



1ST SESSION, 39TH LEGISLATURE, ONTARIO
58 ELIZABETH II, 2009

1^{re} SESSION, 39^e LÉGISLATURE, ONTARIO
58 ELIZABETH II, 2009

Bill 186

Projet de loi 186

**An Act to amend
various Acts with respect to
condominiums**

**Loi modifiant diverses lois
en ce qui a trait aux condominiums**

Mr. Marchese

M. Marchese

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading May 28, 2009
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 28 mai 2009
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The *Condominium Act, 1998* is amended to require that every declaration contain the standard provisions set out in the regulations. A duty of fair dealing is imposed on all declarants and condominium corporations in their dealings with owners and purchasers of condominium units. The misuse of proxy instruments is made an offence liable to a fine.

The Bill amends the Act to permit a corporation to access its reserve fund for the purposes of installing renewable energy and other energy efficient technologies and replacing common elements following reasonable wear and tear.

A review board is established under Part XIII.1. The review board's objects include advising the public on matters relating to condominiums, providing information to condominium corporations and owners of condominium units on matters of concern to them and assisting in the resolution of disputes, including disputes involving the validity of proxy instruments.

The Bill also contains various amendments to the *Ontario New Home Warranties Plan Act*. The definition of "home" is amended to include units in conversion condominiums. The Bill amends the objects of the Corporation designated under the Act to include the object of serving as a consumer protection agency. Requirements are included as to the composition of the board of the Corporation so that at least half of the directors must have experience in consumer protection and advocacy, and at least two directors must have experience representing homeowners. The Bill also requires that conciliations conducted by the Corporation are required to be completed within the prescribed time.

Finally, the Bill amends the *Building Code Act, 1992* to deem that regulations made under the Act include the requirement that noise protection standards are to be reviewed and updated within 12 months after the day the Act comes into force.

NOTE EXPLICATIVE

La *Loi de 1998 sur les condominiums* est modifiée pour exiger que chaque déclaration comprenne les dispositions types précisées dans les règlements. Une obligation d'agir équitablement dans leurs rapports avec les propriétaires et les acquéreurs de parties privatives est imposée à tous les déclarants et à toutes les associations condominales. L'utilisation abusive d'actes qui désignent des fondés de pouvoir constitue une infraction rendant passible d'une amende.

Le projet de loi modifie la Loi pour permettre aux associations de se servir de leur fonds de réserve afin de mettre en oeuvre des technologies d'énergie renouvelable et d'autres technologies éconergétiques et de remplacer des parties communes par suite de leur usure normale.

La partie XIII.1 prévoit la création d'une commission de révision, qui a notamment pour objets de conseiller le public sur les questions relatives aux condominiums, de fournir des renseignements aux associations condominales et aux propriétaires de parties privatives sur les questions qui les concernent et de contribuer au règlement des différends, notamment ceux concernant la validité des actes désignant des fondés de pouvoir.

Le projet de loi apporte également diverses modifications à la *Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario*. La définition de «logement» est modifiée pour y inclure les unités situées dans des condominiums convertis. Le projet de loi modifie les buts de la Société désignée en application de la Loi afin d'y ajouter celui consistant à agir à titre d'organisme de protection du consommateur. Des exigences sont ajoutées quant à la composition du conseil de la Société de sorte qu'au moins la moitié des administrateurs soit tenue de posséder de l'expérience dans la défense des droits des consommateurs et leur protection et qu'au moins deux d'entre eux soient tenus de posséder de l'expérience dans la représentation des propriétaires. Le projet de loi exige également que les conciliations qu'effectue la Société soient menées à bien dans le délai prescrit.

Enfin, le projet de loi modifie la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* afin que les règlements pris en application de la Loi soient réputés exiger que les normes anti-bruit soient examinées et mises à jour dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la Loi.

**An Act to amend
various Acts with respect to
condominiums**

Note: This Act amends or repeals more than one Act. For the legislative history of these Acts, see the Table of Consolidated Public Statutes – Detailed Legislative History at www.e-Laws.gov.on.ca.

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

CONDOMINIUM ACT, 1998

1. Subsections 7 (2) to (5) of the *Condominium Act, 1998* are repealed and the following substituted:

Standard declaration

(2) The declaration shall contain the standard provisions set out in the regulations.

Transition

(3) Any declaration that is registered on the day the *Condominium Owners Protection Act, 2009* comes into force is deemed to include the standard provisions and if any provision in the registered declaration conflicts with a standard provision, the standard provision prevails.

2. (1) Subsection 29 (1) of the Act is amended by striking out “or” at the end of clause (b), by adding “or” at the end of clause (c) and by adding the following clause:

(d) the person has an affiliation with a declarant that would undermine the person’s ability to act honestly and in good faith in discharging his or her duties as a director.

(2) Subsection 29 (2) of the Act is amended by striking out “or” at the end of clause (a), by adding “or” at the end of clause (b) and by adding the following clause:

(c) it is established that the person has an affiliation with a declarant that would undermine the person’s ability to act honestly and in good faith in discharging his or her duties as a director.

3. Section 52 of the Act is amended by adding the following subsection:

Disputes

(8) Any dispute respecting the form or validity of an

**Loi modifiant diverses lois
en ce qui a trait aux condominiums**

Remarque : La présente loi modifie ou abroge plus d’une loi. L’historique législatif de ces lois figure aux pages pertinentes de l’Historique législatif détaillé des lois d’intérêt public codifiées sur le site www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.

Sa Majesté, sur l’avis et avec le consentement de l’Assemblée législative de la province de l’Ontario, édicte :

LOI DE 1998 SUR LES CONDOMINIUMS

1. Les paragraphes 7 (2) à (5) de la *Loi de 1998 sur les condominiums* sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

Déclaration type

(2) La déclaration comporte les dispositions types précisées dans les règlements.

Disposition transitoire

(3) Toute déclaration qui est enregistrée le jour de l’entrée en vigueur de la *Loi de 2009 sur la protection des propriétaires de condominiums* est réputée comporter les dispositions types et, ces dernières l’emportent sur les dispositions incompatibles de la déclaration enregistrée.

2. (1) Le paragraphe 29 (1) de la Loi est modifié par adjonction de l’alinéa suivant :

d) entretient avec un déclarant des liens qui mine- raient sa capacité d’agir honnêtement et de bonne foi dans l’exercice de ses fonctions d’administrateur.

(2) Le paragraphe 29 (2) de la Loi est modifié par adjonction de l’alinéa suivant :

c) il est établi qu’il entretient avec un déclarant des liens qui mineraient sa capacité d’agir honnêtement et de bonne foi dans l’exercice de ses fonctions d’administrateur.

3. L’article 52 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Différends

(8) Tout différend concernant la forme ou la validité

instrument appointing a proxy may be referred to the review board established under Part XIII.1.

4. Subsection 93 (2) of the Act is repealed and the following substituted:

Purpose of fund

(2) A reserve fund shall be used solely for the purpose of,

- (a) major repair and replacement of the common elements and assets of the corporation;
- (b) repair and replacement of common elements following reasonable wear and tear; and
- (c) installing renewable energy technologies and other energy efficient technologies.

5. The English version of subsection 95 (1) of the Act is amended by striking out “purpose” and substituting “purposes”.

6. Section 97 of the Act is amended by adding the following subsection:

Exception

(2.1) No addition, alteration, improvement or change shall be made under subsection (2) if the total cost of the addition, alteration, improvement or change is more than the greater of \$1,000 and 1 per cent of the annual budgeted common expenses for the current fiscal year.

7. Clause 107 (2) (d) of the Act is amended by striking out “clause 7 (2) (c), (d) or (f) or 7 (4) (e)” at the end and substituting “section 7”.

8. Subsection 125 (2) of the Act is repealed.

9. (1) Subsection 131 (1) of the Act is amended by striking out “the Superior Court of Justice” and substituting “the review board designated under Part XIII.1”.

(2) Subsection 131 (2) of the Act is amended by striking out “court” wherever it appears and substituting in each case “review board”.

(3) Clause 131 (3) (c) of the Act is amended by striking out “the court” and substituting “the review board”.

(4) Subsection 131 (4) of the Act is amended by striking out “the court” wherever it appears and substituting in each case “the review board”.

10. Section 132 of the Act is repealed.

11. Section 133 of the Act is amended by adding the following subsection:

Deemed reliance on misrepresentation

(3) An owner who makes an application under subsection (2) is deemed to have relied on any false, deceptive or misleading material statement or material information that the declarant provided under this Act, unless it is proven that the owner purchased the unit with the knowl-

d'un acte qui désigne un fondé de pouvoir peut être renvoyé à la commission de révision créée en application de la partie XIII.1.

4. Le paragraphe 93 (2) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

But du fonds

(2) Le fonds de réserve ne doit être affecté qu'à ce qui suit :

- a) les réparations majeures à apporter aux parties communes et aux biens de l'association ainsi qu'à leur remplacement;
- b) les réparations à apporter aux parties communes par suite d'une usure normale ainsi qu'à leur remplacement;
- c) la mise en oeuvre de technologies d'énergie renouvelable et d'autres technologies éconergétiques.

5. La version anglaise du paragraphe 95 (1) de la Loi est modifiée par substitution de «purposes» à «purpose».

6. L'article 97 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Exception

(2.1) Il est interdit de procéder, en application du paragraphe (2), à un ajout, un changement, une transformation ou une amélioration dont le coût total dépasse le plus élevé de 1 000 \$ et de 1 pour cent des dépenses communes prévues au budget annuel pour l'exercice en cours.

7. L'alinéa 107 (2) d) de la Loi est modifié par substitution de «l'article 7» à «l'alinéa 7 (2) c), d) ou f) ou 7 (4) e)» à la fin de l'alinéa.

8. Le paragraphe 125 (2) de la Loi est abrogé.

9. (1) Le paragraphe 131 (1) de la Loi est modifié par substitution de «la commission de révision désignée aux termes de la partie XIII.1» à «la Cour supérieure de justice».

(2) Le paragraphe 131 (2) de la Loi est modifié par substitution de «La commission de révision peut rendre l'ordonnance si elle est d'avis» à «Le tribunal peut rendre l'ordonnance s'il est d'avis».

(3) L'alinéa 131 (3) c) de la Loi est modifié par substitution de «la commission de révision» à «le tribunal».

(4) Le paragraphe 131 (4) de la Loi est modifié par substitution de «de la commission de révision» à «du tribunal».

10. L'article 132 de la Loi est abrogé.

11. L'article 133 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Présomption : présentation inexacte des faits

(3) Le propriétaire qui présente une requête en vertu du paragraphe (2) est réputé s'être fié à des indications ou renseignements importants faux, fallacieux ou trompeurs que le déclarant a fourni dans le cadre de la présente loi, sauf s'il est prouvé que le propriétaire avait connaissance

edge that the material statement or material information is false, deceptive or misleading.

12. Subsection 134 (2) of the Act is repealed.

13. Subsection 137 (1) of the Act is amended by adding “52 (4) or (5)” before “55 (1)”.

14. Section 140 of the Act is amended by striking out “subsection 7 (2)” in the portion before clause (a) and substituting “section 7”.

15. Subsection 168 (4) of the Act is repealed.

16. The Act is amended by adding the following Part:

**PART XIII.1
REVIEW BOARD**

Review board

175.1 (1) The Lieutenant Governor in Council shall designate a non-profit corporation incorporated without share capital under the *Corporations Act* to be the review board for the purposes of this Act.

Board of directors

(2) No corporation shall be designated under subsection (1) whose by-laws do not provide for representation of owners of units on the board of directors.

Qualifications

(3) No person shall be a director if,

- (a) the person is less than 18 years of age;
- (b) the person does not have demonstrable experience and knowledge of homeowner advocacy and consumer protection issues; and
- (c) the person has an affiliation with a declarant that would undermine the person’s ability to act honestly and in good faith in discharging his or her duties as a director.

Objects

(4) Upon its designation, the objects of the corporation include,

- (a) advising and assisting the public in matters relating to condominiums;
- (b) establishing a panel to mediate or arbitrate disputes between,
 - (i) a declarant and a corporation,
 - (ii) two or more corporations,
 - (iii) a corporation and a unit owner,
- (iv) two or more unit owners, and
- (v) a corporation and a person for the management of the property;

du caractère faux, fallacieux ou trompeur de ces indications ou renseignements lorsqu’il a acheté la partie privative.

12. Le paragraphe 134 (2) de la Loi est abrogé.

13. Le paragraphe 137 (1) de la Loi est modifié par insertion de «52 (4) ou (5),» avant «55 (1)».

14. L’article 140 de la Loi est modifié par substitution de «de l’article 7» à «du paragraphe 7 (2)» dans le passage qui précède l’alinéa a).

15. Le paragraphe 168 (4) de la Loi est abrogé.

16. La Loi est modifiée par adjonction de la partie suivante :

**PARTIE XIII.1
COMMISSION DE RÉVISION**

Commission de révision

175.1 (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil désigne une personne morale sans but lucratif, constituée sans capital-actions aux termes de la *Loi sur les personnes morales*, qui fait office de commission de révision pour l’application de la présente loi.

Conseil d’administration

(2) Seule est désignée aux termes du paragraphe (1) une personne morale dont les règlements administratifs prévoient la représentation de propriétaires de parties privatives au conseil d’administration.

Qualités requises

(3) Ne peut pas être administrateur la personne qui, à la fois :

- a) est âgée de moins de 18 ans;
- b) n’a pas de connaissances ni une expérience évidentes en matière de défense des droits des propriétaires et de protection du consommateur;
- c) entretient avec un déclarant des liens qui mine-raient sa capacité d’agir honnêtement et de bonne foi dans l’exercice de ses fonctions d’administrateur.

Objets

(4) Dès sa désignation, la personne morale a les objets suivants :

- a) conseiller et aider le public en ce qui concerne des questions relatives aux condominiums;
- b) établir un comité chargé de la médiation ou de l’arbitrage des différends entre :
 - (i) un déclarant et une association,
 - (ii) deux associations ou plus,
 - (iii) une association et le propriétaire d’une partie privative,
- (iv) deux propriétaires de parties privatives ou plus,
- (v) une association et une personne à propos de la gestion de la propriété;

- (c) disseminating information for the purpose of educating and advising corporations and unit owners concerning condominium matters and the financial, operating and management practices of corporations; and
- (d) assisting in the formulation and conduct of educational courses for property management.

Deposit

(5) Upon the registration of the declaration and description of a condominium, a declarant shall deposit the prescribed amount with the review board, and the review board shall return the deposit once it is satisfied that all issues and deficiencies identified in the performance audit under section 44 have been addressed.

Review officers

(6) The review board shall appoint review officers who shall perform the duties and exercise the powers given to them by this Act and the regulations under the supervision of the review board and shall perform such other duties as are assigned to them by the review board.

Annual report

(7) The review board shall submit an annual report on its affairs to the Minister, who shall submit the report to the Lieutenant Governor in Council and shall then lay the report before the Assembly if it is in session or, if not, at the next session.

Material for filing

(8) Every declarant shall file with the review board the material set out in clauses 43 (5) (b) to (f) prior to the meeting required under subsection 43 (1).

Not a Crown agency

(9) The review board is not an agent of Her Majesty nor a Crown agent for the purposes of the *Crown Agency Act*.

17. Section 176 of the Act is amended by adding the following subsection:

No derogation of other rights

(2) The rights conferred by this Act are in addition to and do not derogate from any other right or remedy an owner or purchaser may have at law.

18. The Act is amended by adding the following section:

Fair dealing

176.1 (1) A duty of fair dealing is imposed on,

- (a) every declarant in its dealings with a corporation, owner or purchaser; and
- (b) every corporation in its dealings with an owner or purchaser.

Right of action

(2) A corporation, owner or purchaser has a right of

- (c) diffuser des renseignements en vue d'informer et de conseiller les associations et les propriétaires de parties privatives en ce qui concerne des questions relatives aux condominiums ainsi que les pratiques des associations en matière de finances, d'exploitation et de gestion;
- (d) participer à la formulation et à la prestation de cours de formation à la gestion immobilière.

Dépôt

(5) Dès l'enregistrement de la déclaration et de la description d'un condominium, le déclarant dépose la somme prescrite auprès de la commission de révision, et celle-ci la retourne dès qu'elle est convaincue qu'il a été remédié à tous les problèmes et à toutes les lacunes identifiés lors de la vérification du rendement effectuée en application de l'article 44.

Agents de révision

(6) La commission de révision nomme des agents de révision qui exercent sous sa surveillance les fonctions et les pouvoirs que leur attribuent la présente loi et les règlements ainsi que les autres fonctions qu'elle leur attribue.

Rapport annuel

(7) La commission de révision présente un rapport annuel sur ses activités au ministre, qui le présente au lieutenant-gouverneur en conseil et le dépose ensuite devant l'Assemblée. Si celle-ci ne siège pas, il le dépose à la session suivante.

Documents à déposer

(8) Chaque déclarant dépose auprès de la commission de révision les documents précisés aux alinéas 43 (5) b) à f) avant l'assemblée exigée par le paragraphe 43 (1).

Non un organisme de la Couronne

(9) La commission de révision n'est ni un mandataire de Sa Majesté ni un mandataire de la Couronne pour l'application de la *Loi sur les organismes de la Couronne*.

17. L'article 176 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Maintien des autres droits

(2) Les droits que confère la présente loi ne portent pas atteinte aux autres droits ou recours qu'ont en droit les propriétaires ou les acquéreurs, mais s'y ajoutent.

18. La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Rapports équitables

176.1 (1) Il est imposé l'obligation d'agir équitablement :

- a) aux déclarants dans leurs rapports avec une association, un propriétaire ou un acquéreur;
- b) aux associations dans leurs rapports avec un propriétaire ou un acquéreur.

Droit d'action

(2) Une association, un propriétaire ou un acquéreur a

action for damages against a person who breaches the duty of fair dealing.

Interpretation

(3) For the purpose of this section, the duty of fair dealing includes the duty to act in good faith and in accordance with reasonable commercial standards.

19. Subsection 177 (1) of the Act is amended by adding the following paragraph:

24.1 providing for transitional matters which, in the opinion of the Lieutenant Governor in Council, are necessary or desirable in connection with the implementation of the amendments to this Act made by the *Condominium Owners Protection Act, 2009*;

ONTARIO NEW HOME WARRANTIES PLAN ACT

20. Clause (c) of the definition of “home” in section 1 of the *Ontario New Home Warranties Plan Act* is repealed and the following substituted:

(c) a condominium dwelling unit, including a unit in a conversion condominium, and the common elements, or

21. (1) Subsection 2 (2) of the Act is amended by adding the following clause:

(0.a) serving as a consumer protection agency;

(2) Section 2 of the Act is amended by adding the following subsection:

Board of directors

(2.1) The composition of the board of directors of the Corporation shall be in accordance with the following:

1. At least half of the directors shall have demonstrable experience in consumer protection and advocacy.
2. At least two of the directors shall have demonstrable experience in representing homeowners, including condominium owners.
3. One director shall represent builders.

22. Clause 15 (a) of the Act is amended by adding “or a corporation for a conversion condominium” after “a condominium corporation”.

23. Section 17 of the Act is amended by adding the following subsection:

Time

(1.1) A conciliation of a dispute shall be completed within the prescribed time.

BUILDING CODE ACT, 1992

24. Section 34 of the *Building Code Act, 1992* is amended by adding the following subsection:

le droit d'intenter une action en dommages-intérêts contre quiconque manque à l'obligation d'agir équitablement.

Interprétation

(3) Pour l'application du présent article, l'obligation d'agir équitablement s'entend notamment de l'obligation d'agir de bonne foi et conformément à des normes commerciales raisonnables.

19. Le paragraphe 177 (1) de la Loi est modifié par adjonction de la disposition suivante :

24.1 prévoir les questions transitoires qui, à son avis, sont nécessaires ou souhaitables pour l'application des modifications apportées à la présente loi par la *Loi de 2009 sur la protection des propriétaires de condominiums*;

**LOI SUR LE RÉGIME DE GARANTIES
DES LOGEMENTS NEUFS DE L'ONTARIO**

20. L'alinéa c) de la définition de «logement» à l'article 1 de la *Loi sur le Régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* est abrogé et remplacé par ce qui suit :

c) des unités condominiales d'habitation, y compris des unités situées dans un condominium converti, et des parties communes;

21. (1) Le paragraphe 2 (2) de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :

0.a) agir à titre d'organisme de protection du consommateur;

(2) L'article 2 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Conseil d'administration

(2.1) La composition du conseil d'administration de la Société est conforme à ce qui suit :

1. Au moins la moitié des administrateurs possèdent une expérience évidente dans la défense des droits des consommateurs et leur protection.
2. Au moins deux administrateurs possèdent une expérience évidente dans la représentation des propriétaires, y compris les propriétaires de condominiums.
3. Un administrateur représente les constructeurs.

22. L'alinéa 15 a) de la Loi est modifié par insertion de «ou l'association de condominiums convertis» après «l'association condominiale».

23. L'article 17 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Délai

(1.1) La conciliation des différends est menée à bien dans le délai prescrit.

LOI DE 1992 SUR LE CODE DU BÂTIMENT

24. L'article 34 de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Noise standards

(2.3) Regulations made under subsection (1) are deemed to require noise protection standards to be reviewed and updated within 12 months after the day the *Condominium Owners Protection Act, 2009* comes into force.

COMMENCEMENT AND SHORT TITLE**Commencement**

25. This Act comes into force six months after the day it receives Royal Assent.

Short title

26. The short title of this Act is the *Condominium Owners Protection Act, 2009*.

Normes anti-bruit

(2.3) Les règlements pris en application du paragraphe (1) sont réputés exiger que les normes anti-bruit soient examinées et mises à jour dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la *Loi de 2009 sur la protection des propriétaires de condominiums*.

ENTRÉE EN VIGUEUR ET TITRE ABRÉGÉ**Entrée en vigueur**

25. La présente loi entre en vigueur six mois après le jour où elle reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

26. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2009 sur la protection des propriétaires de condominiums*.