



En vigueur : 19 août 2022

Mise à jour : 5 juillet 2023

11. Hausse des prix et résiliation des contrats

Rajustements du prix d'achat

Les titulaires de permis doivent respecter les conventions

L'ORCL s'attend à ce que les titulaires de permis respectent les conventions d'achat et de vente (les « conventions ») qu'ils concluent avec les acheteurs d'une manière à la fois légale et conforme aux principes énoncés dans le Code de déontologie (Règlement de l'Ontario 245/21). En ce qui concerne les éventuels rajustements de prix ou les frais transférés aux acheteurs, ceux-ci doivent être indiqués dans l'entente initiale, auquel cas l'article 8 et l'annexe B de l'addenda obligatoire (rajustements du prix d'achat ou du solde dû à la clôture) exigent la divulgation complète de ces clauses. Si ce n'est pas indiqué dans la convention originale, cela doit se faire au moyen d'une modification.

Des frais supplémentaires ou d'autres rajustements anticipés du prix d'achat final ou du solde dû à la date de clôture peuvent être un prix fixe stipulé dans la convention d'achat (la « convention ») ou peuvent être déterminés en fonction des modalités de la convention.

Communication claire

L'ORCL s'attend également à ce que les clauses de rajustement de prix dans la convention soient rédigées de façon claire pour les acheteurs et, dans la mesure du possible, selon une méthode objective et facile à calculer. De plus, un plafond ou une limite maximale du prix de rajustement peut être négocié.

Un libellé qui n'est pas suffisamment clair et précis peut être considéré comme un acte d'inconduite professionnelle, y compris pour fausses déclarations et fausses publicités, entre autres :

12. Dans l'exercice de ses activités, le titulaire de permis ne doit pas faire de fausses déclarations ni y être partie. [Traduction libre]

17. (1) Le titulaire de permis doit décrire clairement et honnêtement les caractéristiques, les avantages et les prix liés à un nouveau logement et expliquer les produits, les services, les programmes et les prix liés à ces nouveaux logements. [Traduction libre]

Au moment de percevoir les rajustements décrits dans la convention auprès des acheteurs avant la clôture, l'ORCL s'attend également à ce que les titulaires de permis communiquent avec les acheteurs de façon claire et en temps opportun. Les acheteurs devraient recevoir, au



minimum, un résumé de la façon dont les rajustements ont été calculés et un délai raisonnable pour les examiner.

De plus, pour les frais de tiers, comme les frais municipaux, les renseignements suivants doivent être fournis :

- La base desdits frais
- Comment le montant a été calculé
- À quel moment le titulaire de permis a été informé des frais par le tiers
- Confirmation que le titulaire de permis n'impose pas de majoration sur les frais

Que se passe-t-il si un titulaire de permis ne respecte pas la convention

Si un titulaire de permis ne respecte pas la convention conclue avec un acheteur ou rédige la convention d'une manière qui n'est pas claire ou qui est potentiellement trompeuse, l'ORCL peut déterminer si le titulaire de permis a commis une faute professionnelle ou s'il possède les compétences nécessaires pour détenir un permis.

Obtenir le consentement des acheteurs si un titulaire de permis souhaite modifier la convention d'achat et de vente

Si l'addenda et la convention ne comprennent pas de frais supplémentaires, de paiement ou de rajustement anticipé précis, ou si une telle clause n'est pas claire ou est potentiellement trompeuse, l'ORCL s'attend à ce que les titulaires de permis honorent le prix d'achat initial et respectent la convention, à moins que l'acheteur ne consente, par voie de modification, à des rajustements de prix ou à des frais supplémentaires.

Selon les circonstances, l'ORCL peut considérer la tentative d'un titulaire de permis de modifier la convention pour augmenter le prix d'achat comme un indicateur qu'un titulaire de permis n'a pas démontré les compétences nécessaires pour posséder un permis, y compris la responsabilité financière. Pour déterminer la responsabilité financière, l'ORCL tiendra compte de facteurs tels que les suivants :

- Le montant de l'augmentation
- La raison de l'augmentation
- Le stade de la construction
- Le nombre d'acheteurs pour lesquels le consentement est demandé
- La proximité de la date de clôture, y compris si l'acheteur a une possibilité raisonnable d'examiner la demande d'augmentation de prix.

Si un titulaire de permis prévoit demander à un acheteur de consentir à une augmentation du prix d'achat, l'ORCL s'attend à ce que les titulaires de permis fournissent aux acheteurs des renseignements suffisants et un délai raisonnable pour répondre à ces demandes, notamment :

- Informer les acheteurs du montant et de la raison de l'augmentation, y compris un résumé de la façon dont l'augmentation a été calculée et de la façon dont le montant s'écarte du budget initial du projet.



- Informer les acheteurs de toutes les options qui s'offrent à eux, y compris l'option de conserver la convention originale signée.
- Recommander aux acheteurs d'obtenir des conseils juridiques d'un avocat qui connaît bien les transactions immobilières.

En plus d'être un indicateur possible qu'un titulaire de permis pourrait ne pas être en mesure de démontrer les compétences nécessaires, l'ORCL peut considérer qu'il s'agit d'un acte d'inconduite professionnelle si un titulaire de permis menace de résilier de façon inappropriée le contrat ou d'exercer une autre forme d'intimidation si l'acheteur n'accepte pas une demande d'augmentation du prix du nouveau logement ou d'autres frais pour le nouveau logement.

L'ORCL peut considérer qu'il s'agit d'un acte d'inconduite professionnelle si le titulaire de permis ne retourne pas le dépôt de l'acheteur (avec les intérêts applicables); le titulaire de permis insiste sur la libération des réclamations avant de retourner les dépôts ou si le titulaire de permis ne fournit pas à l'acheteur suffisamment de renseignements ou un délai raisonnable pour répondre à ce genre de demande.

Conditions de résiliation anticipée

Lorsqu'un titulaire de permis tente de résilier une convention, l'ORCL s'attend à ce que le titulaire de permis communique avec les acheteurs de façon claire. Cette communication devrait comprendre, entre autres, les éléments suivants :

- La disposition de l'addenda sur laquelle le titulaire de permis se fonde pour le faire;
- La façon dont la décision d'annuler a été prise;
- Une explication claire résumant les raisons de l'annulation, y compris une explication des efforts déployés de bonne foi par le titulaire de permis pour éviter la résiliation de l'entente.
- Si la *Loi sur les condominiums* s'applique, une copie de toute police d'assurance qui couvre les fonds de dépôt libérés de la fiducie en vertu de cette loi ***mise à jour le 5 juillet 2023**.

Les titulaires de permis ne peuvent annuler une convention sur la base d'une condition (droit de résiliation) qui n'est pas décrite dans l'addenda à la convention et qui n'est pas autorisée dans l'annexe A de l'addenda (types de conditions de résiliation anticipée permises). Certaines conditions, telles que la vente d'unités ou un financement adapté, doivent être remplies avant une date précise. L'ORCL peut considérer que les titulaires de permis qui prétendent annuler pour des raisons qui ne sont pas décrites dans l'addenda contreviennent au Code de déontologie.

L'annulation d'une convention parce qu'un acheteur n'accepte pas une augmentation de prix n'est pas une condition de résiliation anticipée autorisée.

Projets

Selon les circonstances, l'ORCL peut envisager la tentative d'un titulaire de permis de mettre fin ou d'annuler un projet (résilier la totalité ou un nombre important des conventions conclues par le titulaire de permis) comme indicateur qu'un titulaire de permis n'a pas démontré les compétences nécessaires, y compris la responsabilité financière. Pour déterminer la responsabilité financière, l'ORCL tiendra compte, entre autres, des facteurs suivants :



- Le stade de la construction
- Le nombre d'acheteurs qui ont conclu des conventions
- La proximité de la date de clôture
- Les plans du titulaire de permis pour l'utilisation du terrain ou de l'immeuble
- Les tentatives du titulaire de permis d'obtenir du financement
- Les mesures que le titulaire de permis a prises pour préparer un budget de construction réaliste et défendable avant d'offrir des unités à vendre
- La rapidité avec laquelle le titulaire de permis a retourné les dépôts.

Si, après avoir prétendu annuler un projet, le titulaire de permis tente de relancer le projet et de conclure de nouvelles conventions d'achat et de vente pour la même propriété, l'ORCL peut examiner la relance et examiner des facteurs tels que :

- L'historique d'annulation de projet du titulaire de permis
- Temps écoulé depuis l'annulation du projet
- Montant de l'augmentation
- Raisons de l'annulation et documents à l'appui
- Communications lors de l'annulation et du relancement du projet

L'ORCL peut considérer comme un acte d'inconduite professionnelle le fait qu'un titulaire de permis ait annulé le projet initial de façon illégitime ou contraire à l'éthique.

Retour des dépôts en temps opportun

Si un titulaire de permis résilie une convention, l'ORCL s'attend à ce que les titulaires de permis remboursent les dépôts (y compris les intérêts applicables) en temps opportun et conformément à la loi. L'ORCL s'attend également à ce que les titulaires de permis informent les acheteurs de la date à laquelle le titulaire de permis prévoit remettre le dépôt.

Si un titulaire de permis demande à un acheteur de signer une quittance, l'ORCL s'attend à ce que les titulaires de permis fournissent aux acheteurs suffisamment de renseignements et disposent d'un délai raisonnable pour répondre à cette demande, notamment :

- Informer les acheteurs que la signature de la quittance ne peut pas être une condition pour retourner le dépôt de l'acheteur.
- Informer les acheteurs de toutes les options, y compris celle de ne pas signer la quittance.
- Recommander aux acheteurs d'obtenir des conseils juridiques d'un avocat qui connaît bien les transactions immobilières.

L'ORCL peut considérer qu'il s'agit d'un acte d'inconduite professionnelle si le titulaire de permis ne retourne pas le dépôt de l'acheteur ou si le titulaire de permis ne fournit pas à l'acheteur suffisamment de renseignements ou un délai raisonnable pour répondre à ce genre de demande.