



3. DÉFINITION COMMUNE DE « LOGEMENT »

Contexte général

L'Office de réglementation de la construction des logements (ORCL) est l'organisme de réglementation chargé d'octroyer des permis aux constructeurs et aux vendeurs de logements neufs en vertu de la Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs (NHCLA). Tarion Warranty Corporation (Tarion) est l'administrateur du régime de garantie et le filet de sécurité financière pour les obligations de garantie des vendeurs en vertu de la Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario (ONHWPA).

Le présent avis s'applique à la définition de « logements neufs » dans la NHCLA et à la définition de « logement » dans la ONHWPA. Il doit être lu conjointement avec les avis pour « constructeur », « vendeur » et « propriétaire ».

La définition de « logement » est importante pour plusieurs raisons, notamment:

- La NHCLA réglemente les constructeurs et les vendeurs qui construisent ou vendent un « logement neuf » telle que définie.
- La Loi étend la garantie légale à un « logement » telle que définie.
- Une personne ne peut conclure une convention d'achat-vente pour un logement (neuf), à moins d'avoir reçu de Tarion la confirmation que le logement est admissible à l'inscription en vertu de la ONHWPA.
- Le constructeur d'un logement (neuf) ne peut pas commencer la construction tant que le logement n'est pas inscrit auprès de Tarion en vertu de la ONHWPA.
- Le « vendeur » d'un logement (neuf) est réputé fournir les garanties légales et les protections disponibles pour un logement (selon la définition) en vertu de la ONHWPA (dans la mesure où les définitions de vendeur, constructeur et propriétaire sont également respectées).

Législation – Loi et règlement

La NHCLA fait référence à un « logement neuf » et la ONHWPA fait référence à un « logement », mais les deux ont la même signification. Le terme « logement neuf » dans la NHCLA est défini comme ayant le même sens que le mot « logement » tel que défini à l'article 1 de la ONHWPA,

Article 1 qui définit un « logement » comme suit:



- a) des habitations unifamiliales indépendantes, y compris celles qui sont totalement isolées et celles qui partagent un ou plusieurs murs mitoyen;
- b) des bâtiments qui comprennent deux et seulement deux habitations unifamiliales indépendantes qui appartiennent au même propriétaire;
- c) des parties privatives de condominium qui sont des logements, y compris les parties communes à l'égard desquelles les parties privatives ont un intérêt commun qui s'y rattache, selon ce qui est indiqué dans la déclaration de condominium de l'association condominiale;
- d) d'autres habitations d'une catégorie prescrite par les règlements comme étant un logement auquel s'applique la présente loi, y compris les constructions et dépendances dont l'usage est relié aux éléments énumérés, mais exclut les habitations construites et vendues en vue d'une occupation périodique ou saisonnière.

Dans le cas de condominiums, une nouvelle définition des « éléments communs » à l'article 1 de la ONHWPA est harmonisée avec la définition de la NHCLA et prévoit ce qui suit:

« Éléments communs » désigne tous les biens condominiaux, sauf les unités condominiales.

Guide de référence rapide – Qu'est-ce qu'une maison et qu'est-ce qui n'en est pas une à des fins de permis et de garantie

Le tableau ci-dessous présente quelques règles générales qui s'appliquent pour déterminer si ce qui est construit correspond à la définition de « maison ». Pour de plus amples renseignements, consultez la discussion plus détaillée qui suit.

Maison à des fins de permis et de garantie	Il ne s'agit pas d'une maison à des fins de permis et de garantie
Par logement on entend: <ul style="list-style-type: none">• des habitations unifamiliales autonomes pouvant être occupé toute l'année et qui n'ont jamais été occupées auparavant;• une ou des habitations unifamiliales indépendantes dans le même immeuble appartenant à un propriétaire commun pouvant être occupé toute l'année et qui n'ont	Une unité dans l'un des éléments suivants n'est pas un logement: <ul style="list-style-type: none">• Hôtel, y compris un logement résidentiel dans un condominium d'hôtel• Motel• Dortoir• Résidence pour études postsecondaires• Établissement de soins, y compris



<p>jamais été occupées auparavant;</p> <ul style="list-style-type: none">des parties privatives de condominium qui sont des logements pouvant être occupés toute l'année et qui n'ont jamais été occupés auparavant. <p>L'unité d'habitation condominiale comprend les éléments communs qui composent l'unité, comme il est décrit dans la déclaration de condominium de l'association condominiale. Ce sont</p>	<p>une résidence pour aînés et un établissement de soins de longue durée</p> <ul style="list-style-type: none">Établissement psychiatriqueÉtablissement de détention <p>Une maison ne comprend pas un logement construit ou vendu pour occupation temporaire ou à des fins saisonnières, notamment:</p> <p>un logement résidentiel avec une fraction de propriété ou un intérêt de temps partagé.</p>
--	--

Maison à des fins de permis et de garantie	Il ne s'agit pas d'une maison à des fins de permis et de garantie
<p>les intérêts communs accessoires de l'unité.</p> <p>Comprend généralement toute structure utilisée conjointement avec la maison.</p> <p>Un logement qui répond aux conditions de l'une des trois catégories de maisons décrites dans les trois premiers points ci-dessus peut continuer de répondre à la définition de maison même si la maison est:</p> <ul style="list-style-type: none">vendue avec des défauts de surface déterminés;construite à des fins caritatives;construite comme une annexe ou une maison d'allée;conçue à des fins d'éducation ou de formation;construite sur tout ou partie d'une fondation préexistante;	<ul style="list-style-type: none">logement résidentiel saisonnier ne pouvant pas être occupé toute l'année (maison saisonnière);bail viager d'un logement résidentiel. <p>Les logements suivants ne sont pas inclus dans la définition de « logement » en vertu de la NHCLA et de la ONHWPA:</p> <ul style="list-style-type: none">un logement résidentiel sur des terres de réserve des Premières Nations; un logement occupé d'abord par le vendeur ou le constructeur.



<ul style="list-style-type: none">• louée par le propriétaire;• achetée en vertu d'un contrat de location-acquisition;• unité condominiale d'habitation qui fait partie d'une association condominiale à bail;• jointe à un bâtiment industriel ou commercial;• construite en rondins comme partie intégrante de la structure et de l'enveloppe du bâtiment;• maison mobile sur une base permanente;• maison modulaire sur une fondation permanente;• « mini-maison » sur une base permanente; <p>maison à panneaux ou à kit sur une fondation permanente;</p>	
Maison à des fins de permis et de garantie	Il ne s'agit pas d'une maison à des fins de permis et de garantie
<ul style="list-style-type: none">• maison prête à finir;• maison construite au terme d'un contrat;• maison construite au terme d'un contrat qui est d'abord occupée par le propriétaire;• maison utilisée à des fins personnelles et professionnelles;• maison transférée dans le cadre d'une transaction avec lien de dépendance.	



Fondations, y compris une fondation préexistante

Une fondation est définie comme un agencement de diverses « unités de fondation » par lesquelles les charges d'un bâtiment sont transférées au sol ou à la roche d'appui. Une « unité de fondation » désigne toute partie structurale d'une fondation permanente, comme les semelles, les murs de fondation, les blocs, les piliers et les fondations de type pilier construites en produits de ciment comme le béton, le bloc de béton ou en bois ou tout autre matériau approuvé.

Une fondation ne comprend pas les murs de séparation non porteurs, les drains agricoles, l'imperméabilisation à l'humidité, l'imperméabilisation et le crépi, et ne comprend pas les structures porteuses qui font partie de la construction en surface, comme les colonnes, les poutres, les poteaux et les murs porteurs en surface.

Des considérations spéciales s'appliquent si un logement est construit sur tout ou partie d'une fondation existante. Les décisions quant à savoir si un permis est requis et si une couverture de garantie est disponible pour le logement dépendront des circonstances.

Fait important, les responsables locaux du bâtiment entreprennent une inspection des fondations superficielles, et de la fondation en soi, même si ces inspections incorporent des éléments d'une fondation préexistante, elles doivent tout de même satisfaire aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario.

Dans le cas des maisons construites au terme d'un contrat, même si la couverture de garantie s'étend au logement si les éléments de base préexistants de la maison sont jugés insuffisants, la couverture de garantie ne s'étendrait pas aux éléments fondés sur le paragraphe 13(2) de la ONHWPA, ce qui exclut la couverture d'un élément fourni par le propriétaire.

Ventilation des caractéristiques clés d'un logement neuf:

Le logement doit être neuf.

- Le titre de la ONHWPA contient le mot « neuf ». La ONHWPA traite les logements « neufs ». Pour être une habitation « neuve », le logement en construction doit être plus qu'une simple rénovation d'un bâtiment existant. Une construction en particulier peut intégrer certains éléments préexistants dans la construction et peut encore être considérée comme un logement neuf à des fins de permis et de garantie. Lorsque la construction comprend des éléments préexistants et qu'il s'agit d'un condominium, des règles spéciales s'appliqueront pour déterminer s'il s'agit d'un projet de conversion en



condominiums à usage d'habitation (PCCUH) qui est admissible comme logement neuf à des fins de permis et de garantie. Il faut communiquer avec la NHCLA et les registraires de la ONHWPA pour obtenir de plus amples renseignements sur les PCCUH.

Le logement n'a jamais été occupé auparavant.

- Un aspect du fait d'être « neuf » est que le logement n'a jamais été occupé auparavant. Une utilisation temporaire à court terme à des fins telles qu'un bureau de vente ne constitue pas nécessairement une « occupation antérieure » de la maison. Le registraire de la NHCLA et le registraire de la ONHWPA voudront savoir s'il y a eu une utilisation antérieure du logement. Ce renseignement peut s'avérer utile pour ce qu'un vendeur ou un constructeur devra communiquer à un acheteur. Cela peut aussi être utile pour déterminer si l'utilisation était une occupation antérieure du logement, ce qui aurait une incidence sur la question de savoir si les garanties et les protections légales s'appliquent au logement.

Le nouveau logement doit être autonome.

- L'aspect d'autonomie du logement résidentiel consiste à déterminer si les aspects ordinaires de la vie, comme l'alimentation, le sommeil, la gestion des déchets et le chauffage, font partie du logement. Il faudra peut-être déterminer si le bâtiment comprend les éléments nécessaires pour satisfaire aux exigences d'un permis d'occupation en vertu de la [Loi sur le code du bâtiment de l'Ontario](#).

Le nouveau logement doit être construit comme un logement familial.

- Un logement familial est un logement utilisé à des fins résidentielles.

Le nouveau logement doit pouvoir être occupé toute l'année et pas seulement de façon saisonnière.

- L'article 9.5.1.1 du Code du bâtiment de l'Ontario (CBO) fait référence à l'occupation à l'année. Il s'applique aux logements destinés à être utilisés de façon continue ou toute l'année. Voir: <https://www.ontario.ca/laws/regulation/120332>.
- L'article 9.5.1.1 exige également que le logement occupé toute l'année soit destiné à être utilisé comme résidence principale de l'occupant. Cette obligation de résidence principale n'est pas une exigence pour que la garantie



légale s'applique. Ce qui est important pour la garantie légale, ce n'est pas ce qui était prévu, mais que le logement puisse être utilisé toute l'année.

- Les règlements de zonage ne sont pas pertinents pour déterminer si un logement peut être occupé toute l'année aux fins de la garantie. Ce sont les caractéristiques physiques de la maison et non la légalité de son occupation toute l'année qui sont pertinentes.
- Une bonne indication de la question de savoir si un logement a été conçu et construit pour être occupé toute l'année est s'il contient les éléments clés énumérés dans le CBO nécessaires à l'octroi d'un permis d'occupation. Ces éléments clés comprennent le chauffage, l'isolation, l'électricité (sur ou hors réseau), l'approvisionnement en eau potable, la plomberie (ou les moyens d'élimination des déchets), les aires de repos et de cuisson.

Exemples d'interprétation d'un « logement »

Logement vendu avec des défauts de surface décelés et acceptés

Description: Un logement qui est vendu avec des défauts de surface décelés est un logement qui a été construit par un constructeur et vendu par le vendeur à un acheteur, étant entendu que le prix d'achat représente l'acceptation du logement sous réserve de défauts de surface décelés.

Permis: Garantie requise:

Couvert

À l'exception limitée des défauts de surface particuliers qui sont communiqués par écrit à l'acheteur, inclus dans la convention d'achat-vente (CAV) et acceptés par l'acheteur. Ces défauts de surface ne sont pas couverts par la garantie.

Discussion: Un vendeur ne peut pas simplement vendre un logement « tel quel » pour éviter la garantie. De même, le fait d'avoir l'intention d'avoir ou d'inclure une condition de « vente telle quelle » dans une CAV n'exempte pas une personne de l'obligation d'avoir un permis de vendeur ni n'exclut le logement de la garantie.

La Loi envisage la possibilité qu'un logement neuf soit vendu avec certains défauts de surface et exclut la garantie de ces défauts de surface. L'alinéa 13(2)l) exclut expressément de la garantie: « l) les défauts de surface dans les travaux et les matériaux spécifiés et acceptés par écrit par le propriétaire à la date de possession ».

Par exemple, lorsqu'il y a eu une certaine utilisation autorisée, qui a entraîné certains défauts de surface, un logement peut être vendu sous réserve de ces défauts de



surface préexistants et spécifiés. Si un acheteur accepte d'acheter le logement sous réserve des défauts de surface particuliers divulgués, ces défauts seront exclus de la garantie.

Pour établir clairement que certains défauts ont été acceptés par l'acheteur, on s'attend à ce que les vendeurs divulguent les défauts à l'acheteur, soit dans la convention d'achat-vente, soit dans une annexe à cette convention.

Logement construit à des fins de bienfaisance

Description: Un logement construit à des fins de bienfaisance est un logement construit ou donné à un organisme de bienfaisance enregistré dans le but de recueillir des fonds ou de fournir une habitation sans frais ou à prix modique à un ou plusieurs particuliers.

Permis: Garantie requise:

Couvert

Discussion: Le fait qu'un logement soit construit à des fins de bienfaisance ne signifie pas qu'un permis n'est pas requis ou que le logement ne soit pas admissible à la garantie. Par exemple, un constructeur fait don d'un logement à un organisme de bienfaisance enregistré dans le cadre d'une loterie. Le soumissionnaire retenu ou le gagnant de la loterie peut choisir de devenir propriétaire du logement. Le constructeur et le vendeur doivent détenir un permis et le logement doit être inscrit.

Notez qu'un constructeur ne peut pas être son « organisme de bienfaisance ». Un constructeur ou un vendeur ne peut pas se soustraire à l'obligation d'obtenir un permis et à l'obligation d'inscrire un logement en choisissant de participer au tirage ou de donner un logement à des fins promotionnelles. Un facteur clé à considérer est de savoir si le logement a été construit pour une occupation résidentielle.

Annexe ou logement d'allée

Description: Les annexes ou les logements d'allée sont des logements construits sur un terrain, qui contiennent déjà un logement entièrement détaché (et généralement plus grand), ce qui fait de l'annexe ou du logement d'allée un logement secondaire. La construction se fait sur le même terrain que le logement principal. Il n'est pas construit sur un autre terrain.



Habituellement, ces logements secondaires n'ont pas de branchements indépendants, mais sont plutôt reliés aux services du logement principal pour les services publics comme l'électricité, le gaz, l'eau domestique et les égouts.

Permis: Garantie requise:

Couvert

Discussion: Le fait que le logement soit petit ou construit sur un terrain où il y a déjà un logement n'a aucune incidence sur l'admissibilité à la garantie.

Le logement doit avoir les composantes d'un logement neuf (p. ex., autonome) et qu'il soit construit conformément aux exigences valides toute l'année de la partie 9 du CBO pour être admissible à la garantie s'il est construit par un constructeur (c.-à-d. qu'il ne s'agit pas d'un logement construit par le propriétaire).

Dans le cas d'une annexe ou d'un logement d'allée qui ne se trouve pas sur un lot de bâtiment distinct, le « propriétaire » du lot aura conclu un contrat avec un constructeur autorisé pour construire le logement (c.-à-d. un logement construit aux termes d'un contrat). Le logement dépend habituellement du « logement principal » (plus grand) pour l'approvisionnement en eau ou d'autres services. Cela n'exclut pas le logement de la garantie. Toutefois, si une réclamation de garantie est faite à l'égard de ces articles, il faudra déterminer la source du problème pour déterminer s'il est: (a) un défaut lié au travail ou aux matériaux dans l'annexe, le logement d'allée ou la mini-maison, qui peut être couvert, par opposition à b) un défaut dans le « maison principale », qui ne serait pas couverte.

Le partage d'un terrain ou de services n'élimine pas l'obligation d'obtenir un permis, et ce seul fait n'exclut pas la maison de la garantie.

Mini-maison

Description: Une mini-maison peut être décrite comme un petit logement autonome conçu pour être utilisé toute l'année, qui comprend des salles à manger et de séjour, une cuisine et une ou des salles de bain, ainsi qu'une chambre à coucher. Une mini-maison peut être construite sur place ou dans une usine, puis être apportée sur place.



Permis: Garantie requise:

Couvert

Discussion: Une mini-maison peut être une maison principale ou une structure distincte sur une propriété qui a déjà une maison. Aux fins de permis et de garantie, une mini-maison doit être fixée à une fondation permanente.

Les campeurs, les véhicules récréatifs, les chalets et autres structures utilisés sur une base saisonnière ne font pas partie de la catégorie des mini-maisons. Les différentes municipalités peuvent avoir des exigences de taille minimale et maximale. Toutefois, dans tous les cas, une mini-maison ne peut pas avoir une superficie inférieure à 17,5 m² (188 pi²), soit la taille minimale requise par le CBO.

Le ministère des Affaires municipales et du Logement a publié un guide sur les mini-maisons, qui s'applique aux mini-maisons nouvellement construites et autonomes qui sont des bâtiments distincts des structures existantes sur une propriété. Le guide est accessible à l'adresse suivante: [Guide des mini-maisons du ministère des Affaires municipales et du Logement \(MAML\)](#).

Logement construit à des fins éducatives ou de formation

Description: Un logement d'enseignement est un logement construit comme outil d'éducation ou de formation pour les personnes ou les étudiants qui envisagent de faire carrière dans les métiers de la construction et qui, une fois terminé, est ensuite vendu.

Permis: Garantie requise:

Couvert

Discussion: Le fait qu'un logement soit construit à des fins éducatives ne signifie pas qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis ni que le logement n'est pas couvert par la garantie. Les permis de constructeur et de vendeur sont requis, et le logement terminé est admissible à la garantie dans la mesure où il répond autrement à la définition de « logement » et qu'il est vendu ou construit pour un propriétaire à des fins d'occupation résidentielle. L'objectif supplémentaire pour lequel le logement est construit (c.-à-d. l'éducation) n'est pas pertinent pour les questions de permis et de garantie. Le constructeur et le vendeur doivent détenir un permis et le logement doit



être inscrit (tant qu'il y a aussi un vendeur, un constructeur et un propriétaire, selon la définition).

Intérêt à temps partagé dans une unité d'habitation sans titre de propriété

Description: Une entente de partage de temps sans titre de propriété est une entente contractuelle une entente en vertu de laquelle un intérêt dans la propriété a été acquis par contrat, mais dont le droit d'utiliser le logement est partagé entre plus d'un acheteur d'un intérêt contractuel à occuper.

Permis: Garantie non requise:

Non couvert

Discussion: La garantie ne s'applique pas aux logements où l'acheteur acquiert le droit d'occuper le logement pendant une période temporaire, distincte de l'intérêt de propriété dans la propriété.

Avec le partage du temps, l'utilisateur accepte un bail qui lui donne le droit d'occuper la propriété pendant des périodes déterminées. L'utilisateur ne reçoit pas de participation dans la propriété et la garantie ne s'applique pas (voir la discussion sur le « propriétaire » ci-dessous).

Intérêts de copropriété

Description: Un logement acheté au moyen d'un intérêt de copropriété peut être acquis pour occupation par chaque copropriétaire de façon temporaire. Il peut aussi être acquis par plus d'une personne, pour occupation à temps plein. Dans le cas d'un intérêt de copropriété, il y a un intérêt de propriété dans le titre de propriété. Par exemple, dans le cas de la propriété commune, tous les locataires ont une part indivise du tout.

Permis: Peut être nécessaire selon les modalités des accords de copropriété

Garantie: Peut être couvert selon les modalités des accords de copropriété



Discussion: Les intérêts de copropriété peuvent exiger un permis et être couverts par une garantie. Le fait que les acheteurs puissent avoir un certain droit de propriété par opposition à un intérêt contractuel ne suffit pas pour exiger un permis ou une garantie. Lorsque l'occupation séquentielle multiple par les différents propriétaires de titre est intégrée dans la convention d'achat-vente, elle peut donner lieu à la conclusion que l'occupation est temporaire et, par conséquent, non couverte par la garantie. Les dispositions juridiques, y compris les modalités des ententes de copropriété et les ententes de gestion, seront prises en compte pour déterminer si ce qui est construit correspond à la définition de « maison ».

Logement résidentiel sur les terres de réserve des Premières Nations

Description: Un logement construit sur des terres des Premières nations est un logement construit sur une parcelle de terre qui a été mise de côté à l'usage et au profit d'une Première nation. Le titre légal de la terre demeure dévolu à la Couronne fédérale.

Permis: Garantie non requise:

Non couvert

Discussion: Les terres sur lesquelles les maisons sont construites relèvent de la compétence du gouvernement fédéral.

Maison louée par le propriétaire

Description: Un logement loué par un propriétaire est un logement qui est construit et loué à un locataire après que le titre de propriété a été transféré du vendeur à l'acheteur (propriétaire).

Permis: Garantie requise:

Couvert

Discussion: Même si l'acheteur n'occupe pas le logement, la personne devient quand même le « propriétaire » du logement. La ONHWPA prévoit qu'un « propriétaire » est



une « personne qui acquiert d'abord un logement de son vendeur aux fins d'occupation » et comprend un successeur dans le titre. Le fait que l'achat initial du logement puisse être caractérisé comme « à des fins d'investissement » (c.-à-d. pour louer) n'est pas pertinent. Il n'est pas non plus pertinent que le logement ne soit pas occupé par l'acheteur initial. Un logement peut être acheté « pour occupation », mais l'occupation se fait par l'entremise du locataire de l'acheteur ou d'un titulaire de permis comme un membre de la famille. Cette entente n'empêche pas l'acheteur d'être un « propriétaire » en vertu de la ONHWPA.

Logement résidentiel dans un condominium d'hôtel

Description: Un « condominium d'hôtel » consiste en des appartements privés et distincts qui sont loués à court terme ou tous les soirs à des clients, un peu comme un hôtel. Les conditions de propriété et d'utilisation d'un condo d'hôtel peuvent varier. Dans certains cas, il est expressément interdit au propriétaire de l'unité d'utiliser la suite à des fins personnelles, alors que dans d'autres cas, il peut l'utiliser pendant un certain nombre de jours par mois ou par année.

Permis: Peut être nécessaire selon la construction du logement et les modalités des ententes de vente, y compris la convention d'achat-vente. Un permis peut ne pas être requis si le condominium de l'hôtel est visé par les exclusions contenues dans la définition de « logement » pour les logements « construits et vendus pour occupation temporaire ou à des fins saisonnières ».

Garantie: Peut être couvert selon la construction du logement et les modalités des ententes de vente, y compris la convention d'achat-vente. Un condominium d'hôtel peut ne pas être admissible à la garantie s'il entre dans les exclusions contenues dans la définition de « logement » pour les logements « construits et vendus pour occupation temporaire ou à des fins saisonnières ».

Discussion: La définition de « logement » en vertu de la ONHWPA exclut de la garantie les logements « construits et vendus à des fins d'occupation temporaire ou saisonnière ».

Les décisions quant à savoir si un permis est requis et si la garantie s'applique dépendront des décisions prises quant à savoir si l'un ou les deux des éléments suivants s'appliquent:



1. La structure physique du logement est telle qu'il est évident qu'il a été « construit » pour une utilisation temporaire ou saisonnière.
2. La convention de vente et la description et la divulgation indiquent que l'unité de logement est « vendue » pour une utilisation temporaire ou saisonnière.

En ce qui concerne la structure physique, l'unité de logement doit être:

- construite selon les exigences du CBO pour une occupation toute l'année;
- une habitation autonome qui permet notamment de manger, de dormir et de s'occuper d'autres besoins quotidiens des personnes qui occupent le logement;
- utilisé comme logement unifamilial si le propriétaire le souhaite. Le fait que le propriétaire accepte de louer le logement ou d'en permettre l'utilisation comme logement d'occupation à court terme ne le rend pas en soi inadmissible à la garantie.

En ce qui concerne la convention d'achat-vente, elle ne peut obliger l'acheteur à mettre le logement à la disposition d'autres personnes pour qu'elles l'utilisent de façon temporaire ou saisonnière pendant plus de 50 % du temps. Autrement dit, le logement ne peut être vendu au motif qu'il sera assujéti à cette limite.

Par exemple, une entente de vente qui exige que l'acheteur cède l'occupation du logement pour un pool de location pendant 6,5 mois de l'année rendrait le logement inadmissible à la garantie au motif qu'il a été vendu pour occupation sur une base temporaire ou saisonnière.

Les documents de déclaration et de divulgation peuvent être consultés pour clarifier la nature temporaire ou saisonnière de l'occupation.

Logement attenant à un bâtiment industriel ou commercial

Description: Un arrangement industriel/résidentiel ou commercial/résidentiel désigne une situation où un logement est attenant à un bâtiment industriel ou commercial. Par exemple, un logement résidentiel attenant à une usine de fabrication ou à un espace commercial.

Permis: Requis (en ce qui concerne la partie logement résidentiel de la structure)



Garantie: Couvert (en ce qui concerne la partie logement résidentiel de la structure)

Discussion: Un logement qui est autrement admissible à la garantie ne devient pas inadmissible simplement parce qu'il est attenant à un immeuble non résidentiel. La garantie ne s'applique pas aux parties commerciales ou industrielles attenantes à la structure.

Logement acheté en vertu d'une entente de location-achat

Description: Une location-achat est une entente qui prévoit le transfert du titre de propriété à une date ultérieure suivant la première occupation. En vertu de cette entente, l'acheteur potentiel verse des paiements de location, dont une partie est appliquée à la mise de fonds. À un moment prédéterminé, l'acheteur potentiel a la possibilité d'acheter la propriété.

Pour être une entente qui exige un permis de constructeur et de vendeur et auquel s'applique la garantie, l'entente de location-achat doit comprendre:

- un énoncé clair du prix d'achat total;
- les détails des modalités du bail, y compris le paiement du bail, la valeur future de la mise de fonds accumulée et la date précise à laquelle la transaction de vente doit être conclue et le titre devant être transféré au locataire.

En général, la question concernant l'admissibilité à la garantie est la suivante: Est-ce que le bail et les autres ententes relatives à l'utilisation et à l'acquisition du logement sont en fait une entente pour éventuellement acquérir le logement?

La construction et la vente du logement régi par une entente de location-achat n'exigeront pas de permis du constructeur et du vendeur et le logement résidentiel ne sera pas admissible à la garantie si l'entente de location-achat comprend une disposition qui permet au locataire ou au locateur de se retirer de l'achat du logement.

Le locataire est une ou plusieurs personnes qui ont conclu une entente de location-achat et occupé le logement, mais qui n'ont pas encore acheté ou pris possession du logement.

Permis: Requis (dans la mesure où le transfert de titre est pour une date déterminée et mentionnée dans la convention d'achat-vente, et que l'occupation n'est pas temporaire)



Garantie: Couvert (dans la mesure où le transfert de titre est pour une date déterminée et mentionnée dans la convention d'achat-vente, et que l'occupation n'est pas temporaire)

Discussion: Dans la mesure où le transfert de titre est déterminé et envisagé dans l'entente, et que l'occupation n'est pas temporaire, une entente de « location-achat » est considérée comme étant conforme aux définitions de « logement », de « propriétaire », de « vendeur » et de « constructeur » énoncées dans la Loi.

Le titre n'a pas à être transféré avant qu'une réclamation de garantie puisse être satisfaite. Cela augmente la possibilité que les réclamations soient versées au locataire dans une situation où, en fin de compte, le titre n'est jamais réellement transféré (c.-à-d. que le locataire ne devient jamais un « propriétaire »).

La date de possession (c.-à-d. le début de la période de location-achat) sera la date de possession aux fins du calcul des périodes d'admissibilité à la garantie.

Unité condominiale d'habitation dans une association condominiale à bail

Description: L'unité de l'association condominiale à bail (ACB) est construite sur un terrain loué. L'ACB a un intérêt locatif dans le terrain. L'acheteur de l'unité condominiale d'habitation dans l'ACB acquiert un « intérêt locatif ».

Un intérêt à bail est un intérêt dans le terrain pour une période déterminée. Le titre de propriété n'est pas transféré au SCB ni à la personne ayant un intérêt dans l'unité condominiale d'habitation. L'intérêt d'une personne dans une unité d'habitation de l'ACB est un intérêt locatif qui prendra fin à l'expiration du bail de l'ACB, y compris tout renouvellement de la durée initiale.

Le paragraphe 165(3) de la Loi sur les condominiums stipule que pour une association condominiale à bail, la durée initiale du bail (avant le renouvellement) ne doit pas être inférieure à 40 ans moins un jour et ne doit pas être supérieure à 99 ans, comme l'indique la déclaration pour le condominium.

Permis: Garantie requise:

Couvert



Discussion: Taron et l'ORCL considèrent que le transfert d'un intérêt à bail dans cette situation est un transfert de titre à tous les égards importants. Par exemple, le « propriétaire » d'un condominium à bail peut hypothéquer, louer ou transférer son intérêt sans le consentement du propriétaire ou de l'association condominiale. Le propriétaire d'un condominium à bail est donc considéré comme un « propriétaire » en vertu de la ONHWPA.

Bail viager d'une unité d'habitation résidentielle

Description: Dans une entente de bail viager, le titulaire ou l'acheteur acquiert le droit d'occuper une unité d'habitation résidentielle à bail viager jusqu'à la vente du bail viager (si cela est permis), de remettre le bail avec ou sans paiement du locataire, la fin de la durée maximale de l'entente ayant été atteinte, aucune disposition n'indiquant au plus proche parent d'occuper l'unité ou le titulaire du bail viager étant décédé. Certaines ententes de bail viager sont de durée déterminée, p. ex., 49 ans.

Les ententes de bail viager permettent de vivre de façon autonome avec moins de soutien en matière de soins personnels que dans une résidence pour aînés ou un établissement de soins de longue durée. Un bail viager donne au détenteur du bail viager le droit d'occuper un logement et non d'en être propriétaire. Les critères d'admissibilité comprennent habituellement un âge minimum et la capacité de vivre de façon autonome.

Permis: Garantie non requise:

Non couvert

Discussion: Une entente de bail viager n'a pas de « propriétaire », de « vendeur » ou de « logement » au sens de la ONHWPA. Elle possède un locateur, un locataire et un droit contractuel d'occuper une unité déterminée, et non un droit de propriété.

Pour être admissible à la garantie en vertu de la ONHWPA, il doit y avoir un « propriétaire », un « vendeur » et un « logement ».

- Pas de « propriétaire »
La ONHWPA définit un « propriétaire » comme « une personne qui acquiert d'abord un logement de son vendeur pour occupation et ses successeurs en titre ». Cette définition exige implicitement que le « propriétaire » obtienne le



titre et la propriété du logement. Dans une entente de bail viager, l'acheteur n'est pas un « propriétaire », car le titre et la propriété ne sont pas transférés.

- Pas de « vendeur »
Le vendeur est défini dans la ONHWPA comme étant « une personne qui vend en son propre nom un logement qui n'était pas auparavant occupé par un propriétaire et comprend un constructeur qui construit un logement en vertu d'un contrat avec le propriétaire ». La définition de vendeur dépend donc de la propriété (en raison de la référence « vend... à un propriétaire ») et, pour la même raison que celle décrite ci-dessus, la définition n'est pas respectée dans une entente de bail viager.

- Pas un « logement »
Une unité de bail viager peut également être exclue de la protection en vertu de la ONHWPA si elle est un logement dans un immeuble résidentiel à logements multiples qui n'est pas un condominium. La définition de « logement » dans la ONHWPA est la suivante:
 - a. des habitations unifamiliales indépendantes, y compris celles qui sont totalement isolées et celles qui partagent un ou plusieurs murs mitoyen;
 - b. des bâtiments qui comprennent deux et seulement deux habitations unifamiliales indépendantes qui appartiennent au même propriétaire;
 - c. des parties privatives de condominium qui sont des logements, y compris les parties communes à l'égard desquelles les parties privatives ont un intérêt commun qui s'y rattache, selon ce qui est indiqué dans la déclaration de condominium de l'association condominiale;
 - d. d'autres habitations d'une catégorie prescrite par les règlements comme étant un logement auquel s'applique la présente loi, y compris les constructions et dépendances dont l'usage est relié aux éléments énumérés, mais exclut les habitations construites et vendues en vue d'une occupation périodique ou saisonnière.

La seule catégorie d'immeubles résidentiels à logements multiples qui pourrait correspondre à la définition de « logement » est un condominium.



Logement en rondins

Description: Les logements en rondins utilisent des billots de bois empilés horizontalement pour faire partie intégrante de la structure et de l'enveloppe du bâtiment.

Permis: Garantie requise:

Couvert

Discussion: Les matériaux utilisés dans la construction du logement ne déterminent pas si un logement est couvert par une garantie.

La principale question qui se pose en ce qui concerne les logements en rondins est de savoir si un logement est un logement « saisonnier », auquel cas il ne répondrait pas à la définition de « logement » en vertu de la ONHWPA.

Le logement sera admissible à la garantie s'il est construit conformément au Code du bâtiment de l'Ontario.

Maison mobile sur une base permanente

Description: Une maison mobile est une maison familiale et autonome à une ou plusieurs sections qui est construite hors site. La maison mobile aura un bâti et sera fixée à une fondation permanente.

Une fondation permanente est une fondation conforme aux exigences du CBO. La maison mobile est fixée à la fondation par le même vendeur de la maison mobile ou par une personne ou une entité sous contrat avec le vendeur.

Permis: Requis

Garantie: Couvert (lorsque le vendeur prend des dispositions pour que l'unité d'habitation soit fixée à une fondation permanente)

Discussion: Pour être admissible à la garantie, la maison mobile doit répondre à deux critères:



- (1) elle doit satisfaire aux exigences de la norme CSA A277 ou CSA Z240 MH et pouvoir être occupée toute l'année;
- (2) elle doit être installée sur une fondation permanente (c.-à-d. une fondation conforme aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario) et le vendeur de la maison mobile est responsable de la construction de la fondation et de l'installation/fixation de la maison mobile.

Habituellement, le propriétaire de la maison a le titre de propriété de la maison qui est fixée à la fondation. Si le propriétaire n'a pas de titre de propriété, l'analyse sera plus complexe.

Maison modulaire et maison préfabriquée sur une fondation permanente

Description: Une maison modulaire est une maison composée de sections ou de modules finis qui sont construits hors site et qui, lorsqu'ils sont assemblés, forment un logement familial complet et autonome.

Qu'il s'agisse d'une maison modulaire ou d'une maison préfabriquée, la maison est presque entièrement construite en usine, avec des murs, un plancher, un plafond, du câblage, de la plomberie et des accessoires intérieurs en place dans des sections ou des modules avant le transport vers le site. Les sections ou les modules sont ensuite assemblés et fixés à une fondation permanente sur le site par le vendeur. Le vendeur de la maison sera responsable de la construction de la fondation et de l'installation de la maison sur la fondation, ou du contrat pour faire construire la fondation et installer la maison sur celle-ci.

Une fondation permanente est une fondation construite conformément aux exigences du CBO.

Permis: Requis (lorsque le vendeur est responsable de construire la fondation et d'y fixer la maison)

Garantie: Couvert (lorsque le vendeur est responsable de construire la fondation et d'y fixer l'unité de logement)

Discussion: Pour être admissible à la garantie, la maison modulaire doit être fixée à une fondation permanente. Une fondation permanente est une fondation construite conformément aux exigences du CBO et la maison est fixée à la fondation par la même entité qui vend la maison au propriétaire.



Habituellement, le propriétaire de la maison a le titre de propriété de la maison qui est fixée à la fondation. Si le propriétaire n'a pas de titre de propriété, l'analyse sera plus complexe.

Maison préfabriquée

Définitions Une maison préfabriquée désigne une maison complète, autonome et unifamiliale assemblée sur place à l'aide de composants fabriqués en usine et fixée à une fondation permanente.

Les éléments structuraux de la maison, les murs, le toit et le plancher sont construits en usine et livrés sur place pour être assemblés et le reste de la maison est fini. Si le propriétaire a le contrôle de l'assemblage et de la finition, il ne s'agit pas d'une maison aux fins de permis et de garantie. Contrairement à une maison modulaire, une maison préfabriquée nécessitera habituellement plus d'assemblage et de travaux connexes sur le site d'installation, généralement effectués par le propriétaire. Par conséquent, ces maisons ne seront pas nécessairement couvertes par la garantie légale, car aucun « constructeur » n'aura fourni tous les travaux et matériaux pour la maison.

Toutefois, si une maison préfabriquée destinée à être occupée toute l'année est vendue, que l'assemblage est organisé par le vendeur et que le vendeur est également responsable de la construction de la fondation et de la fixation de la maison préfabriquée à la fondation, il peut s'agir d'une maison qui nécessite à la fois un permis et la souscription d'une garantie.

Permis: Permis de constructeur et de vendeur requis, selon lequel le vendeur est responsable de l'assemblage de la maison préfabriquée, de la fondation et de la fixation de la maison finie à la fondation. Lorsque le vendeur n'est responsable que de la vente de la maison préfabriquée et qu'un constructeur s'occupe de l'assemblage de la maison et de sa fixation à la fondation permanente, le vendeur n'est qu'un fournisseur de matériaux et n'a donc pas besoin d'être titulaire d'un permis, mais le constructeur qui s'occupe de l'assemblage de la maison finie doit être titulaire d'un permis.

Garantie: Couvert lorsque le vendeur ou le constructeur est responsable de tout l'assemblage de la maison préfabriquée, de la fondation et de la fixation de la maison à la fondation.



Discussion: Pour obtenir un permis et être admissible à la garantie, il faut qu'un constructeur fournisse les travaux et les matériaux, que la maison préfabriquée soit conçue pour une occupation toute l'année et qu'elle soit fixée à une fondation permanente conformément aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario. Le vendeur de la maison sera responsable de la construction de la fondation et de la fixation de la maison à la fondation.

Maison saisonnière – maison qui ne répond pas aux exigences d'occupation toute l'année du CBO

Description: Une maison saisonnière est une maison qui ne répond pas aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario pour une occupation toute l'année (p. ex., il n'y a pas d'isolation ni de disposition pour le chauffage hivernal).

Permis: Garantie non requise:

Non couvert

Discussion: La définition de « maison » dans la ONHWPA et la NHCLA ne comprend pas les maisons construites et vendues « à des fins saisonnières ». Une maison construite « à des fins saisonnières » (ou une « maison saisonnière ») est une maison qui n'est pas construite pour être occupée toute l'année. L'utilisation saisonnière prévue ou la façon dont la maison est réellement occupée n'est pas une considération pertinente (p. ex., comme chalet ou propriété récréative seulement pendant les mois d'été). La question de savoir si la maison a été construite pour être occupée toute l'année est pertinente.

Les moyens d'accès à la propriété (comme par bateau) et l'utilisation prévue comme résidence principale ou secondaire ne sont pas des considérations pertinentes.

Maison prête à finir

Description: Une maison prête à finir est une maison que le constructeur finit à l'extérieur (c.-à-d. les éléments structuraux), mais non à l'intérieur.

Pour qu'une maison prête à finir réponde à la définition de « maison », elle doit satisfaire aux exigences d'un permis d'occupation prévues à l'article 1.3.3.1 de la section C



article 1.3.3.6 du Règlement 332/12 pris en vertu de la Loi sur le code du bâtiment, selon le cas.

Permis: Requis (lorsque la maison prête à finir satisfait aux exigences minimales d'occupation du chef du service du bâtiment de la municipalité)

Garantie: Couvert ((lorsque la maison prête à finir satisfait aux exigences minimales d'occupation du chef du service du bâtiment de la municipalité)

Discussion: Le CBO a des règles différentes qui s'appliquent à la permission d'occupation, selon le type de bâtiment et son utilisation proposée.

L'occupation et l'occupation temporaire peuvent être autorisées pour les logements résidentiels même si une partie de l'intérieur du logement n'est pas terminée. Par exemple, pour certains logements, l'exigence est la suivante: « l'enveloppe du bâtiment, en ce qui concerne l'unité d'habitation à occuper, est en grande partie complète, notamment le revêtement, la toiture, les fenêtres, les portes, les assemblages nécessitant un degré de résistance au feu, les fermetures, l'isolation, les pare-vapeur et les pare-air », et « les appareils de plomberie requis dans le logement à occuper sont en grande partie complets et fonctionnels ».

Selon la construction, certains murs, cloisons et planchers peuvent devoir être des séparations coupe-feu. L'achèvement de ces composantes serait requis aux fins d'un permis d'occupation.

Éléments habituels du logement prêt à finir construit d'un condominium en tenure franche ou de faible hauteur:

Dans un condominium en tenure franche ou de faible hauteur, les éléments du logement prêt à finir comprennent habituellement:

- Semelles/fondations
- Charpente
- Revêtement extérieur
- Enveloppe du bâtiment
- Système de distribution de chauffage (installé et protégé)
- Système de distribution électrique (installé)
- Système de distribution de la plomberie (installé)

Éléments habituels du logement prêt à finir construit d'un condominium de grande hauteur:



Dans un condominium de grande hauteur, les éléments du logement prêt à finir comprennent habituellement:

- Enveloppe du bâtiment
- Planchers construits au sous-sol
- Toutes les installations en ce qui a trait à la prestation de services d'eau et d'égouts
- Toutes les installations relatives à la fourniture de chaleur, de ventilation et de climatisation
- Toutes les installations relatives à la fourniture d'électricité

Maison modèle

Description: Une maison modèle est une maison qui a été construite et qui est utilisée à l'une ou l'autre des fins suivantes:

- a) présentation des caractéristiques de conception, des détails de construction et de la qualité de finition du produit du constructeur;
- b) utilisation temporaire à des fins commerciales, comme un bureau de vente ou un centre de décoration.

Plutôt que de rester vacant, la maison modèle est fréquemment utilisée à des fins commerciales (p. ex., comme bureau de vente) par le vendeur avant la vente éventuelle de la maison.

Permis: Garantie requise:

Couvert

Discussion: L'utilisation d'une maison modèle, que ce soit pour mettre en valeur des aspects des maisons en construction ou pour une utilisation commerciale temporaire, comme un bureau de vente ou un centre de décoration, n'élimine pas l'exigence d'avoir un constructeur et un vendeur autorisés, ni ne supprime l'obligation d'inscrire la maison à la garantie. Comme dans le cas de la vente d'un logement neuf qui présente des défauts de surface préexistants portés à l'attention de l'acheteur, tout défaut de surface préexistant dans un logement modèle doit être décrit en détail dans la convention d'achat et accepté par l'acheteur. Les défauts de surface acceptés par écrit par l'acheteur au moment de l'achat seront exclus de la garantie.



Une maison qui est autrement admissible à la garantie ne devient pas inadmissible simplement parce qu'elle a été utilisée par le vendeur de façon temporaire comme maison modèle, bureau de vente ou centre de décoration. Comme pour les autres maisons garanties, la garantie d'une maison modèle commencera à la date de possession par l'acheteur.

Logement transféré dans une transaction avec lien de dépendance

Description: Une transaction avec lien de dépendance est une transaction dans le cadre de laquelle un vendeur transfère un logement à une partie à laquelle le vendeur est lié personnellement ou professionnellement, par exemple lorsqu'une société vend un logement à l'un de ses actionnaires ou à une société affiliée.

Permis: Garantie requise:

Couvert

Discussion: Le fait que la vente du logement soit faite par le vendeur à un tiers avec lequel il a un lien de dépendance ne signifie pas que le vendeur n'a pas besoin d'être titulaire d'un permis, ni que le logement est exclu de la garantie en vertu de la ONHWPA.

Logement d'abord occupé par le vendeur ou le constructeur

Description: Il s'agit d'un logement qui est initialement construit pour la vente, mais qui est ensuite occupé par le vendeur ou le constructeur avant d'être offert en vente à un tiers acheteur ou occupé par un tiers.

Permis: Requis (sera requis au moment de la construction du logement)

Garantie: Non couvert

Discussion: L'inscription du logement aurait été requise s'il avait été construit en vue de la vente. Si le logement est par la suite exclu de la garantie en raison de l'occupation par le vendeur ou le constructeur, il ne sera pas couvert, car il deviendra un logement qui a déjà été occupé dans ce cas par le vendeur ou le constructeur ou par un tiers avec sa permission, avant la vente à un tiers acheteur.



Un logement neuf qui est occupé par le vendeur ou le constructeur du logement comme logement résidentiel ou par un autre tiers ne sera pas admissible à la garantie s'il est vendu par la suite, car il aura été « occupé antérieurement » et ne répondra plus à la définition de « logement » et le vendeur du logement ne correspondra plus à la définition de « vendeur ».

Le « vendeur » est « une personne qui vend en son propre nom un logement qui n'était pas auparavant occupé par un propriétaire et comprend un constructeur qui construit un logement dans le cadre d'un contrat avec le propriétaire. Ainsi, lorsqu'un logement neuf a été « occupé antérieurement » avant une vente à un tiers, le logement n'est pas admissible à la garantie en vertu de la ONHWPA.

Le critère est de savoir s'il y a eu « occupation » véritable par le vendeur ou le constructeur ou s'il y a eu apparence d'occupation pour exclure le logement de la garantie.

Il faudra déterminer s'il y a des preuves que le logement a été construit à des fins de vente. Par la suite, le vendeur ou le constructeur pourrait vraiment décider d'occuper le logement comme logement résidentiel ou de la louer et, ce faisant, de retirer la garantie. C'est dans un tel cas qu'une preuve claire d'occupation véritable est requise.

Dans chaque cas, il faudra déterminer si le vendeur ou le constructeur (v/c) ou un tiers (p. ex., le locataire) a réellement occupé le logement. Les indicateurs d'occupation véritable comprennent les suivants:

- Le v/c a changé l'adresse sur son permis de conduire associée au logement neuf.
- Diverses factures (p. ex., services publics, téléphone, gaz) du v/c sont livrées à l'adresse du logement neuf.
- Le v/c n'a pas d'autre résidence.
- Les lieux ont été meublés et les raccords d'appareils ou les branchements aux services publics ont été effectués. Les services publics sont utilisés à un niveau qui indique l'occupation réelle du logement.
- Le v/c vit physiquement sur place – p. ex., le simple fait de conclure un bail sans que le locataire ait physiquement emménagé dans la propriété n'est pas suffisant pour constituer une « occupation antérieure » en vertu de la ONHWPA.
- Le v/c ne fait pas que dormir à la résidence. Il y a un élément de résidence ou de location – la « possession simple » ne suffit pas.
- Le v/c ne vivait pas dans le logement illégalement – p. ex., avant que le logement ne soit terminé et avant que la municipalité n'autorise son occupation.



- Le v/c a vécu dans le logement pendant une période non négligeable (il n'y a pas de seuil, mais en général, plus l'occupation est longue, plus il est probable qu'il s'agisse d'une occupation véritable).

Le propriétaire signe un contrat pour faire construire un logement sur son terrain

Description: Le propriétaire d'un terrain peut conclure un contrat avec un constructeur autorisé pour faire construire un logement sur le terrain dans l'intention de vendre le logement. Si le propriétaire vend le logement sans l'occuper, il agit à titre de vendeur et doit obtenir un permis avant de signer le contrat d'achat. Dans ce cas, le propriétaire sera également responsable envers l'acheteur pour les garanties légales.

Toutefois, si le propriétaire du terrain choisit de vivre dans le logement, ou de le garder et de le louer, au lieu de le vendre comme prévu à l'origine, alors le constructeur est réputé être le vendeur et est donc responsable des garanties légales.

Permis: Requis (le constructeur d'un logement construit aux termes d'un contrat est réputé être un vendeur aux fins de la garantie)

Garantie: Couvert

Discussion: Le fait qu'un propriétaire ait eu l'intention d'agir à titre de « vendeur » d'un logement construit aux termes d'un contrat avec un constructeur ne détermine pas si le logement sera couvert par une garantie. Une personne qui conclut un contrat avec un constructeur pour construire un logement sur le terrain du propriétaire est simplement un « propriétaire » et ne diffère donc pas d'un propriétaire dont le logement est admissible à la garantie dans une situation de logement construit aux termes d'un contrat, à moins que le propriétaire ne procède à la vente du logement et agisse à titre de vendeur.

Logement utilisé à des fins résidentielles et commerciales (unités de vie/travail)

Description: Une unité de vie/travail est un logement utilisé par le propriétaire à la fois comme résidence et à des fins commerciales.

Permis: Garantie requise:

Couvert



Discussion: Même si le logement est utilisé à des fins commerciales et résidentielles, les définitions de « logement » et de « propriétaire » dans la ONHWPA peuvent quand même être respectées.

Un « logement » est défini comme suit en vertu de la ONHWPA:

- a) des habitations unifamiliales indépendantes, y compris celles qui sont totalement isolées et celles qui partagent un ou plusieurs murs mitoyen;
- b) des bâtiments qui comprennent deux et seulement deux habitations unifamiliales indépendantes qui appartiennent au même propriétaire;
- c) des parties privatives de condominium qui sont des logements, y compris les parties communes à l'égard desquelles les parties privatives ont un intérêt commun qui s'y rattache, selon ce qui est indiqué dans la déclaration de condominium de l'association condominiale;
- d) d'autres habitations d'une catégorie prescrite par les règlements comme étant un logement auquel s'applique la présente loi, y compris les constructions et dépendances dont l'usage est relié aux éléments énumérés, mais exclut les habitations construites et vendues en vue d'une occupation périodique ou saisonnière.

Le fait qu'il y ait un certain élément commercial dans le logement, comme un bureau à domicile, ne signifie pas qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis ou qu'il n'y a pas de garantie tant que le logement répond à la définition prescrite en a) à d) ci-dessus et n'est pas exclue d'un logement construit pour usage temporaire ou saisonnier.

Un « propriétaire » est défini en vertu de la Loi comme « une personne qui acquiert d'abord un logement de son vendeur pour occupation, et ses successeurs en titre ». Comme le propriétaire utilise le logement en partie comme résidence, le logement est acquis, du moins en partie, « pour occupation », et cette partie de la définition est respectée.

Tout défaut dans les travaux effectués par le propriétaire pour modifier le logement pour l'entreprise (p. ex., câblage, plomberie, etc.) serait exclu de la couverture en vertu de l'alinéa 13(2)a) de la ONHWPA, qui exclut les défauts dans les matériaux, la conception et les travaux fournis par le propriétaire.



Pour les situations impliquant un logement résidentiel attenant à un bâtiment commercial, voir la discussion sous « [Logement attenant à un bâtiment industriel ou commercial](#) ».

Logements pour la détention, les soins et le soutien, l'éducation, les déplacements et d'autres fins semblables

Description: Divers logements sont fournis pour la détention, les soins et le traitement, l'éducation, les déplacements et d'autres fins semblables. Les unités de ces établissements ne sont pas des « logements » au sens de la ONHWPA, soit parce qu'elles ne donnent pas lieu à un intérêt de propriété, soit parce qu'elles sont destinées à être occupées temporairement. Cela comprendrait une unité dans les types de logements suivants:

- Hôtel
- Motel
- Auberge
- Auberge de jeunesse
- Dortoir
- Résidence pour études postsecondaires
- Pension
- Camp de travail
- Établissement de soins, y compris une résidence pour aînés et un établissement de soins de longue durée
- Établissement psychiatrique
- Permis d'établissement de détention

Garantie non requise:

Non couvert

Logement construit aux termes d'un contrat

Description: Un logement construit aux termes d'un contrat est un logement construit dans le cadre d'un contrat de construction entre le propriétaire du terrain sur lequel le logement sera construit et un constructeur qui s'engage à construire le



logement. Un logement construit aux termes d'un contrat peut prendre la forme de n'importe lequel des logements décrits dans les présentes lignes directrices.

Permis: Requis

Garantie: Couvert (mais avec des règles de garantie qui sont propres aux logements construits aux termes d'un contrat)

Discussion: Le paragraphe 14(2) de la ONHWPA stipule que « Sous réserve des règlements, un propriétaire de terrain qui a conclu un contrat avec un constructeur pour la construction d'un logement sur son terrain et qui a une cause d'action contre le constructeur pour les dommages résultant de l'inexécution substantielle du contrat par le constructeur, a droit au paiement prélevé sur le Fonds de garantie qui correspond au montant que le propriétaire a versé au constructeur aux termes du contrat et qui dépasse la valeur du travail et des matériaux fournis au propriétaire aux termes du contrat ».

La condition qui doit être remplie pour qu'un logement construit aux termes d'un contrat ait droit à une indemnisation du fonds de garantie est que le propriétaire du terrain ait une cause d'action contre le constructeur pour les dommages résultant de l'inexécution substantielle du contrat par le constructeur. Ce manquement important à l'exécution du contrat peut donner lieu à une réclamation pour perte financière. Si le contrat est en grande partie exécuté, ce sont les diverses garanties relatives aux défauts de construction qui peuvent s'appliquer.