



En vigueur: 1<sup>er</sup> février 2021

Dernière mise à jour: 1<sup>er</sup> février 2021

## ADDENDA AUX CONVENTIONS D'ACHAT-VENTE

### Exigence

Les titulaires de permis doivent inclure le bon addenda à la convention d'achat-vente. Les addendas se trouvent sur le [site Web de l'Office de la réglementation de la construction des logements \(ORCL\)](#).

L'addenda énonce les obligations des vendeurs, des constructeurs et des acheteurs en ce qui a trait aux retards de conclusion et d'occupation potentiels du logement. Le bon addenda est requis en vertu de la Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs, [Règlement de l'Ontario 629/20 : Addenda aux conventions entre vendeurs et acheteurs](#). Le même addenda est également exigé en vertu de la [Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario \(ONHWPA\)](#)

### Qu'est-ce qu'un addenda et pourquoi est-ce important?

Il peut parfois être difficile de prédire à quel moment exactement la construction d'un logement sera suffisamment terminée pour permettre à l'acheteur d'occuper la propriété ou de transférer le titre de propriété.

Un retard de construction qui empêche un acheteur d'occuper le logement et qui retarde la conclusion d'un contrat d'achat peut donner droit à une indemnisation en vertu de la ONHWPA. Pour en savoir plus, veuillez lire le [Règlement de l'Ontario 165/08 de la ONHWPA Garanties pour retard de conclusion ou d'occupation](#).

Il est important de noter que les retards ne sont pas tous admissibles à une indemnisation. Il existe des documents précis pour décrire les circonstances et les types de retards qui peuvent donner droit à une demande d'indemnisation. Ces documents sont collectivement appelés « les addenda ».

Les six addendas sont les suivants :

- **Addenda au logement en propriété franche** (date de conclusion provisoire)
- **Addenda au logement en propriété franche** (Date de conclusion ferme)
- **Addenda à la propriété condominiale** (date d'occupation provisoire) daté du 7 octobre 2020 si l'entente ne vise pas une unité en propriété franche sur une parcelle de terre liée pour une association condominiale à éléments communs



- **Addenda à la propriété condominiale** (date d'occupation ferme) daté du 7 octobre 2020 si l'entente ne vise pas une unité en propriété franche sur une parcelle de terre liée pour une association condominiale à éléments communs
- **Addenda au logement en propriété franche à usage limité** (date d'occupation provisoire) daté du 7 octobre 2020 si l'entente porte sur un logement en propriété franche sur une parcelle de terre liée pour une association condominiale à éléments communs
- **Addenda au logement en propriété franche à usage limité** (date d'occupation ferme) daté du 7 octobre 2020 si l'entente porte sur un logement en propriété franche sur une parcelle de terrain lié pour une association condominiale à éléments communs

L'addenda qui sera utilisé dépendra du type de logement, comme un logement en propriété franche ou un logement de condominium. L'addenda applicable doit faire partie d'une convention d'achat. Les vendeurs doivent utiliser la version la plus récente de l'addenda applicable, tous datés du 7 octobre 2020.

Chaque addenda précise les circonstances dans lesquelles ils s'appliquent et les obligations du vendeur, des acheteurs et des propriétaires. Ces obligations comprennent l'obligation du vendeur de fournir un avis, le nombre de jours pour donner cet avis et la forme que l'avis doit prendre.

Chaque addenda comprend également un énoncé des dates critiques, qui indique clairement la date à laquelle le constructeur prévoit terminer le logement et la date la plus récente possible pour les prolongations autorisées (aussi appelée la date de conclusion extérieure ou la date d'occupation). L'occupation du logement ne peut se faire tant qu'un permis d'occupation n'a pas été délivré par la municipalité. Si le logement n'est pas prêt à la date de conclusion ou d'occupation extérieure, une période de résiliation de 30 jours est déclenchée, au cours de laquelle l'acheteur peut avoir le droit de résilier l'entente. Le fait d'accepter des modifications à une convention d'achat avec de nouvelles dates de conclusion ou d'occupation peut avoir une incidence sur le fait que l'acheteur a droit à une indemnisation en raison du retard.