



1ST SESSION, 40TH LEGISLATURE, ONTARIO
61 ELIZABETH II, 2012

1^{re} SESSION, 40^e LÉGISLATURE, ONTARIO
61 ELIZABETH II, 2012

Bill 95

Projet de loi 95

**An Act to amend the
Condominium Act, 1998
with respect to the recovery
of common expenses**

**Loi modifiant la
Loi de 1998 sur les condominiums
en ce qui a trait au recouvrement
des dépenses communes**

Mr. Sergio

M. Sergio

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading May 17, 2012
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 17 mai 2012
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The Bill amends the *Condominium Act, 1998*. The amendments provide that if an owner of a condominium unit defaults in the obligation to contribute to the common expenses, a mortgagee of the unit is liable to pay the amount that is unpaid by the owner and other related costs.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 1998 sur les condominiums*. Les modifications prévoient que, si le propriétaire d'une partie privative de condominium manque à l'obligation de contribuer aux dépenses communes, le créancier hypothécaire de la partie privative est tenu de payer le montant impayé par le propriétaire ainsi que les autres frais connexes.

**An Act to amend the
Condominium Act, 1998
with respect to the recovery
of common expenses**

**Loi modifiant la
Loi de 1998 sur les condominiums
en ce qui a trait au recouvrement
des dépenses communes**

Note: This Act amends the *Condominium Act, 1998*. For the legislative history of the Act, see the Table of Consolidated Public Statutes – Detailed Legislative History at www.e-Laws.gov.on.ca.

Remarque : La présente loi modifie la *Loi de 1998 sur les condominiums*, dont l'historique législatif figure à la page pertinente de l'Historique législatif détaillé des lois d'intérêt public codifiées sur le site www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.

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

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

1. Section 88 of the *Condominium Act, 1998* is repealed and the following substituted:

1. L'article 88 de la *Loi de 1998 sur les condominiums* est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Mortgagee's duty

Obligation du créancier hypothécaire

88. (1) If an owner defaults in the obligation to contribute to the common expenses, the mortgagee of the unit is liable to pay,

88. (1) Si un propriétaire manque à l'obligation de contribuer aux dépenses communes, le créancier hypothécaire de la partie privative est tenu de payer :

- (a) the amounts of the owner's contribution to the common expenses that are unpaid in respect of the mortgaged premises; and
- (b) all interest owing and all reasonable legal costs and reasonable expenses that the corporation incurs in connection with the collection or attempted collection of the amounts described in clause (a), including, where applicable, the costs of preparing and registering a certificate of lien and a discharge of it.

- a) les montants de la contribution du propriétaire aux dépenses communes qui sont impayés pour les lieux hypothéqués;
- b) tous les intérêts dus et tous les frais de justice et coûts raisonnables que l'association engage pour percevoir ou tenter de percevoir les montants visés à l'alinéa a), y compris, le cas échéant, les frais de préparation et d'enregistrement d'un certificat de privilège et d'une mainlevée à son égard.

Mortgagee's rights

Droits du créancier hypothécaire

(2) Every mortgage of a unit shall be deemed to contain a provision that,

(2) Chaque hypothèque grevant une partie privative est réputée comprendre une stipulation selon laquelle :

- (a) the mortgagee has the right to collect the owner's contribution to the common expenses and shall promptly pay the amount so collected to the corporation on behalf of the owner;
- (b) the owner's default in the obligation to contribute to the common expenses constitutes default under the mortgage;
- (c) payments made by the mortgagee under subsection (1), together with interest and all reasonable costs, charges and expenses incurred in respect of the payments, are to be added to the debt secured by the mortgage and to be payable, with interest at the rate payable on the mortgage; and

- a) le créancier hypothécaire a le droit de percevoir du propriétaire la contribution de celui-ci aux dépenses communes et remet promptement la somme perçue à l'association au nom du propriétaire;
- b) le manquement du propriétaire à l'égard de l'obligation qu'il a de contribuer aux dépenses communes constitue un manquement aux termes de l'hypothèque;
- c) le paiement effectué par le créancier hypothécaire en application du paragraphe (1) ainsi que les intérêts et les frais, dépenses et coûts raisonnables engagés à son égard s'ajoutent à la dette garantie par l'hypothèque et sont payables au même taux d'intérêt que celui payable sur l'hypothèque;

- (d) if after demand the owner fails to fully reimburse the mortgagee, the mortgage immediately becomes due and payable at the option of the mortgagee.

More than one mortgage

(3) If a unit is subject to more than one mortgage, subsections (1) and (2) only apply to the mortgagee who has priority and the related mortgage.

Statement of common expenses

(4) A corporation shall, on request and free of charge, provide to the mortgagee of a unit a written statement setting out the common expenses in respect of the unit and, if there is a default in the payment of them, the amounts described in subsection 85 (3) in respect of the unit.

Transition

(5) This section applies as it read immediately before its re-enactment by section 1 of the *Condominium Amendment Act (Recovery of Common Expenses), 2012* if, before its re-enactment, a certificate of lien had been registered under section 85 in respect of a unit and had not been discharged.

Commencement

2. This Act comes into force four months after the day it receives Royal Assent.

Short title

3. The short title of this Act is the *Condominium Amendment Act (Recovery of Common Expenses), 2012*.

- d) si le propriétaire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne rembourse pas intégralement le créancier hypothécaire, l'hypothèque devient immédiatement exigible au gré du créancier hypothécaire.

Plus d'une hypothèque

(3) Si une partie privative fait l'objet de plus d'une hypothèque, les paragraphes (1) et (2) ne s'appliquent qu'au créancier hypothécaire qui a la priorité et à son hypothèque.

État des dépenses communes

(4) L'association, sur demande, fournit gratuitement par écrit au créancier hypothécaire d'une partie privative un état indiquant les dépenses communes à l'égard de la partie privative et, en cas de défaut de paiement de ces dépenses, les montants visés au paragraphe 85 (3) à l'égard de la partie privative.

Disposition transitoire

(5) Le présent article s'applique dans sa version antérieure à sa réédiction par l'article 1 de la *Loi de 2012 modifiant la Loi sur les condominiums (recouvrement des dépenses communes)* si, avant sa réédiction, un certificat de privilège avait été enregistré en vertu de l'article 85 à l'égard d'une partie privative et n'avait pas fait l'objet d'une mainlevée.

Entrée en vigueur

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

Titre abrégé

3. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2012 modifiant la Loi sur les condominiums (recouvrement des dépenses communes)*.