



En vigueur : 1^{er} février 2021

Dernière mise à jour : 1^{er} juillet 2022

FICHE DE RENSEIGNEMENTS SUR LES CONDOMINIUMS

Résumé des mises à jour (en vigueur le 1er juillet 2022) :

1. Les exigences du *Règlement de l'Ontario 454/22* ont préséance sur les exigences de la directive de l'Office de la réglementation de la construction des logements (ORCL) du 1^{er} février 2022 (dernière mise à jour le 4 février 2022).
2. La fiche de renseignements sur les condominiums doit être jointe à la convention d'achat-vente pour tous les nouveaux condominiums ou les condominiums avant la construction (ou sur plan).
3. L'exemption offerte précédemment dans le cadre des projets pour lesquels la première convention d'achat-vente sans lien de dépendance était signée avant le 1^{er} janvier 2020 n'est plus permise en vertu du *Règlement de l'Ontario 454/22*.

Exigence

En vertu du *Règlement de l'Ontario 454/22*, les titulaires de licence doivent inclure la fiche de renseignements sur les condominiums comme première page de la convention d'achat-vente dans le cas des acheteurs de nouveaux condominiums ou de condominiums avant la construction. Cette exigence s'applique à tous les condominiums d'un projet de condominium dont la description a été enregistrée ou dont l'enregistrement est proposé en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums*.

La fiche de renseignements sur les condominiums se trouve sur le [site Web de l'ORCL](#). Des renseignements importants concernant les conditions de résiliation anticipée, les échéanciers et l'état du projet dans l'addenda à la convention d'achat sont affichés au début de cette fiche d'information, et ce, pour protéger les consommateurs et empêcher la présentation de renseignements trompeurs ou faux¹.

Quels sont les avantages de la fiche de renseignements sur les condominiums?

La fiche de renseignements sur les condominiums souligne les principaux risques liés à l'achat de condominiums avant la construction, ce qui permet aux acheteurs de logements de l'Ontario de prendre des décisions plus éclairées.

¹ [Article 54 de la Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs](#)



DIRECTIVE

La fiche de renseignements souligne l'importance pour les acheteurs de faire examiner la convention d'achat par un avocat qui connaît bien les transactions de condominiums. Un tel examen aidera les acheteurs à être mieux informés des risques d'une nouvelle transaction d'achat de condominiums et de leurs droits et obligations.

La fiche de renseignements sur les condominiums comprend des mises en garde et des divulgations telles que :

- les condominiums sur plan comportent le risque qu'ils ne soient jamais construits;
- les conditions de résiliation anticipée qui permettraient à un promoteur d'annuler un projet;
- des renseignements sur l'état de l'aménagement (p. ex., approbation officielle du zonage, autorité d'approbation pertinente et date du début de la construction);
- des renseignements sur les restrictions relatives au titre de terrain du promoteur qui pourraient empêcher le projet de suivre son cours;
- un acheteur dispose d'une période initiale de 10 jours pour annuler son achat en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums;
- la date prévue à laquelle l'acheteur peut occuper le logement.

Les vendeurs doivent remplir la fiche de renseignements avant de la joindre à la convention d'achat-vente.

Lorsqu'on achète un logement dans un condominium avant construction, il y a toujours un risque que le projet ou la phase du projet soit retardé ou annulé. Les conditions de résiliation anticipée sont des conditions qui, si elles ne sont pas respectées, peuvent entraîner la résiliation de la convention d'achat. À titre d'exemples, mentionnons l'atteinte d'un seuil minimal de ventes unitaires pour que le projet aille de l'avant, et l'obtention du financement nécessaire pour la construction et l'achèvement du projet.

Les conditions de résiliation anticipée sont contractuelles et doivent être acceptées par les deux parties à la convention d'achat (le vendeur et l'acheteur). De plus, elles doivent être clairement énoncées dans l'addenda à la convention d'achat, afin que les acheteurs de logements soient informés des risques liés aux conditions lorsqu'ils signent le contrat. Les acheteurs doivent savoir que les vendeurs ne sont pas autorisés à inclure des conditions de résiliation anticipée dans la convention d'achat autres que celles décrites dans l'[addenda](#), en particulier à l'[annexe « A »](#) (en anglais).

La fiche de renseignements sur les condominiums met en lumière certains des risques qui pourraient entraîner l'annulation d'un projet ou d'une phase du projet de condominium, comme les conditions de résiliation anticipée. Toutefois, toutes les conditions de résiliation anticipée doivent être énumérées dans l'addenda du condominium. Les acheteurs sont fortement encouragés à examiner leur convention d'achat, la fiche de renseignements sur les condominiums et l'addenda avec un avocat qui connaît bien les transactions de condominiums.