



1ST SESSION, 41ST LEGISLATURE, ONTARIO
65 ELIZABETH II, 2016

1^{re} SESSION, 41^e LÉGISLATURE, ONTARIO
65 ELIZABETH II, 2016

Bill 160

Projet de loi 160

An Act to regulate life leases

**Loi visant à réglementer
les baux viagers**

Ms A. Hoggarth

M^{me} A. Hoggarth

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading February 16, 2016
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 16 février 2016
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The Bill enacts the *Life Lease Act, 2016*.

The Act defines a life lease interest and provides for repayment if possession of a unit subject to a life lease interest is not given as agreed. It also provides for an annual meeting for life lease holders in a life lease complex.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi édicte la *Loi de 2016 sur les baux viagers*.

La Loi définit un intérêt dans un bail viager et prévoit le remboursement de toute somme reçue si la possession d'une habitation faisant l'objet d'un intérêt dans un bail viager n'est pas transférée comme il est convenu. Elle prévoit aussi la tenue d'une assemblée annuelle à l'intention des titulaires d'un bail viager d'un ensemble d'habitation en location viagère.

An Act to regulate life leases

Loi visant à réglementer les baux viagers

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

Definitions

1. In this Act,

“life lease complex” means a residential complex, as defined in subsection 2 (1) of the *Residential Tenancies Act, 2006*, that contains at least one residential unit that is the subject of a life lease interest; (“ensemble d’habitation en location viagère”)

“life lease holder”, in respect of a residential unit, means a person who holds a life lease interest in the unit; (“titulaire d’un bail viager”)

“life lease interest” means the right to occupy a residential unit for life or for a fixed term of not less than 50 years; (“intérêt dans un bail viager”)

“prescribed” means prescribed by the regulations; (“prescrit”)

“regulations” means the regulations made under this Act; (“règlements”)

“residential unit” has the same meaning as in subsection 2 (1) of the *Residential Tenancies Act, 2006*; (“habitation”)

“sponsor” means a person who owns a residential unit that is subject to a life lease interest. (“parrain”)

Repayment if possession not given

2. A sponsor shall repay any amount received in respect of a life lease unit if possession of the unit is not given to the life lease holder on the day specified in the agreement to purchase the life lease interest.

Reserve fund for life lease complex

3. A sponsor who owns a life lease complex shall, at all times on and after the first occupancy date of the complex, maintain a reserve fund to pay for any unforeseen major repair or replacement of assets of the complex, including, without limitation, roofs, exteriors, buildings, roads, sidewalks, sewers, heating, electrical or plumbing systems, elevators and laundry, recreational and parking facilities.

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

Définitions

1. Les définitions qui suivent s’appliquent à la présente loi.

«ensemble d’habitation en location viagère» Ensemble d’habitation au sens du paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation* qui contient au moins une habitation faisant l’objet d’un intérêt dans un bail viager. («life lease complex»)

«habitation» S’entend au sens du paragraphe 2 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d’habitation*. («residential unit»)

«intérêt dans un bail viager» Droit d’occuper une habitation pendant toute la vie ou pendant un terme fixe d’au moins 50 ans. («life lease interest»)

«parrain» Personne propriétaire d’une habitation faisant l’objet d’un intérêt dans un bail viager. («sponsor»)

«prescrit» Prescrit par les règlements. («prescribed»)

«règlements» Les règlements pris en vertu de la présente loi. («regulations»)

«titulaire d’un bail viager» En ce qui concerne une habitation, personne titulaire d’un intérêt dans le bail viager relatif à cette habitation. («life lease holder»)

Remboursement en cas de non-possession

2. Le parrain rembourse toute somme reçue à l’égard d’une habitation en location viagère si la possession de l’habitation n’est pas transférée au titulaire du bail viager le jour précisé dans la convention d’achat de l’intérêt dans le bail viager.

Fonds de réserve pour un ensemble d’habitation en location viagère

3. Le parrain qui est propriétaire d’un ensemble d’habitation en location viagère maintient, en tout temps à compter de la première date d’occupation de l’ensemble d’habitation, un fonds de réserve pour payer, le cas échéant, soit les réparations importantes et imprévues apportées aux biens faisant partie de l’ensemble d’habitation, notamment les toits, les extérieurs, les bâtiments, les routes, les trottoirs, les égouts, les systèmes de chauffage, les installations électriques, de plomberie, de buanderie, de loisirs ou de stationnement, et les ascenseurs, soit le remplacement de ces biens.

Annual meeting for life lease complex

4. (1) A sponsor who owns a life lease complex shall hold an annual meeting for life lease holders.

Notice of meeting

(2) The sponsor shall give every life lease holder in the complex a written notice of the time and place of the meeting at least 30 days and not more than 50 days before the meeting.

Content of notice

(3) The sponsor shall include the following information in the notice:

1. A statement of the revenues and expenses of the complex for the preceding fiscal year.
2. A detailed budget for the current fiscal year.
3. The balance of the complex's reserve fund.
4. Any other information prescribed by the regulations.

Sponsor's attendance

(4) The sponsor or, if the sponsor is a corporation, at least one director of the board of the sponsor must attend the meeting.

Right to be heard

(5) Every life lease holder is entitled to place matters on the agenda for the meeting and to discuss those matters with the sponsor.

Regulations

5. The Lieutenant Governor in Council may make regulations,

- (a) prescribing anything that may be prescribed under this Act;
- (b) exempting any person or class of persons from any provision of this Act and attaching conditions to the exemption.

Commencement

6. **This Act comes into force on the day it receives Royal Assent.**

Short title

7. **The short title of this Act is the *Life Lease Act, 2016*.**

Assemblée annuelle de l'ensemble d'habitation en location viagère

4. (1) Le parrain qui est propriétaire d'un ensemble d'habitation en location viagère tient une assemblée annuelle à l'intention des titulaires d'un bail viager.

Avis d'assemblée

(2) Le parrain donne à chaque titulaire d'un bail viager de l'ensemble d'habitation un préavis écrit de la date, de l'heure et du lieu de l'assemblée entre 30 et 50 jours avant l'assemblée.

Contenu de l'avis

(3) Le parrain inclut les renseignements suivants dans l'avis :

1. Un état des revenus et des dépenses de l'ensemble d'habitation pour l'exercice précédent.
2. Un budget détaillé pour l'exercice en cours.
3. Le solde du fonds de réserve de l'ensemble d'habitation.
4. Tout autre renseignement prescrit par les règlements.

Présence du parrain

(4) Le parrain ou, si le parrain est une personne morale, au moins un membre de son conseil d'administration doit assister à l'assemblée.

Droit d'être entendu

(5) Chaque titulaire d'un bail viager a le droit d'inscrire des sujets à l'ordre du jour de l'assemblée et d'en discuter avec le parrain.

Règlements

5. Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

- a) prescrire tout ce qui peut être prescrit en vertu de la présente loi;
- b) soustraire une personne ou une catégorie de personnes à l'application d'une disposition de la présente loi et assortir la dispense de conditions.

Entrée en vigueur

6. **La présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.**

Titre abrégé

7. **Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2016 sur les baux viagers*.**