



**L'Office de la  
réglementation  
de la construction  
des logements**

# **Instructions pour le formulaire prévu aux nouvelles demandes**

# Table des matières

<b>AVANT DE SOUMETTRE VOTRE DEMANDE</b>	<b>2</b>
Exigences de compétence	2
Consentement aux vérifications externes	2
Personnes intéressées	3
<b>LE PROCESSUS DE DÉLIVRANCE DE LICENCES DE L'ORCL</b>	<b>4</b>
Processus de demande	4
Après la soumission de la demande	5
Entretiens avec les demandeurs	6
Les résultats possibles de votre demande	6
<b>DOCUMENTS ADDITIONNELS À SOUMETTRE AVEC LES DEMANDES</b>	<b>8</b>
<b>INSTRUCTIONS POUR SOUMETTRE UNE DEMANDE</b>	<b>9</b>
Identité du demandeur	9
Coordonnées	12
Particuliers et organisations connexes	12
Compétences commerciales et techniques	13
Déclaration sur la conduite antérieure	14
La construction ou la vente sans licence	14
Stratégie de construction et de vente prévue	15
Déclaration et signatures	15
Demande de licence imprimée	15

## Introduction à L'Office de la Réglementation de la Construction des Logements

L'Office de la Réglementation de la Construction des Logements (L'ORCL) a été désigné par le Gouvernement de l'Ontario comme l'organisme de réglementation des constructeurs et des vendeurs de logements neufs dans la province de l'Ontario. L'ORCL est responsable de la délivrance de licences aux personnes et aux entreprises qui bâtissent et vendent de maisons neuves en Ontario.

L'ORCL est responsable de l'application de normes professionnelles élevées en matière de savoir-faire et de conduite dans le secteur de la construction de logements, en assurant un marché équitable, et en améliorant ainsi aux nouveaux acheteurs de logements la confiance nécessaire pour entreprendre l'un des plus gros achats de leur vie. L'ORCL propose également des informations à caractère éducatif pour les consommateurs, notamment le Répertoire optimisé des constructeurs de l'Ontario, la source officielle d'informations sur plus de 5 000 constructeurs et vendeurs agréés de l'Ontario.

### À propos de ce guide

La Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs (NHCLA) établit les normes et les exigences applicables aux constructeurs et aux vendeurs de logements neufs en Ontario. À compter du 1er février 2021, tous les constructeurs et vendeurs de maisons neuves doivent être titulaires d'une licence valide auprès de l'ORCL.

Ce guide présente les informations essentielles dont vous aurez besoin pour demander une licence de constructeur, de vendeur ou de vendeur/constructeur. Il est préférable de consulter la [NHCLA](#) et ses règlements pour comprendre vos droits en tant que demandeur et les obligations qui découlent d'une licence. Le présent guide n'a qu'une valeur informative et ne doit pas servir à vérifier la conformité aux dispositions de la NHCLA.

L'ORCL vous conseille de lire le guide dans son intégralité avant de commencer une demande afin de pouvoir vous procurer les informations requises et préparer les documents nécessaires.

## Avant de soumettre votre demande

Avant le début de la procédure de demande, il faut déterminer si vous correspondez à la définition de « constructeur », « vendeur » ou « vendeur/constructeur » et si la structure que vous construisez correspond à la définition de « logement ». Ces définitions se trouvent sur [le site Web de l'ORCL](#).

## Exigences de compétence

Les constructeurs et les vendeurs qui demandent une nouvelle licence sont tenus de satisfaire aux exigences de compétence mises en place en vertu de l'article 38 de la NHCLA.

Tous les nouveaux demandeurs sont tenus de faire la preuve des compétences techniques et commerciales suivantes pour pouvoir obtenir une licence; Les compétences obligatoires peuvent être détenues par une seule personne ou collectivement par un groupe de personnes telles que les directeurs, les administrateurs, les dirigeants, ou les employés.

1. Planification et gestion des entreprises
2. Planification et gestion financières
3. Gestion et contrôle des projets
4. Questions juridiques relatives au logement
5. Exigences en matière de service à la clientèle et exigences de Tarion
6. Codes du bâtiment \*
7. Technologie de construction \*

*\*Non exigé pour les demandes de licence de vendeur uniquement*

Il existe deux façons de satisfaire aux exigences en matière de compétences :

## Achèvement des cours

Une personne ou un groupe de personnes (directeurs, administrateurs, dirigeants ou employés) au sein de l'organisation doit avoir suivi avec succès le(s) cour(s) approuvé(s), en obtenant une note de passage d'au moins 70 % pour chaque compétence obligatoire. **Avant de soumettre la demande de licence, les demandeurs sont priés de contacter le(s) fournisseur(s) de cours et de leur demander de transmettre leur déclaration de réussite (ou une vérification similaire attestant de la réussite) directement à l'ORCL.** Pour en savoir plus sur les prestataires de cours approuvés par le registraire, visitez le [site Web de l'ORCL](#).

## Les équivalences et les exemptions de cours

Le registraire peut dispenser un demandeur de suivre certains des cours sur la base d'un ou plusieurs des critères suivants : l'expérience du demandeur dans l'industrie, un titre professionnel ou l'achèvement d'une formation similaire. Pour de plus amples informations sur le processus d'exemption des cours de compétence et les équivalences, visitez le [site Web de l'ORCL](#).

## Consentement aux vérifications externes

L'ORCL fera figurer dans le formulaire de demande un avis concernant l'utilisation des vérifications du casier judiciaire et des affaires judiciaires ainsi que des vérifications de crédit.

## Vérification des casiers judiciaires et des procédures judiciaires

Les nouveaux demandeurs sont tenus de fournir les résultats d'une vérification de leur casier judiciaire et de leurs procédures judiciaires dans le cadre du processus de demande de licence auprès de l'ORCL. Les demandeurs ont la possibilité de choisir de faire appel au fournisseur tiers de l'ORCL ou de fournir les résultats d'une vérification effectuée par un service de police municipal ou par la Police provinciale de l'Ontario (OPP).

Si vous choisissez de fournir les résultats d'une vérification effectuée par un service de police municipal ou par la Police provinciale de l'Ontario, il faut envoyer la copie originale, timbrée et signée, à l'adresse ci-dessous.

L'Office de la réglementation de la construction des logements  
Département des licences et du service à la clientèle  
40 Sheppard Avenue West, Fourth Floor, Suite 400  
Toronto, ON, M2N 6K9

**L'ORCL ne peut accepter les vérifications de casiers judiciaires et de procédures judiciaires datant de plus de six mois.** Il est préférable de procéder à cette vérification avant de commencer votre demande, car l'ORCL ne procédera pas à l'évaluation tant que tous les documents n'auront pas été reçus.

Si le demandeur est une entreprise ou un partenariat, l'entreprise ou le partenariat est tenu de fournir les résultats d'une vérification du casier judiciaire et des procédures judiciaires pour chacun de ses administrateurs, dirigeants et partenaires, le cas échéant.

Si un demandeur a des antécédents criminels, cela ne signifie pas que sa demande sera rejetée. Le registraire examinera divers facteurs, notamment, la pertinence de la conduite par rapport à l'octroi de la licence, le temps écoulé depuis la conduite, la question de savoir si la conduite fait partie d'un comportement habituel et les mesures prises pour remédier aux conséquences de la conduite. Le registraire examinera également les circonstances de chaque affaire individuelle pour évaluer les résultats d'une vérification du casier judiciaire et des procédures judiciaires.

## Vérification de crédit

Tous les nouveaux demandeurs et les demandeurs de renouvellement, ainsi que tous les directeurs, dirigeants, administrateurs et partenaires connexes sont soumis à une vérification de crédit effectuée par un fournisseur tiers dans le cadre de la demande.

Les conclusions de la vérification de crédit, y compris les faillites et les jugements passés, seront considérées comme faisant partie de l'évaluation de la responsabilité financière. La vérification de crédit est un outil important qui fournit une mesure cohérente pour l'évaluation de la responsabilité financière du registraire et peut également être utile pour les attentes concernant le respect de la loi et le comportement dans un contexte d'honnêteté et d'intégrité.

## Personnes intéressées

Dans le cadre de la procédure de demande, l'ORCL examinera les informations au sujet des personnes et des entreprises liées à une entreprise.

Une personne intéressée est une personne différente du demandeur, un dirigeant ou un administrateur, mais qui exerce néanmoins une influence ou un contrôle sur les activités du demandeur ou du titulaire de la licence. L'influence de la personne intéressée peut découler de contrôles financiers directs ou indirects. Il est important de souligner qu'une personne intéressée ne doit pas nécessairement détenir une position officielle de propriétaire ou avoir un accord financier avec un titulaire de licence. Le point essentiel est que cette personne peut exercer un contrôle sur le demandeur ou le titulaire de la licence.

Les nouveaux demandeurs et les demandeurs qui renouvellent leur licence seront invités à identifier les personnes intéressées sur leur formulaire de demande. Ils sont également tenus d'informer le registraire de l'ORCL de tout changement dans les informations fournies. Au moment de la demande de licence ou de renouvellement, les personnes intéressées ne doivent pas se soumettre à une vérification du casier judiciaire et des procédures judiciaires. Le registraire de l'ORCL peut néanmoins déterminer que des informations supplémentaires sont nécessaires concernant une ou plusieurs personnes intéressées identifiées.

Le formulaire de demande prévoit également une déclaration du demandeur sur la conduite antérieure et actuelle et la responsabilité financière des personnes intéressées identifiées. Il faut notamment savoir si les personnes intéressées sont actuellement ou si ces personnes ont déjà été enregistrées auprès de Tarion en vertu de la Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario ou si elles ont obtenu une licence auprès de l'ORCL en vertu de la NHCLA.

Il est important de désigner toutes les personnes intéressées. Le non-respect de cette obligation pourrait être considéré comme un manque d'honnêteté et d'intégrité par le registraire de l'ORCL.

## Le processus de Délivrance de licences de l'ORCL

### Processus de demande

Pour commencer une demande de licence, accédez au Portail des constructeurs et créez un compte. Le Portail des constructeurs de l'ORCL est un service en ligne destiné aux constructeurs et aux vendeurs qui leur permet de gérer et de soumettre des formulaires par voie électronique et de payer des frais. L'ORCL est déterminé à rendre le processus de demande équitable et efficace, et n'acceptera que les demandes, les pièces justificatives et les paiements de frais effectués par l'intermédiaire du Portail des constructeurs. Les personnes qui sont dans l'impossibilité de soumettre une demande à partir du Portail des constructeurs et qui ont besoin de mesures accommodantes doivent contacter le Service de l'octroi de licences et du Service à la clientèle de l'ORCL à [info@hcraontario.ca](mailto:info@hcraontario.ca).



- *Le fait de fournir une fausse déclaration dans votre demande constitue une infraction en vertu de la Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs.*
- *Toute demande incomplète (frais et pièces justificatives) retardera le traitement de la demande. Les demandes ne seront pas examinées tant qu'elles ne seront pas complètes.*

## Frais pour les nouveaux demandeurs

Les demandeurs devront payer des frais de licence à l'ORCL dans le cadre de leur demande de licence. Les frais exigés seront variables en fonction de l'appartenance du demandeur à un groupe de coordination. Un groupe de coordination signifie que le demandeur partage au moins un directeur, administrateur, dirigeant ou partenaire en commun avec un autre vendeur ou constructeur agréé.

### Frais pour une nouvelle licence – groupe de coordination

- Il s'agit d'un paiement unique de 750 \$ pour une nouvelle licence pour ceux qui font une demande en tant que membre d'un groupe de coordination. Ces frais sont moins élevés que pour les demandeurs ne faisant pas partie d'un groupe de coordination, notamment en raison de l'efficacité administrative de l'examen des dossiers antérieurs des directeurs, administrateurs, dirigeants ou partenaires communs.

### Frais pour une nouvelle licence – sans groupe de coordination

- Il s'agit d'un paiement unique de 3 000 \$ pour les nouvelles licences accordées à un nouveau demandeur sans antécédents en tant que titulaire de licence ou d'enregistrement auprès de Tarion.

Le paiement des frais est proposé de manière pratique sur le Portail des constructeurs. Les personnes qui sont dans l'impossibilité d'effectuer un paiement par le biais du Portail des constructeurs et qui ont besoin de mesures accommodantes doivent contacter le service de l'octroi de licences et du service à la clientèle de l'ORCL à [info@hcraontario.ca](mailto:info@hcraontario.ca). Veuillez noter que l'ORCL examinera la demande après réception du paiement. Si le paiement n'a pas été reçu dans les dix jours ouvrables, la demande sera automatiquement traitée comme étant retirée.

## Après la soumission de la demande

Une fois que l'ORCL a reçu une demande de licence ou de renouvellement de licence, ainsi que les frais et les documents justificatifs exigés, le personnel de l'ORCL examinera le dossier pour s'assurer que la demande est complète. Il est possible que le demandeur soit contacté si des informations supplémentaires sont nécessaires.

L'ORCL vise à traiter les demandes de manière rapide en demeurant objectif, équitable et cohérent. L'ORCL fera preuve de transparence en ce qui concerne les durées de traitement prévues pour les demandes, afin que les demandeurs sachent à quoi s'attendre.

Il y a quatre principaux domaines qui sont au cœur d'une évaluation basée sur les critères relatifs à la NHCLA :

### 1. CONDUITE

Est-ce qu'on peut attendre du demandeur qu'il exerce ses activités conformément à la loi et en faisant preuve d'honnêteté et d'intégrité?

### 2. COMPÉTENCE

Est-ce que le demandeur possède les connaissances et l'expérience nécessaire pour la construction de nouveaux logements ou la vente de logements neufs et de communiquer généralement auprès des acheteurs et des propriétaires de logements neufs? Ces facteurs

comprennent l'achèvement de cours approuvés ou équivalents et la capacité à exploiter les connaissances dans le domaine de la planification des entreprises et des services et de la construction de nouveaux logements.

### 3. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE

Est-il possible d'attendre du demandeur qu'il soit financièrement responsable dans la conduite de ses affaires? Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a l'historique de la faillite.

### 4. CONFORMITÉ (RENOUVELLEMENT SEULEMENT)

Est-ce que le demandeur a satisfait aux responsabilités qui lui incombent en tant que titulaire d'une licence, notamment en respectant les conditions qui ont pu être appliquées à la licence et toutes les obligations de Tarion liées à l'exécution de la garantie? D'autres facteurs sont la violation de la NHCLA, de l'ONWHPA ou de leurs règlements tels que la volonté de coopérer à une inspection ou une enquête, de se conformer à la demande d'information du registraire et de payer toute amende due à l'ORCL.

Pour les entreprises et les partenariats, l'évaluation tiendra compte de la responsabilité financière, de la conduite et des compétences des directeurs, administrateurs, dirigeants, partenaires, et personnes intéressées.

## Entretiens avec les demandeurs

Les personnes qui font une demande pour la première fois sont parfois tenues de participer à un entretien en vue de la délivrance de leur licence, en personne ou virtuellement, comme le prévoit l'article 6 du Règlement de l'Ontario 631/20. Si le comportement antérieur ou actuel révèle des risques pour la protection des consommateurs, les demandeurs de renouvellement peuvent également être tenus de participer à un entretien. L'ORCL mène des entretiens afin de :

- Explorer tout risque potentiel associé à la conduite ou au rôle de certaines personnes dans l'entreprise du demandeur, y compris les personnes intéressées
- Évaluer si les nouveaux demandeurs sont en mesure d'appliquer les connaissances techniques et l'expérience acquises dans le cadre des cours de formation et de l'expérience
- Évaluer la responsabilité financière dans le cadre du lancement ou de l'exploitation de l'entreprise du demandeur.

Pour les entreprises, un ou plusieurs des directeurs, dirigeants et administrateurs sont susceptibles d'être invités à participer à l'entretien. Les conclusions de l'entretien font partie de l'évaluation de la demande pour déterminer si le demandeur a droit à une licence.

## Les résultats possibles de votre demande

Le registraire de l'ORCL prendra l'une des mesures suivantes au sujet de la demande une fois que le processus d'évaluation sera terminé :

### 1. Accorder une licence

Si la demande est acceptée et que la licence est accordée, le demandeur recevra une notification par courriel.



## 2. Accorder une licence ou un renouvellement de licence sous réserve des conditions auxquelles le demandeur a consenti

Le but de la mise en place d'une condition à une licence est d'atténuer un risque identifié et de renforcer la protection des consommateurs. Les conditions possibles sont, par exemple, l'achèvement d'une formation complémentaire et des accords de supervision ou de mentorat. L'ORCL communiquera avec le demandeur sur le contenu de toute condition d'une licence que le registraire a jugée nécessaire.

## 3. Émettre un avis d'intention d'accorder ou de renouveler une licence sous conditions

Dans le cas où il est prévu d'accorder une licence sous conditions, le registraire peut avoir demandé le consentement du demandeur aux conditions. Si le demandeur refuse de donner son consentement ou si les circonstances le justifient, le registraire peut procéder à un Avis d'intention pour accorder la licence sous réserve de la ou des conditions proposées. L'Avis d'intention précise les motifs des conditions proposées et le droit du demandeur de demander une audience devant le Tribunal d'appel en matière de permis.

## 4. 4. Émettre un Avis d'intention de refuser une licence ou le renouvellement d'une licence

Si le registraire estime que le demandeur n'a pas droit à une licence, il émettra un Avis d'intention pour refuser la licence ou refuser de la renouveler. L'Avis d'intention précise les motifs du refus proposé et le droit du demandeur de demander une audience devant le Tribunal d'appel en matière de permis.

Après que le registraire a prononcé la décision finale de refuser d'accorder une licence, le demandeur ne peut déposer une nouvelle demande dans un délai d'un an à compter du refus, conformément à l'article 7 du [Règlement de l'Ontario 631/20](#).

## Documents additionnels à soumettre avec les demandes

Veuillez assurer que tous les documents pertinents énumérés ci-dessous sont joints à la demande de licence, car ils seront nécessaires pour traiter une demande complète. **La soumission d'une demande incomplète retardera le processus d'approbation.**

### Tous les demandeurs :

Formulaire de demande complété

Droits de licence

Vérification des casiers judiciaires et des procédures judiciaires (si vous fournissez des originaux)

État financier actuel du demandeur ou déclaration de revenus de l'entreprise récente, y compris les annexes 100, 125, 141

Couvertures d'assurance pour les architectes et les ingénieurs détenteurs de compétences (pour les copropriétés de type C/D uniquement, le cas échéant)

Licence principale d'entreprise déposée auprès du gouvernement de l'Ontario (le cas échéant)

Documents officiels de libération de la faillite (le cas échéant) Renseignements à l'appui des questions de déclaration (le cas échéant)

Copie de l'Accord du déclarant (pour les copropriétés uniquement, le cas échéant)

Description et organigramme de la structure de l'entreprise

Plan d'affaires (comportant un résumé pour le demandeur, la politique de service après-vente, la liste des entrepreneurs/métiers à utiliser)

### Pour les entreprises :

Rapport sur le profil de l'entreprise

Statuts constitutifs

Statuts de modification (le cas échéant)

Registre des actionnaires (le cas échéant)

Convention d'actionnaires (le cas échéant)

Réponse initiale/Avis de changement concernant un changement au niveau d'administrateurs et de dirigeants du demandeur (le cas échéant)

CVs pour les directeurs, les dirigeants, les administrateurs et les personnes intéressées

### Partenariats ou coentreprises:

Convention de société en commandite

Rapport sur la société en commandite

Formulaire de déclaration 3 en vertu de la Loi sur les sociétés en commandite

Statuts constitutifs pour le commandité (le cas échéant)

CVs pour les partenaires et les personnes intéressées

Tous les documents sont téléchargeables et peuvent être joints électroniquement à votre formulaire de demande sur le Portail des constructeurs de l'ORCL, à l'exception du document original de vérification du casier judiciaire et des affaires judiciaires si vous choisissez de l'obtenir auprès de la police municipale ou de la Police provinciale de l'Ontario.

## Instructions pour soumettre une demande

### Identité du demandeur

#### Type de licence

##### Constructeur seulement

Un constructeur est une personne ou une entreprise titulaire d'une licence qui construira un logement qui n'était pas occupé auparavant (un nouveau logement). C'est le constructeur qui réalise les travaux, y compris la fourniture des matériaux nécessaires à la construction, et c'est le constructeur qui garantit les travaux. Il peut s'agir d'un gestionnaire de projet, selon le niveau de contrôle du projet, établi par le contrat ou confirmé par le logement achevé.

Un constructeur peut être chargé à la fois de la construction et de la vente d'un nouveau logement. Un constructeur peut également construire un logement neuf dans le cadre d'un accord avec un vendeur ou d'un accord avec un propriétaire foncier.

##### Vendeur seulement

Un vendeur doit être une personne ou une société titulaire d'une licence qui vendra un logement qui n'était pas occupé auparavant (un nouveau logement). C'est le vendeur qui vend et cède le titre de propriété d'un nouveau logement à un acheteur.

Dans le cas d'un logement neuf qui n'est pas un logement construit sous contrat avec un propriétaire foncier, le vendeur doit avoir un accord avec un constructeur titulaire d'une licence ou engager ce dernier pour la construction du nouveau logement.

##### Vendeur et constructeur

Un vendeur/constructeur doit être une personne ou une société titulaire d'une licence qui construira et vendra un logement qui n'était pas occupé auparavant (un nouveau logement). Par conséquent, la personne doit être titulaire d'une licence de constructeur et de vendeur.

Le constructeur de logements construits sous contrat avec un propriétaire foncier (un logement sous contrat) est considéré comme un vendeur. Par conséquent, le constructeur sera aussi le vendeur dans le cadre de la garantie légale.

#### Type d'entreprise

La demande exige que vous précisez la structure de votre entreprise :

- **Entreprise** – désigne un type d'entreprise autorisée par la loi fédérale, provinciale ou territoriale à agir en tant qu'entité juridique distincte. Son mandat et ses statuts sont énoncés dans son acte constitutif. Une entreprise peut être détenue par une ou plusieurs personnes.

# Instructions pour le formulaire prévu aux nouvelles demandes

- **Société en commandite** – désigne un type d'entreprise exploitée par un seul associé général, soutenu par d'autres commanditaires. Les commanditaires fournissent du capital, mais ne peuvent pas participer à la gestion de l'entreprise.
- **Propriétaire unique** – désigne un type d'entreprise qui appartient exclusivement à un individu et qui n'est pas constitué en société.
- **Partenariat** – désigne une relation juridique entre deux ou plusieurs particuliers, entreprises, fiducies ou partenariats qui s'associent pour exercer un commerce ou une activité.
- **Coentreprise** – désigne un type d'entreprise où deux ou plusieurs entités mettent en commun leurs ressources et partagent leur expertise dans le cadre d'une entreprise commune.

## Nom légal

La dénomination sociale de l'entreprise (c'est-à-dire le nom qui sera utilisé sur un Accord d'achat et de vente ou un Contrat de construction).

## Nom de l'entreprise

Ceci est le nom commercial enregistré de l'entreprise. Les noms commerciaux doivent être enregistrés par le gouvernement de l'Ontario et sont approuvés par la délivrance d'une Licence principale d'entreprise.

## Groupe de coordination

Spécifiez si le demandeur est membre d'un groupe de coordination existant.

- **Groupe de coordination** : La société concernée est liée à un réseau plus large de vendeurs ou de constructeurs titulaires d'une licence, sous la direction d'une entreprise commune, par l'intermédiaire des directeurs, des dirigeants, des administrateurs ou par d'autres moyens, dans le cadre de ses activités commerciales.

Un groupe de coordination a au moins un directeur, un dirigeant, un administrateur, un partenaire ou une franchise en commun. Le groupe de coordination lui-même n'est pas une personne morale et ne possède pas son propre numéro de licence, mais chaque entreprise membre du groupe de coordination est une personne morale distincte et possède son propre numéro de licence.

- **Franchise** : un type de licence qu'une partie (franchisé) obtient pour lui permettre d'avoir accès aux connaissances, aux processus et aux marques déposées d'une société (franchiseur) afin de lui permettre de vendre un produit ou de fournir un service en utilisant le nom de la société. En contrepartie du droit à la franchise, le franchisé, en général, paie au franchiseur une somme initiale de démarrage et des redevances annuelles de licence.

## Simple fiducie (par exemple, une société de portefeuille)

Précisez si la société est un fiduciaire (d'un bien ou d'une autre société) et si oui, à quel titre.

- **Simple fiducie** : Pour une simple fiducie, le fiduciaire d'une simple fiducie devient un simple prête-nom au nom duquel le bien est détenu. Sinon, il s'agit d'une simple fiducie, dans laquelle le bénéficiaire (ou les bénéficiaires) a un droit immédiat et absolu au capital et aux revenus de la fiducie et les biens sont détenus au nom du fiduciaire (ou des fiduciaires), mais le fiduciaire n'a aucun pouvoir discrétionnaire sur les actifs détenus en fiducie.

## Type de construction

Décrivez le ou les projets de construction **envisagés**. L'ORCL doit vérifier que les compétences requises sont respectées.

**Pas en copropriété** – Habitations unifamiliales autonomes destinées à une seule famille, à l'exclusion des copropriétés. Cela peut être une maison individuelle, une maison de ville, une maison en rangée ou un logement dans un quadruplex, à condition qu'il soit autonome et unifamilial. Le logement peut être une maison dans un nouveau lotissement, un remplissage, ou une maison construite sur un terrain vacant ou dégagé du propriétaire.

**Copropriété** – Les copropriétés telles que définies à l'article 1(1) de la Loi de 1998 sur les copropriétés : le terrain, incluant les bâtiments qui s'y trouvent, et les dépendances du terrain (comme les éléments communs), tels que le terrain et les dépendances sont décrits dans la description, et comprennent toutes les terrains et les dépendances du terrain qui sont ajoutés aux éléments communs.

Aux fins de l'ORCL et de Tarion Warranty Corporation, les copropriétés sont classées en cinq catégories différentes :

**Type A** – Le projet doit respecter uniquement les exigences de construction de la partie 9 de la Loi sur le Code du bâtiment de l'Ontario (« OBC ») et est une copropriété délimitée par une ligne de propriété.

(par exemple, les habitations en foncière libre et les maisons de ville avec des éléments communs tels que les routes, les trottoirs, etc., vérifiés par l'annexe C de la déclaration. Ceci comprend les terrains vacants et les éléments communs des entreprises de copropriétés.)

**Type B** – Le projet doit respecter uniquement les exigences de construction de la partie 9 de l'OBC et n'est pas un copropriété délimitée par une ligne de propriété.

(par exemple, les bâtiments de 3 étages ou moins ayant une superficie inférieure à 600m<sup>2</sup>/6460pi<sup>2</sup>. Les éléments communs sont généralement constitués de la surface arrière des cloisons sèches et peuvent inclure l'extérieur de l'unité. Vérifié par l'annexe C de la déclaration.)

**Type C** – Le projet doit respecter les exigences de construction des parties 3 et 9 de l'OBC.

(par exemple, les maisons de ville, les maisons en rangée et les immeubles de moyenne hauteur de trois étages ou moins, ayant généralement une structure de stationnement souterrain, conçu et construits conformément à la partie 3 de l'OBC.)

**Type D** – Le projet doit respecter seulement les exigences de construction de la partie 3 de l'OBC

(par exemple, les immeubles de moyenne et grande hauteur ayant 4 étages ou plus sont assujettis à la partie 3 de l'OBC uniquement.)

**Projets de conversion de copropriétés résidentielles** - Comprend à la fois des éléments de construction nouveaux et des éléments existants. Les projets peuvent impliquer un changement d'utilisation, ou une autorisation de rénovations majeures ou ils peuvent avoir d'autres conditions spéciales. En général, ces types de projets sont élaborés et construits selon la partie 3 de l'OBC, mais peuvent également comprendre des éléments de la partie 9.

## Coordonnées

### Coordonnées d'affaires

L'ORCL exige que les demandeurs fournissent des détails relatifs à l'adresse d'affaires et toutes les informations de contact pertinentes de la société.

L'adresse fournie sera utilisée pour tout envoi ultérieur d'informations ou d'autres communications, à moins qu'une adresse postale distincte ne soit indiquée dans cette section. **L'adresse d'affaires, les coordonnées, l'adresse courriel et le site Web fourni dans cette section seront affichés dans le Répertoire optimisé des constructeurs de l'Ontario (ROCO).** L'article 49 de la NHCLA stipule que vous devez informer le registraire dans les 5 jours suivant un changement d'adresse. Cela comprend toutes les adresses que vous avez identifiées afin de recevoir des communications de la part de l'ORCL.

### Personne-ressource principale

Le demandeur doit nommer une **personne-ressource principale** qui communiquera avec l'ORCL lorsque cela sera nécessaire. Toute communication de l'ORCL, y compris la correspondance confidentielle, sera adressée à la personne identifiée.

Le demandeur doit aviser l'ORCL de tout changement de la personne-ressource principale.

## Particuliers et organisations connexes

L'ORCL examine les informations au sujet des personnes et des entreprises liées à une entreprise. Cette section de la demande sert à enregistrer des informations sur les personnes ou les entreprises associées et liées au demandeur.

Veuillez fournir **la date de naissance** et le **numéro de permis de conduire** pour chacun des directeurs, dirigeants, administrateurs, partenaires ou personnes intéressées.

- **Dirigeant/Administrateur** – nommé dans la réponse initiale/l'avis de changement concernant un changement au niveau d'administrateurs et de dirigeants, déposés auprès du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs.
- **Directeur** – Tout particulier ou entreprise détenant au moins 10 % de ses activités selon le Registre des actionnaires.
- **Personnes intéressées** – des personnes employées par le titulaire ou le demandeur de licence ou affiliée à celui-ci (y compris les garants), ou toute personne ayant la capacité d'exercer une influence ou un contrôle sur l'exploitation de l'entreprise ou du titulaire de licence (directement ou indirectement), y compris la gestion, les politiques ou les affaires et la stratégie de l'entreprise. Une personne intéressée peut également être un bénéficiaire financier du demandeur, par exemple, un partenaire tacite.
- **Partie** – Un particulier ou une société qui ont conclu un accord commun pour mener des activités formant une coentreprise.

Si le demandeur est une **entreprise**, les informations sont requises pour cette entreprise, ainsi que pour tous les dirigeants, administrateurs, directeurs et personnes intéressées.

Si le demandeur est un **partenariat**, les informations sont exigées pour le partenariat ainsi que pour tous les partenaires, directeurs et personnes intéressées.

Si le demandeur est une **coentreprise**, des informations sont exigées pour toutes les parties à la coentreprise, y compris les personnes intéressées, les dirigeants, les administrateurs, les directeurs, et les associés.

Si vous déposez une demande en tant qu'**entreprise individuelle**, complétez les informations pour vous-même et inclure toute personne intéressée.

## Directeurs

Si l'un des directeurs énumérés dans la section précédente est une **organisation commerciale telle qu'une entreprise, un partenariat ou une coentreprise**, le demandeur doit remplir une section supplémentaire. Ceci a pour but de mieux comprendre les relations entre les organisations et d'identifier tout lien entre les entreprises qui est susceptible d'influencer ou d'avoir un impact sur les activités du demandeur.

Si le demandeur n'a pas désigné de directeurs ou si les directeurs indiqués ne sont pas des organisations commerciales, cette section peut être ignorée.

## Compétences commerciales et techniques

Un demandeur doit réussir les cours de compétence obligatoires avant de demander une licence. Si le demandeur souhaite obtenir une équivalence de cours, une évaluation et une reconnaissance des acquis (ERA) ou une exemption pour certains professionnels, il doit obtenir la confirmation du registraire avant de demander une licence. Consultez le [site Web de l'ORCL](#) pour des informations sur les cours et sur la manière de demander une équivalence ou une exemption de cours.

Lors du processus de demande de licence, communiquez avec le(s) fournisseur(s) de cours pour faire parvenir l'attestation de réussite à l'ORCL pour vérification.

**Les sept domaines de compétences énoncés sont tous obligatoires pour les licences de vendeur/constructeur et les licences de constructeur uniquement. Seulement cinq domaines de compétences sont exigés pour les demandes uniquement destinées aux vendeurs.** Le demandeur doit prouver que la société a les compétences requises pour exécuter la construction prévue. Cela veut dire que chaque compétence est présente au sein de la société ou est accessible à la société par des sources externes.

## Conseillers

Les vendeurs et les constructeurs d'immeubles en copropriété de type C/D sont dispensés de suivre les cours, à condition que les compétences requises soient acquises par des conseillers et/ou des entrepreneurs ayant des qualifications professionnelles dans le domaine de la compétence, qui sont engagés par le vendeur/constructeur pour la durée du projet d'immeuble en copropriété. Toutefois, il n'y a pas d'exception à la formation sur le service à la clientèle et la garantie de Tarion, car le service à la clientèle est essentiel à toutes les interactions avec les acheteurs tout au long du parcours client de l'achat d'un nouveau logement. Cette compétence doit être acquise par au moins une personne qui est propriétaire, directeur, dirigeant, administrateur ou un employé cadre d'une société qui présente une demande.

Le **Tableau des conseillers** figurant sur le formulaire de demande exige les informations concernant toutes les firmes d'experts-conseils engagées pour une compétence donnée. Cela comprend le nom de la firme d'experts-conseils ainsi que la personne principale (conseiller) affectée au projet.

Par exemple, un demandeur peut conclure un contrat avec un cabinet d'avocats pour fournir les compétences requises pour les questions juridiques en matière de logement. Le conseiller est l'avocat de ce cabinet juridique qui est chargé de travailler avec le demandeur.

## Déclaration sur la conduite antérieure

Un demandeur doit répondre à des questions qui aident le registraire à déterminer si l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que le demandeur se conforme aux attentes en matière de bonne conduite. Ces questions permettent aux candidats de faire part de leur propre conduite ou de circonstances qui peuvent être pertinentes pour cette détermination. Les exigences en matière d'autodéclaration dans la demande exigent de fournir des informations complètes et détaillées sur la conduite ou les circonstances et de fournir tout document justificatif. Les demandeurs sont tenus de répondre à toutes les questions de manière honnête et précise. À défaut, une décision de refus, de révocation ou de suspension de la licence et d'autres actions éventuelles peuvent être prises.

Les déclarations figurant dans la présente section sont à faire par le demandeur et au nom de tous ses directeurs, dirigeants, administrateurs, partenaires et parties. Le fait de répondre par l'affirmative ne disqualifie pas un demandeur et ne l'empêche pas nécessairement d'obtenir une licence. Ces informations sont incluses dans l'évaluation globale de tous les nouveaux demandeurs de licence. Toutefois, le fait de fournir des informations fausses ou trompeuses est très pertinent, car cela remet en question l'honnêteté et l'intégrité d'un demandeur.

## La construction ou la vente sans licence

Cette section impose aux demandeurs d'indiquer s'ils ont des logements en construction, déjà achevés ou déjà vendus avant que leur demande d'enregistrement auprès de Tarion ou de licence auprès de l'ORCL ne soit approuvée.

La construction illégale désigne la construction qui est faite en violation des dispositions de la NHCLA et de la Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario (ONHWPA) (Ontario New Home Warranties Plan Act). Cela comprend :

- La construction d'un nouveau logement sans être titulaire d'une licence de constructeur, sauf si la personne qui construit le logement est également propriétaire du bien et si le logement est construit pour son propre usage et non dans le but de le vendre.
- La vente d'un nouveau logement qui n'a pas été occupé auparavant sans être un vendeur titulaire d'une licence.
- La construction d'un nouveau logement à des fins de vente ou la vente d'un nouveau logement qui n'a pas été occupé auparavant lorsque le logement n'a pas été admis à l'inscription ou inscrit au Tarion afin de bénéficier de la protection de la garantie.

La construction illégale constitue un risque important pour le public. Le registraire de l'ORCL examine toutes les informations liées à la conduite antérieure pertinente du demandeur pour prendre ses décisions en matière de licence. Une divulgation réfléchie honnête et directe de toute conduite passée en matière de construction ou de vente illégale ou sans licence de nouveaux logements est un facteur de conduite important pour l'ORCL.



## Stratégie de construction et de vente prévue

Si le demandeur fait une demande de permis de constructeur seulement et a l'intention de construire des copropriétés, l'ORCL exige que le demandeur précise avec qui il a l'intention de travailler pour vendre les unités.

Si le demandeur fait une demande de licence de vendeur seulement et a l'intention de construire des copropriétés, l'ORCL exige que le demandeur précise avec qui il a l'intention de travailler pour construire les unités.

**Déclarant :** Une personne qui enregistre une déclaration et une description en vertu de la Loi sur les copropriétés pour fonder une entreprise de copropriété. Le déclarant fonde l'entreprise et l'entreprise gère à son tour les affaires de l'entreprise des copropriétés telles que l'entretien et la réparation des bâtiments qui relèvent de la propriété des copropriétés.

## Déclaration et signatures

Les demandeurs de licence doivent attester de la véracité des détails supplémentaires fournis dans la demande, tels que la liste de toutes les personnes intéressées, des informations sur la conduite antérieure et des antécédents criminels, et le respect des lois. Tout manquement à l'obligation de remplir une attestation véridique aura une incidence sur l'évaluation par le registraire concernant l'honnêteté et l'intégrité.

Le fait de fournir une fausse déclaration dans une demande constitue une infraction en vertu de la NHCLA.

## Demande de licence imprimée

Un certificat de licence est un document important. En vertu de l'article 4 [du règlement de l'Ontario 626/20](#), les constructeurs et les vendeurs doivent afficher leur licence de manière très visible :

- À leur siège social (adresse du bureau telle qu'indiquée dans la demande)
- Sur leur site Web, le cas échéant; et
- À tout endroit où des affaires sont menées avec le public.

Veillez noter que les certificats de licence seront uniquement fournis sous forme électronique en format PDF. Ceux qui sont dans l'impossibilité d'accéder à un certificat de licence en ligne et qui ont besoin de mesures accommodantes doivent contacter le service de l'octroi de licences et du service à la clientèle de l'ORCL à [info@hcraontario.ca](mailto:info@hcraontario.ca). Une copie électronique du certificat de licence est aussi disponible au moyen du compte du Portail des constructeurs et peut être téléchargée. Dans le formulaire de demande, il est possible de faire une demande d'envoi d'une copie imprimée du certificat à l'adresse commerciale moyennant des frais administratifs de 25 \$.