



6. DÉFINITION COMMUNE DE « PROPRIÉTAIRE »

Contexte général

L'Office de la réglementation de la construction des logements (ORCL) est l'organisme de réglementation responsable de délivrer des permis aux constructeurs et aux vendeurs de logements neufs en Ontario en vertu de la Loi 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).

Cet avis s'applique au mot « propriétaire ». Les sections suivantes du présent avis fournissent des renseignements sur la façon dont le mot « propriétaire » sera interprété et appliqué par l'ORCL et Tarion.

Aux fins du présent avis, « permis » désigne un permis de constructeur ou de vendeur en vertu de la NHCLA, et « garantie » désigne la protection de garantie en vertu de la ONHWPA, y compris la protection des dépôts.

Législation – Loi et règlement

La définition de propriétaire à l'article 1 de la NHCLA est la suivante:

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

En vertu de l'article 1 de la ONHWPA, le propriétaire est défini comme étant « une personne qui acquiert d'abord un logement de son vendeur pour occupation, et ses successeurs en titre.

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

- La NHCLA régit les constructeurs et les vendeurs qui construisent ou vendent un « logement neuf » telle que définie. Vous ne pouvez pas avoir un constructeur ou un vendeur, à moins qu'il y ait aussi un « propriétaire ».
- Le « vendeur » d'un logement (neuf) exige qu'il y ait un « propriétaire », ce qui signifie que le vendeur est réputé fournir les garanties légales et les protections disponibles pour un logement (telles que définies) en vertu de la ONHWPA (dans la mesure où les définitions de vendeur, de constructeur et de logement sont également respectées).



« Propriétaire » désigne la personne qui acquiert le logement neuf d'un vendeur si le logement est construit sur un terrain qui ne lui appartient pas. Si le logement est construit en vertu d'un contrat avec un constructeur, le propriétaire désigne la personne sur le terrain où le logement est construit.

Un propriétaire peut être un particulier ou une autre entité juridique comme une société.

Une référence au « propriétaire » comprend la personne qui acquiert d'abord le logement et ses successeurs en titre. Si un logement est vendu pendant la période de garantie, la garantie continue de s'appliquer et est offerte au propriétaire subséquent. Cette question est abordée plus en détail dans la section intitulée « [Guide de référence sommaire – Quand une personne est-elle un propriétaire aux fins de l'obtention du permis de la NHCLA et de la garantie de la ONHWPA?](#) »

Pour un logement qui est une unité condominiale d'habitation, le logement comprend les éléments communs. Toutefois, ce n'est pas le propriétaire de l'unité qui s'occupe de la garantie des éléments communs. Au lieu de cela, l'article 15 de la ONHWPA considère que l'association condominiale est propriétaire des éléments communs aux fins des garanties relatives aux éléments communs.

Il est essentiel de déterminer si une personne est propriétaire aux fins de la ONHWPA, car cela déterminera si la garantie est souscrite de façon que la personne ait droit à un paiement pour les dommages résultant d'une violation de la garantie. Le paragraphe 14(3) de la ONHWPA prévoit qu'une personne a droit à une garantie pour les dommages seulement si:

- a) la personne devient propriétaire du logement après avoir reçu un transfert de titre de propriété ou par l'entremise du constructeur qui termine la construction du logement sur un terrain qui lui appartient;
- b) la personne a une cause d'action contre le vendeur ou le constructeur, selon le cas.

Différents intérêts ou droits de propriété dans un logement et la façon dont ils sont acquis

Une ou plusieurs personnes peuvent avoir un intérêt ou un droit dans un logement.

Si plus d'une personne a un intérêt ou un droit dans le logement, cet intérêt ou ce droit peut prendre diverses formes. Ils peuvent, par exemple, être copropriétaires ou locataires communs.

Une ou plusieurs personnes peuvent avoir un intérêt à bail dans le terrain sur lequel un logement est construit. Dans le cas de l'intérêt à bail, la propriété du logement est distincte de la propriété de la terre.

Une personne peut avoir un intérêt viager dans un terrain ou un logement.



Une personne peut être membre d'une coopérative d'habitation, détenir des actions de la société coopérative et avoir le droit d'occuper un logement dans cette coopérative d'habitation.

Un logement peut appartenir à une société dont une ou plusieurs personnes possèdent des actions.

Un intérêt ou un droit peut être acquis de différentes façons. Le plus souvent, une participation est acquise au moyen d'une transaction d'achat et de vente, le vendeur et le futur propriétaire signant une convention d'achat-vente suivie d'un transfert de titre. L'intérêt de propriété entraîne la propriété d'un bien qui y est apposé en permanence.

Un intérêt ou un droit de propriété peut être donné à quelqu'un. Un échange d'argent n'est pas une condition préalable à l'admissibilité d'un logement à la garantie.

Un intérêt ou un droit de propriété peut découler d'un testament, le testateur laissant le logement à un bénéficiaire désigné. Encore une fois, il n'est pas nécessaire d'effectuer un échange d'argent pour que le logement soit admissible à la garantie.

Dans le cas d'un logement appartenant à une société, le logement appartiendrait à la société et les actionnaires détiendraient des actions dans la société.

La propriété d'un logement peut être distincte de la propriété du terrain.

Ce ne sont pas toutes les formes de propriété qui exigeront que le logement soit construit et vendu par un titulaire de permis de l'ORCL. De même, ce ne sont pas toutes les formes de propriété qui donneront droit à une personne ayant un intérêt ou un droit dans le logement une garantie sur le logement.

Chaque forme de propriété doit être évaluée séparément afin de déterminer si l'intérêt ou le droit de propriété est tel que la personne qui détient cet intérêt ou ce droit est considérée un « propriétaire » au sens de la NHCLA et de la ONHWPA.

Propriétaire d'un intérêt franc

Un intérêt dans un terrain est soit un intérêt franc, soit un intérêt à bail. Si l'intérêt dans un terrain est franc, il s'agit le plus souvent d'un intérêt en fief simple. Un intérêt en fief simple est ce qui se rapproche le plus de la propriété absolue d'un propriétaire de terrain. C'est la propriété d'un terrain qui est indéterminée et qui n'a pas de période de propriété fixe et déterminée.

Un intérêt franc peut être détenu en copropriété à titre de location commune ou conjointe. Un intérêt franc dans un terrain comprend la propriété de tous les biens qui



sont fixés en permanence au terrain, comme les bâtiments qui s'y trouvent. Cela est pertinent pour déterminer la garantie, qui exige que les logements soient fixés en permanence à une fondation.

Propriétaire d'un intérêt à bail

Un intérêt à bail est un droit accordé à un locataire d'occuper un terrain ou un bien pendant une période déterminée. Le bail est accordé par la personne qui détient l'intérêt franc dans le terrain ou la propriété, le locateur. Un droit de tenure à bail confère un droit de possession exclusive à un locataire, qui est opposable à tous, même au locateur.

Un intérêt à bail dans un terrain est différent d'un permis. Un permis est accordé par le concédant au titulaire de permis et permet à ce dernier d'utiliser la propriété de la manière précisée dans le contrat du permis. Une situation de permis ne donne pas un intérêt dans le terrain, comme il est indiqué dans la section intitulée « [Intérêt viager dans une propriété](#). »

La question de savoir si un locataire est propriétaire aux fins de la NHCLA et de la ONHWPA dépendra en partie de la durée du bail.

Propriétaire en tant que locataire en commun

Une personne qui est locataire en commun aura un intérêt de copropriété fixe sur la propriété. Les intérêts n'ont pas besoin d'être identiques. Un locataire en commun pourrait avoir un intérêt de 99 % et l'autre de 1 %. Les intérêts d'un propriétaire vont à sa succession au moment de son décès. Si plus d'une personne prend le titre de propriété et que le document de titre ne précise pas le contraire, on suppose que la ou les personnes sont locataires en commun. Aucun locataire en commun ne peut revendiquer la possession exclusive d'une partie de la propriété.

Propriétaire en tant que copropriétaire

Dans une situation de copropriété, les intérêts de chaque copropriétaire seront identiques. S'il y a trois propriétaires, chacun aura un intérêt d'un tiers. Leurs intérêts doivent également être pour la même durée, de sorte que l'un ne puisse pas avoir d'intérêt viager tandis que les deux autres ont des intérêts en fief simple. Aucun copropriétaire ne peut revendiquer la possession exclusive de la propriété. Au décès d'un copropriétaire, les intérêts sont transférés aux copropriétaires survivants.

Propriétaire des actions d'une société

Un particulier pourrait choisir de placer la propriété d'un logement dans une société qu'il contrôle. La société est propriétaire du logement et le particulier aurait un intérêt indirect



dans le logement en étant propriétaire des actions de la société. Cet arrangement pourrait être utilisé, par exemple, pour faciliter le transfert par un ou plusieurs copropriétaires de leur intérêt dans le logement sans qu'il soit nécessaire de changer le titre de propriété. Si un logement appartient à la société, celle-ci en est la propriétaire et, aux fins de la garantie, Tarion traite avec la personne autorisée à parler au nom de la société.

Membre d'une coopérative d'habitation

Avec une coopérative d'habitation, la coopérative est constituée en vertu de la [Loi sur les sociétés coopératives](#) et appartient à ses membres. La coopérative doit exercer ses activités sur la base d'une coopérative et ses membres ont un droit de regard égal sur le contrôle de la coopérative. C'est la coopérative qui est propriétaire du terrain, des bâtiments et de toutes les unités dans les bâtiments. Un membre d'une coopérative d'habitation aura le droit d'occuper un logement désigné. Un intérêt ou un droit dans une coopérative d'habitation ne donne pas droit à une couverture en vertu de la ONHWPA.

Intérêt viager dans une propriété

Une personne peut avoir un intérêt dans un logement pour la durée de sa vie. Dans certains cas, cet intérêt sera qualifié de permis et dans d'autres de bail. Si la personne a un intérêt viager dans le terrain, à son décès, cet intérêt reviendra au propriétaire original ou sera transféré à une autre personne selon les modalités du document créant l'intérêt viager.

Guide de référence sommaire – Quand une personne est-elle propriétaire aux fins de l'obtention du permis de la NHCLA et de la garantie de la ONHWPA?

Pour être considérée comme un « propriétaire » aux fins de la NHCLA et de la ONHWPA, une personne doit avoir un intérêt ou un droit dans un logement neuf ou proposé. Pour avoir droit à une indemnisation en cas de violation de la garantie en vertu du paragraphe 14(3) de la ONHWPA, une personne doit être devenue le « propriétaire », généralement par la réception d'un transfert de titre de propriété du logement ou par l'exécution substantielle d'un contrat de construction.



Intérêt ou droit d'une personne qui correspond à la définition de « propriétaire »	Intérêt ou droit d'une personne qui ne correspondent pas à la définition de « propriétaire »
Une personne a un intérêt en fief simple dans le terrain, ce qui comprend le logement qui y est fixé en permanence.	La personne a le droit d'occuper le logement, mais elle n'en est pas propriétaire et ne possède pas le terrain ni a un intérêt à bail d'au moins 21 ans dans le terrain auquel le logement est fixé en permanence.
Une personne a un intérêt à bail dans le terrain sur lequel le logement est apposé en permanence, un intérêt à bail d'une durée d'au moins 21 ans, et possède le logement fixé en permanence sur le terrain.	Une personne a un intérêt locatif dans le terrain sur lequel le logement est fixé en permanence, mais elle n'en est pas propriétaire en permanence.
La personne est propriétaire du logement construit sur un terrain à l'égard duquel elle détient un intérêt à bail et qui y est fixé en permanence pour une durée d'au moins 21 ans.	La personne est propriétaire du logement construit sur un terrain à l'égard duquel elle détient un intérêt à bail et qui y est fixé en permanence pour une durée de moins de 21 ans.
La personne exerce une option d'achat et prend le titre de propriété du terrain et possède le logement qui y est fixé en permanence	La personne a une option d'achat qui n'a pas encore été exercée.
La personne est propriétaire du terrain sur lequel le logement doit être construit.	Une personne a un droit de propriété sur le terrain, ce qui ne lui donne pas le pouvoir de prendre des décisions concernant l'utilisation du terrain.

Garantie lorsque plus d'une personne détient un intérêt ou un droit de propriété sur le logement

Aux fins de la délivrance de permis, la NHCLA ne fait pas de distinction entre la construction d'un logement sur un terrain qui appartient à une ou plusieurs personnes. Il en va de même pour l'achat d'un logement vendu par un vendeur. Le nombre de personnes qui pourraient devenir propriétaires du logement n'entre pas en ligne de compte dans les décisions relatives à l'octroi des permis.

Aux fins de la garantie, la copropriété n'exclut pas la garantie, mais peut donner lieu à des considérations opérationnelles, y compris la personne qui peut présenter une réclamation au titre de la garantie, la personne qui est la personne-ressource aux fins de suivi, la personne qui peut ordonner à un constructeur d'effectuer les réparations dans le



logement, la personne qui décide si les réparations sont satisfaisantes au nom de tous les propriétaires, ainsi qu'à d'autres fins similaires.

Tarion peut accepter différents arrangements, par exemple permettre à un locataire conjoint ou à un locataire commun d'obtenir l'autorisation et le consentement d'agir au nom de tous les propriétaires relativement à la garantie. Autrement, Tarion pourrait demander une procuration irrévocable limitée aux questions de garantie.

Si un paiement de garantie est envisagé par Tarion, Tarion peut demander une preuve du droit de recevoir le paiement. Cela peut se produire, par exemple, lorsqu'il y a un différend entre deux copropriétaires quant à savoir qui a droit au paiement.

Un différend entre les personnes ayant un intérêt ou un droit de propriété dans le logement, relativement à une ou plusieurs questions de garantie, pourrait obliger les parties au différend à demander une ordonnance clarifiant qui a le pouvoir d'agir et de prendre des décisions en matière de garantie.

Dans le cas d'une réclamation de garantie concernant un logement qui est liée à un intérêt locatif, le locataire et le locateur auront un intérêt dans le logement et toute garantie potentielle, bien que leurs intérêts puissent être différents. Par exemple, un locateur aura un intérêt dans des éléments du logement qui sont à plus long terme, comme les fondations et les fenêtres, compte tenu de l'intérêt réversif du locateur à l'expiration du bail. Comme dans le cas d'autres formes de copropriété, Tarion déterminera le formulaire d'autorisation requis aux fins de la présentation d'une réclamation au titre de la garantie. Lorsqu'il a été décidé d'effectuer un paiement dans le cadre d'une réclamation au titre de la garantie, Tarion peut demander des détails supplémentaires pour aider à confirmer qui a le droit de recevoir le paiement.

Successesseur en titre

Une fois qu'un logement est jugé admissible à la garantie et inscrit au régime de garantie, et après la délivrance d'un certificat d'occupation et d'un certificat de fin de travaux et de prise de possession, le propriétaire aura certaines obligations à respecter à différents moments au cours de la période de garantie. Ces obligations comprennent la présentation de documents de garantie et la communication des défauts dans des délais précis.

Si la propriété est transférée à un nouveau propriétaire pendant la période de garantie, le nouveau propriétaire, le successeur en titre, continue de bénéficier de la garantie. Le nouveau propriétaire est toutefois lié par ce qu'un ancien propriétaire peut avoir fait ou non. Si une période de réclamation a expiré et qu'aucune réclamation n'a été faite pendant la période de réclamation, le propriétaire qui succède au propriétaire précédent sera lié par ce que le propriétaire précédent a fait ou n'a pas fait.



Pour ce qui est de la garantie, c'est le propriétaire actuel qui est en mesure de faire avancer une réclamation au titre de la garantie. Si une réclamation au titre de la garantie a été faite et que la propriété du logement a changé, le nouveau propriétaire se met dans les souliers du propriétaire précédent pour faire avancer la réclamation.

Protection des dépôts lorsque la personne n'est pas propriétaire en vertu de la ONHWPA parce que le titre de propriété n'a pas été transféré ou que le contrat de construction du logement n'a pas été exécuté en grande partie

La protection des dépôts peut être offerte dans les cas où une personne ne devient pas propriétaire d'un logement qu'elle a accepté d'acheter du vendeur.

L'article 14 de la ONHWPA prévoit la protection du dépôt de l'acheteur dans des circonstances où une personne a conclu un contrat pour l'achat d'un logement auprès d'un vendeur, a versé le dépôt ou tout autre montant à créditer au prix d'achat et la personne a exercé son droit conféré par la loi de résilier le contrat avant sa conclusion ou a une cause d'action contre le vendeur découlant du fait que le titre de logement n'a pas été transféré à la personne parce que le vendeur déclare faillite ou viole essentiellement le contrat.

L'article 14 de la ONHWPA prévoit aussi que pour un logement à construire aux termes d'un contrat dans le cadre duquel un propriétaire de terrain a conclu un contrat avec un constructeur pour la construction d'un logement sur son terrain et 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.