



5. DÉFINITION COMMUNE DE « VENDEUR »

Contexte général

L'Office de la réglementation de la construction des logements (ORCL) est l'organisme de réglementation chargé de délivrer des permis aux constructeurs et aux vendeurs de logements neufs en Ontario 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 au mot « vendeur » tel qu'il est utilisé à la fois dans la NHCLA et dans la ONHWPA. Il doit être lu conjointement avec les avis pour « logement », « constructeur » et « propriétaire ».

Législation – Loi et règlement

Le terme « vendeur » est défini à l'article 1 de la NHCLANHCLA comme suit:

- « Vendeur » s'entend au sens de l'article 1 de la Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario.

S.1 L'article 1 de la ONHWPA définit le « vendeur comme:

- « Vendeur » signifie:
 - a) sauf dans le cadre d'un projet de conversion de condominiums résidentiels, une personne qui, pour son propre compte, vend un logement qui n'était pas auparavant occupé par un propriétaire et qui comprend un constructeur, au sens de l'alinéa (a) de la définition de « constructeur », qui agit à ce titre en vertu d'un contrat avec le propriétaire ou;
 - b) dans le cadre d'un projet de conversion de condominiums résidentiels, une personne qui, pour son propre compte, vend un logement dans le cadre du projet à un propriétaire et qui comprend un constructeur, au sens de l'alinéa (b) de la définition de « constructeur », qui agit à ce titre en vertu d'un contrat avec le propriétaire.

Le présent bulletin fournit des renseignements sur la façon dont le mot « vendeur » sera interprété aux fins de la NHCLANHCLA et de la ONHWPA.

Guide de référence rapide – Qui est un « vendeur »?

Dans le cadre de la vente ou du transfert d'un logement, le vendeur est la personne qui



- pour son propre compte, vend ou transfère un logement qui n'était pas auparavant occupé par un propriétaire;
- pour son propre compte, vend ou transfère une unité dans un projet de conversion de condominiums résidentiels, qui n'a jamais été occupée auparavant, à un propriétaire;
- est le constructeur, si le constructeur agit en vertu d'un contrat avec un propriétaire pour construire un logement.

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

- la NHCLA réglemente les « vendeurs » et exige qu'ils détiennent un permis;
- un vendeur ne peut conclure une convention d'achat-vente pour un logement (neuf), à moins que cette personne n'ait reçu de Tarion la confirmation que le logement est admissible à l'inscription en vertu de la ONHWPA;
- le constructeur d'un logement (neuf) (en vertu d'un contrat avec un vendeur) ne peut pas commencer la construction du logement tant qu'il n'a pas inscrit le logement 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 logement, de constructeur et de propriétaire sont également respectées).

Lorsqu'un tiers est engagé pour agir à titre de vendeur au nom d'une personne qui vend un logement neuf, ce tiers doit détenir un permis de vendeur. Il n'est pas inhabituel qu'un projet implique plusieurs sociétés, dont l'une sera titulaire d'un permis de vendeur. Par exemple, on peut planifier un développement à grande échelle qui se fera par étapes. À chaque étape, il faudra un vendeur titulaire d'un permis et responsable de la garantie.

Compétences de base des vendeurs aux fins de permis

Pour obtenir un permis de vendeur en vertu de la NHCLA, une personne doit satisfaire aux exigences en matière de compétences. Il convient de noter que les vendeurs qui ne satisfont pas aux exigences en matière de compétences et qui ne sont pas admissibles à un permis ne peuvent pas agir ou se présenter comme vendeurs.

Les exigences en matière de compétences aux fins de l'octroi de permis aux vendeurs sont énoncées dans le règlement pris en vertu de la NHCLA.

Ces compétences essentielles sont les suivantes:

1. Planification et gestion des activités
2. Planification et gestion financières
3. Gestion et supervision de projets
4. Questions juridiques relatives au logement



5. Exigences en matière de service à la clientèle et de Tarion

Un vendeur est habituellement la personne qui exécutera au moins l'une des tâches suivantes: acquérir un terrain, prendre des dispositions pour la conception et la construction d'un logement (y compris la conclusion d'un contrat avec des concepteurs et des constructeurs) et effectuer la vente de ce logement.

Quand une personne doit-elle être titulaire d'un permis de vendeur en vertu de la NHCLA?

Un permis de vendeur est requis si une personne veut agir comme vendeur ou se présenter comme vendeur d'un logement neuf. Le paragraphe 37(1) de la NHCLA stipule ceci:

- « Nul ne doit agir en qualité de vendeur ou se faire passer pour tel, ni offrir de vendre ou de céder un logement neuf, même selon ce qui est prescrit, ni vendre ou céder un logement neuf, même selon ce qui est prescrit, à moins d'être agréé comme vendeur et de satisfaire aux autres exigences prescrites, le cas échéant. »

Cette interdiction d'agir à titre de vendeur ou de prétendre que la personne est un vendeur sans avoir d'abord obtenu un permis en vertu de la NHCLA est assortie d'une disposition correspondante dans la ONHWPA. L'article 10.1 de la ONHWPA prévoit ce qui suit:

- « Un vendeur ne doit pas vendre ou offrir de vendre un logement, à moins d'être titulaire d'un permis de vendeur en vertu de la Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs. »

Ces interdictions s'appliquent également à un logement construit aux termes d'un contrat dans la mesure où le constructeur qui construit le logement construit aux termes d'un contrat avec le propriétaire est réputé être le vendeur aux fins de l'octroi du permis et de la garantie. Cela se reflète dans la dernière partie de la NHCLA et dans les définitions de « vendeur » de la ONHWPA qui font référence aux constructeurs de logements construits aux termes d'un contrat.

Quand une personne agit-elle ou se présente-t-elle comme un vendeur, par exemple en exigeant un permis?

Si une personne a l'intention d'agir ou de se présenter comme un vendeur, la NHCLA exige qu'elle soit titulaire d'un permis.

Une personne qui agit à titre de vendeur ou qui se présente comme vendeur d'un logement, par exemple pour exiger un permis en vertu de la NHCLA, comprend une personne qui communique qu'elle a le pouvoir d'offrir de vendre, de transférer, de



vendre ou de transférer un logement qui répond à la définition de « logement », dans le cadre de la NHCLA et de la ONHWPA.

Les modalités de l'entente ou du contrat entre le propriétaire d'un terrain sur lequel un logement est construit et la personne avec qui il fait affaire ou avec qui il a conclu un contrat pour assumer les responsabilités d'un vendeur seraient des facteurs pertinents pour déterminer si une personne se présentait comme un vendeur.

Le contenu de la publicité et d'autre matériel promotionnel, selon le contenu et la nature de la publicité et du matériel promotionnel, serait également une considération pertinente, tout comme la prise en compte des dépôts, par exemple, dans le cadre d'une entente de réservation permettant à la personne de faire une offre d'achat à une date ultérieure.

Signification de la vente ou de l'offre de vente, et du transfert ou de l'offre de transfert

L'article 1 de la ONHWPA définit le terme « vente » comme incluant la conclusion d'une entente de vente. Pour qu'une personne se livre à la vente d'un logement, il n'est pas nécessaire que les actions se terminent nécessairement par une entente de vente.

La vente comprendrait:

- a) une vente réelle qui a été conclue et qui pourrait être le transfert ou l'acte de propriété attesté de la vente;
- b) une entente de vente qui n'est pas encore conclue;
- c) l'offre de la conclusion d'une entente qui n'est pas encore acceptée par l'acheteur potentiel;
- d) le marketing ou la publicité qui ne correspond pas à une offre, mais qui pourrait être qualifiée d'« invitation à traiter ».

La vente ou l'offre de vente ne se limite pas aux situations où il y a une entente de vente ou des négociations pour une telle entente. La NHCLA s'appliquera également à d'autres activités qui ont un résultat semblable à la vente, à savoir le transfert de l'intérêt ou du droit dans le logement, comme le don de l'intérêt ou du droit, ou les négociations pour faire don de l'intérêt ou du droit. Un transfert peut aussi, par exemple, résulter d'un legs en vertu d'un testament ou d'une loterie ou d'un tirage au sort.

Dans le cas d'un logement construit aux termes d'un contrat (construit dans le cadre d'un contrat avec un propriétaire foncier), la « vente » comprendrait l'offre de conclure une entente pour construire un logement aux termes d'un contrat, et la conclusion de l'entente.



Ce qui constitue un intérêt ou un droit dans le logement est abordé dans l'avis sur la définition commune de « logement ».

Vente ou transfert effectué par une personne autre que le vendeur autorisé

Pour s'assurer que la garantie n'est pas compromise si un logement est vendu ou transféré par une personne autre que le vendeur autorisé, l'article 48 de la NHCLA et l'article 15 de la ONHWPA précisent que le vendeur du logement neuf qui est responsable de la garantie, assumant que d'autres conditions sont respectées, continuera d'être le vendeur même si le logement est vendu ou transféré par une autre personne.

Cette question est mentionnée à l'article 48 de la NHCLA, qui prévoit que:

- « Pour l'application de la présente loi, une personne qui, à un moment quelconque, détient un permis de permis de vendeur et agit en tant que vendeur d'un logement neuf pour lequel une garantie est décrite dans le paragraphe 3 (1) de la ONHWPA ou dans le paragraphe 47 (1) de la Loi de 2017 sur la protection des propriétaires et des acquéreurs de logements neufs s'applique, continue d'être le vendeur du logement même si une autre personne vend ou transfère, selon ce qui est prescrit, le logement à un propriétaire ou effectue une transaction de vente ou de transfert, selon ce qui a été prescrit, du logement à un propriétaire. »

Il en est également question à l'article 15.1 de la ONHWPA, qui traite de la responsabilité du vendeur. Cet article prévoit ce qui suit:

Pour l'application des articles 13 et 14, une personne est réputée être un vendeur de logements si les conditions suivantes s'appliquent, même si une autre personne vend le logement à un propriétaire ou effectue une transaction pour vendre le logement à un propriétaire:

1. La personne s'est inscrite comme vendeur en tout temps en vertu de la présente loi à l'égard du logement ou a obtenu un permis de vendeur en vertu de la NHCLA à l'égard du logement.
2. Le registraire a confirmé que le logement est admissible à l'adhésion au régime ou que le logement a été inscrit au régime, ou que le constructeur du logement s'est conformé à l'article 12, dans sa version antérieure à son abrogation, selon le cas.
3. Le constructeur a presque terminé la construction du logement.



Les dispositions ci-dessus traitent du problème d'insolvabilité lorsqu'un logement peut être transféré par un séquestre nommé par le tribunal, qui agit à titre de fonctionnaire du tribunal dans la vente du logement au nom des créanciers. Le séquestre nommé par le tribunal n'est pas tenu d'obtenir un permis de vendeur, et le vendeur insolvable demeure le vendeur aux fins de la garantie. Voir plus loin la discussion sous la section intitulée « [Vente ou transfert par le séquestre ou le syndic du vendeur autorisé](#) ».

Agir à titre de vendeur sans être titulaire d'un permis en vertu de la NHCLA

La NHCLA et la ONHWPA décrivent toutes deux un vendeur comme une personne qui vend ou transfère un logement au sens de ces deux lois. Une personne qui omet de demander ou de recevoir un permis peut tout de même répondre à la définition de vendeur si elle vend ou transfère un logement selon la définition.

Qu'une personne soit titulaire ou non d'un permis de vendeur en vertu de la NHCLA, elle est la personne qui, en vertu de la ONHWPA, garantit à un propriétaire:

- a) que le logement
 - i. est construit selon les règles de l'art et est exempt de défauts de matériaux
 - ii. est apte à l'habitation
 - iii. est construit conformément au CBO
- b) que le logement est exempt de défauts structuraux majeurs tels que définis par le règlement;
- c) toute autre garantie qui pourrait être prévue dans le Règlement (il y a plusieurs autres garanties dans le Règlement et d'autres protections dans la ONHWPA, comme la protection des dépôts, la protection contre les pertes financières pour les logements construits aux termes d'un contrat et l'indemnisation pour les retards).

Le fait d'agir à titre de vendeur sans détenir le permis nécessaire lorsqu'un permis est requis constitue une infraction en vertu de la NHCLA et de la ONHWPA.

Le fait d'agir à titre de vendeur sans être titulaire d'un permis ne libère pas la personne de l'obligation de garantir au propriétaire que le logement est construit selon les règles de l'art et qu'il est exempt de défauts de matériaux, qu'il est apte à l'habitation, et toute autre garantie qui peut être prévue par règlement en vertu de la ONHWPA.

Si Tarion est tenu de répondre à une réclamation au titre de la garantie, un vendeur, même sans permis, est responsable des montants payés en vertu de la garantie par Tarion.



Vente ou transfert par le séquestre ou le syndic du vendeur autorisé

Il peut arriver qu'un logement neuf soit vendu par un séquestre ou un syndic. Cela peut se produire si un vendeur ou un constructeur est impliqué dans des procédures de faillite ou d'insolvabilité. Dans certaines circonstances, un séquestre ou un syndic privé sera nommé, et c'est le séquestre ou le syndic privé qui conclut la vente avec l'acheteur. Contrairement à un séquestre nommé par le tribunal, on s'attend généralement à ce qu'un séquestre ou un syndic privé ait un permis de vendeur. Étant donné qu'un permis de vendeur peut être exigé, les parties sont encouragées à communiquer avec le registraire de l'ORCL.

Vente en vertu d'un pouvoir de vente ou de forclusion à la suite d'un défaut du vendeur

Si un prêt hypothécaire est en défaut, le prêteur peut aviser l'emprunteur, en l'occurrence le vendeur, que la propriété hypothéquée sera vendue en vertu d'un pouvoir de vente. L'emprunteur a la possibilité de mettre l'hypothèque en règle. Si l'hypothèque n'est pas en règle, la propriété est vendue. Les produits servent à payer l'hypothèque et les autres charges ainsi que les coûts de vente.

La transaction de pouvoir de vente est régie par une loi distincte. Le prêteur n'agit pas comme vendeur au sens de la NHCLA ou de la ONHWPA.

Bien qu'une transaction privée de vente d'électricité soit réglementée en vertu d'une loi distincte, le prêteur agit à titre de vendeur au sens de la NHCLA et de la ONHWPA et devrait détenir un permis, si les autres définitions applicables de « logement », de « constructeur » et de « propriétaire » sont respectées.

Il n'est peut-être pas nécessaire d'obtenir un permis si un fonctionnaire du tribunal participe à la transaction de pouvoir de vente ou si la transaction est supervisée par un tribunal.

Étant donné qu'il peut être nécessaire d'obtenir un permis de vendeur, les parties sont encouragées à communiquer avec le registraire des licences de la NHCLA.

Bien qu'elle soit utilisée moins fréquemment, si une hypothèque est en défaut, le prêteur peut saisir la propriété, prendre possession de la propriété et en devenir le propriétaire, sans obligation de vendre la propriété. L'emprunteur, en l'occurrence le vendeur, a certains droits de demander une vente judiciaire de la propriété et a la possibilité de mettre l'hypothèque en règle. Le processus de forclusion oblige le prêteur à poursuivre l'emprunteur. Le résultat d'un processus de forclusion réussi est que le titre de propriété est transféré au prêteur.



Comme pour les procédures de pouvoir de vente, bien que les procédures de forclusion soient régies par une loi distincte, le prêteur agit néanmoins à titre de vendeur au sens de la NHCLA ou de la ONHWPA et doit obtenir un permis si le prêteur vend la propriété par la suite et si les autres définitions applicables de « logement », de « constructeur » et de « propriétaire » sont respectées. Le logement a peut-être déjà été inscrit par le vendeur qui est en défaut de paiement. Si le logement n'était pas complet et qu'il fallait des travaux et des matériaux supplémentaires avant qu'un permis d'occupation ne soit délivré, le prêteur, maintenant le vendeur, devrait engager un constructeur autorisé pour effectuer les travaux.

Si le logement en question ne correspond pas à la définition de logement – par exemple, s'il n'a pas été terminé au point d'occupation autorisé – un permis de vendeur peut ne pas être requis.