à certains règlements, dont les suivants :

- Modifier le règlement général (un règlement du LGC) pour prescrire le délai dans lequel l'ORCL doit afficher publiquement ses règlements administratifs.
- Modifier le règlement sur les demandes de licences (un règlement du ministre) pour :
 - Ajouter les provisions pour conformité fiscale liées à l'article 38(1)(f) de la Loi sur les licences. Cette modification est nécessaire pour que l'article 38(1)(f) prenne effet.
 - Inclure la *Loi de 1998 sur les condominiums*, ainsi que les règlements d'application de cette loi, de la *Loi sur le code du bâtiment* et de la *Loi sur le Régime de garanties*, parmi les lois spécifiées qui, si elles sont enfreintes par un demandeur ou un titulaire de permis dans le cadre de leurs activités, peuvent constituer un motif pour le registraire de l'ORCL de refuser une licence au demandeur ou d'en suspendre/en révoquer une.

En outre, le ministère sollicite des commentaires sur d'éventuelles propositions de réglementation futures en vertu de la Loi sur les licences qui pourraient :

- Permettre à la demande du registraire, ou exiger, que les promoteurs divulguent des informations au registraire concernant les ajustements de prix d'une convention d'achat.
- Interdire aux vendeurs de vendre ou de transférer, ou d'offrir de vendre ou de transférer, un nouveau logement pendant une période désignée, après la fin d'une convention d'achat.

Questions de discussion

Nous vous invitons à fournir des commentaires concernant la proposition ci-dessus. En plus de fournir des commentaires généraux, veuillez répondre aux questions suivantes :

1. Y a-t-il des problèmes à faire de la fiche de renseignements sur les condominiums une exigence réglementaire en vertu de la Loi sur les licences?

2. La fiche de renseignements sur les condominiums devrait-elle être obligatoire tant pour les unités de condominiums en préconstruction que pour les nouvelles unités de condominiums dont la description a été enregistrée? (Remarque : Il est nécessaire de remplir un addenda pour tous les achats de nouveaux condominiums, qu'ils soient neufs ou en préconstruction et que la description a été enregistrée).

3. Êtes-vous d'accord avec une éventuelle proposition de réglementation future qui permettrait, ou exigerait, que les promoteurs divulguent des renseignements à l'organisme de réglementation concernant les augmentations du prix d'achat d'une nouvelle maison?

- a) La divulgation de renseignements au registraire concernant les augmentations de prix devrait-elle être exigée uniquement si le registraire le demande?
- b) La divulgation de renseignements au registraire devrait-elle être exigée dans toutes les circonstances où une augmentation de prix se produit, ou seulement dans les cas où l'augmentation va au-delà des ajustements prévus dans la convention d'achat (par exemple, de nouveaux coûts qui n'étaient pas stipulés dans la convention d'achat)? (Remarque : Pour l'achat d'un nouveau condominium, l'article 8 et l'annexe B de l'addenda établissent les critères relatifs aux ajustements du prix d'achat)

4. Êtes-vous d'accord avec une éventuelle proposition de réglementation future visant à empêcher les vendeurs de vendre ou de transférer, ou d'offrir de vendre ou de transférer, un nouveau logement pendant une période déterminée après la résiliation de la convention d'achat?

- a) Quels sont, selon vous, les avantages ou les risques de cette proposition?
- b) Quelle durée doit être spécifiée aux fins de la restriction?
- c) Y a-t-il des conventions résiliées auxquelles cette restriction ne devrait pas s'appliquer? Si oui, lesquels? Par exemple, la restriction devrait-elle s'appliquer aux conventions d'achat résiliées par les acheteurs, ou aux conventions d'achat résiliées par les vendeurs sans qu'il y ait faute de la part de l'acheteur?
- d) Que se passe-t-il dans les cas où les ventes se font par étapes?
- e) Selon vous, cette mesure risque-t-elle d'entraîner davantage d'annulations ou pourrait-elle permettre d'atteindre l'objectif de réduire le nombre d'annulations?

Commentaires

4. Clarification et amélioration des renseignements sur le Répertoire des constructeurs de l'Ontario concernant les annulations de ventes de condominiums

Contexte

En tant qu'organisme de réglementation des constructeurs et des vendeurs de propriétés neuves en vertu de la *Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs*, l'Office de réglementation de la construction de logements (ORCL) est responsable du Répertoire des constructeurs de l'Ontario (le répertoire des constructeurs).

Le répertoire contient des renseignements sur les constructeurs et les vendeurs agréés, y compris les noms des directeurs ou des agents, et d'autres renseignements sur les licences.

Le répertoire comprend également des renseignements sur les propriétés qui sont inscrites au plan de garantie ou qui remplissent les conditions requises pour y être inscrites, l'historique des réclamations des constructeurs et des vendeurs, et tout autre renseignement prescrit par le règlement. Ce renseignement doit être fourni par Tarion au registraire de l'ORCL en vertu de l'article 5.6 de la *Loi sur le Régime de garanties et ses règlements*.

Tarion fournit aussi actuellement certains renseignements sur les projets de condominiums à la l'ORCL pour les publier sur le Répertoire des constructeurs.

Proposition

Le ministère propose des modifications réglementaires pour traiter les annulations de ventes de condominiums en spécifiant des renseignements supplémentaires sur les projets de condominiums que Tarion doit fournir pour le Répertoire des constructeurs. Il s'agirait notamment d'améliorer les renseignements sur les résiliations, comme le nombre de conventions d'achat résiliées et les raisons de la résiliation fournies par le vendeur. Les modifications réglementaires proposées clarifieraient également le pouvoir de Tarion de demander aux vendeurs de logements neufs des renseignements sur leurs projets de copropriété.

Ces modifications assureraient une plus grande transparence pour les acheteurs de condominiums et répondraient à une recommandation formulée par le Comité permanent des comptes publics dans son rapport de février 2021. Le Registre de réglementation comprend une copie détaillée du projet de propositions de modifications du [Règlement général](#).

Voici un résumé des principaux changements :

- Le registraire de Tarion serait tenu de fournir les renseignements suivants à l'ORCL pour qu'ils soient publiés dans le Répertoire des constructeurs :

Les renseignements relatifs au projet de copropriété d'un vendeur qui comprennent tous les éléments suivants,

- i. L'état actuel du projet du vendeur,
 - ii. Le nombre d'unités de copropriété qui sont des logements résidentiels dans le projet du vendeur.
 - iii. Le nombre de conventions d'achat résiliées par le vendeur pour une raison qui, selon le vendeur, était autorisée par la convention et n'était pas liée à une quelconque faute de l'acheteur.
 - iv. La raison de la résiliation de la convention d'achat fournie par le vendeur si la convention est l'une de celles visées ci-dessus.
- Les renseignements sur les projets de copropriété qui seront publiés dans le répertoire ne s'appliqueront qu'aux copropriétés standard. Cela ne s'appliquerait pas aux condominiums à éléments communs ou aux condominiums sur terrain vacant.
 - Le registraire de Tarion ne serait pas tenu de fournir les renseignements ci-dessus si, avant la date d'entrée en vigueur des modifications, le registraire confirme qu'au moins un logement en copropriété qui est une habitation résidentielle dans le projet a été inscrit au plan de garantie.
 - Le bureau d'enregistrement de Tarion serait autorisé à demander aux vendeurs de nouvelles propriétés de lui fournir les éléments suivants :
 - tout renseignement mentionné ci-dessus sur les projets de copropriété qui serait publié sur le Répertoire des constructeurs, et
 - des renseignements relatifs à un projet de copropriété d'un vendeur qui était partie à une convention d'achat qui a été résiliée, notamment :
 - i. une copie de la convention résiliée;
 - ii. une copie de tout avis écrit que le vendeur a envoyé à l'acheteur et qui l'informait de la résiliation de la convention; et
 - iii. toute autre renseignement pertinent concernant la convention résiliée, y compris les circonstances dans lesquelles celle-ci a été résiliée.
 - Permettre au registraire de Tarion de préciser la forme, la manière et le moment où les vendeurs, les constructeurs ou d'autres personnes prescrites doivent divulguer au registraire des renseignements sur les projets de condominiums.
 - Il est proposé que ces changements entrent en vigueur à la plus tardive des dates suivantes : le 1^{er} juillet 2022 ou le jour du dépôt du règlement.

Questions de discussion

Nous vous invitons à fournir des commentaires concernant la proposition ci-dessus. En plus de fournir des commentaires généraux, veuillez répondre aux questions suivantes :

1. Pensez-vous que les renseignements proposés sur les projets de copropriété qui devraient être publiés dans le Répertoire des constructeurs sont appropriés? Si oui, pourquoi? Si non, pourquoi?
2. Lorsqu'un projet de condominiums a été entièrement annulé, et qu'aucune unité n'a donc été construite, le nombre d'unités résidentielles du projet doit-il être indiqué dans le répertoire comme étant égal à zéro, sans objet, ou autre chose? Veuillez fournir votre raisonnement.
3. Êtes-vous d'accord avec la proposition d'inclure le nombre de conventions qui ont été résiliées dans un projet même si le projet est toujours en cours ou terminé (c'est-à-dire, lorsque le projet a été poursuivi malgré le fait que le vendeur ait résilié une partie ou la totalité des conventions initiales)? Si oui, pourquoi? Si non, pourquoi?
4. Y a-t-il d'autres renseignements sur les projets de condominiums antérieurs et actuels d'un vendeur qui devraient être publiés dans le Répertoire des constructeurs afin de mieux informer les consommateurs qui envisagent d'acheter un nouveau condominium?

Commentaires

5. Prochaines étapes

Merci pour le temps et l'attention que vous accordez à ces projets de règlement. Vos commentaires sont importants et le ministère les prendra tous en considération.

Veillez soumettre vos commentaires à NewHomes@Ontario.ca ou ONCONDO@ontario.ca avant la date de clôture indiquée sur le Registre de réglementation.