

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

1^{re} SESSION, 44^e LÉGISLATURE, ONTARIO
4 CHARLES III, 2025

Projet de loi 71

Loi concernant les baux viagers

M. J. Racinsky

Projet de loi de député

1^{re} lecture 19 novembre 2025

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi édicte la *Loi de 2025 sur les baux viagers*, qui établit un cadre législatif pour les baux viagers en Ontario. Un bail viager est une convention écrite qui donne le droit à une personne d'occuper une habitation à vie ou pour une durée déterminée correspondant au moins à la période minimale prescrite.

La Loi définit les termes clés, notamment «bail viager», «communauté de location viagère», «parrain de location viagère» et «titulaire de bail viager». La Loi prévoit son application aux baux viagers malgré tout accord ou toute renonciation à l'effet contraire et rend nulle les dispositions de bail viager qui sont incompatibles avec la Loi ou ses règlements.

La Loi interdit aux parrains de location viagère de fournir des renseignements faux ou trompeurs relatifs à toute question régie par la Loi ou ses règlements.

La Loi crée des infractions pour les contraventions à l'interdiction de fournir des renseignements faux ou trompeurs et pour les contraventions aux dispositions réglementaires prescrites. Elle prévoit des pénalités imposables sur déclaration de culpabilité, notamment des amendes maximales de 50 000 \$ pour les particuliers et de 250 000 \$ pour les personnes morales. De plus, les administrateurs ou dirigeants de personnes morales peuvent être tenus responsables s'ils approuvent sciemment la commission d'une infraction. Un délai de prescription de deux ans s'applique à l'introduction d'instances.

La Loi confère des pouvoirs réglementaires étendus au lieutenant-gouverneur en conseil, notamment le pouvoir de régir la divulgation de renseignements financiers, les fonds de réserve, les assemblées de titulaires de bail viager, les conditions des baux viagers et les autres questions nécessaires pour l'application efficace de la Loi.

La Loi entre en vigueur le jour que le lieutenant-gouverneur en conseil fixe par décret.

Loi concernant les baux viagers

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

SOMMAIRE

1.	Interprétation
2.	Champ d'application
3.	Incompatibilité
4.	Renseignements faux ou trompeurs
5.	Infraction
6.	Pénalité
7.	Prescription
8.	Règlements
9.	Entrée en vigueur
10.	Titre abrégé

Interprétation

1 (1) Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

«bail viager» Convention écrite d'occupation d'une habitation aux termes de laquelle une personne a le droit d'occuper l'habitation à vie ou pour une durée déterminée correspondant au moins à la période prescrite. Sont toutefois exclus de la présente définition :

- une convention de location aux termes de laquelle le propriétaire d'un logement loue le bien-fonds servant ou destiné à servir d'emplacement pour le logement;
- un intérêt dans une association condominiale de propriété à bail. («life lease»)

«communauté de location viagère» Immeuble ou groupe d'immeubles connexes comptant un ou plusieurs logements en location viagère, y compris toutes les aires communes et tous les services et installations destinés à l'usage des résidents. («life lease community»)

«habitation» Tout logement servant ou destiné à servir de local d'habitation. («residential unit»)

«logement en location viagère» Habitation fournie aux termes d'un bail viager. («life lease unit»)

«ministre» Le membre du Conseil exécutif à qui la responsabilité de l'application de la présente loi est assignée ou transférée en vertu de la *Loi sur le Conseil exécutif*. («Minister»)

«parrain de location viagère» Personne, autre que le titulaire de bail viager, qui accorde ou qui a accordé un droit d'occupation d'un logement en location viagère ou toute autre personne prescrite. («life lease sponsor»)

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

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

«titulaire de bail viager» Personne qui est partie à un bail viager et qui a le droit d'occuper un logement en location viagère aux termes du bail viager. («life lease holder»)

Successions

(2) Si le titulaire de bail viager décède, le bail viager est réputé faire partie des biens personnels de ce titulaire :

- soit dans les circonstances prescrites;
- soit pour l'application des dispositions prescrites de la présente loi ou des règlements.

Champ d'application

2 Sauf disposition contraire des règlements, la présente loi s'applique à l'égard des baux viagers, malgré tout accord ou toute renonciation à l'effet contraire.

Incompatibilité

3 Sauf disposition contraire des règlements, est nulle la disposition d'un bail viager qui est incompatible avec la présente loi ou les règlements.

Renseignements faux ou trompeurs

4 Un parrain de location viagère ne doit pas sciemment fournir des renseignements faux ou trompeurs dans le cadre de la présente loi.

Infraction

5 (1) Est coupable d'une infraction quiconque contrevient à l'article 4 ou aux dispositions prescrites des règlements.

Idem : administrateurs ou dirigeants

(2) Est coupable d'une infraction chaque administrateur ou dirigeant d'une personne morale qui approuve sciemment la commission d'une infraction à la présente loi.

Pénalité

6 (1) Toute personne physique qui est coupable d'une infraction à la présente loi est passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende maximale de 50 000 \$.

Idem : personne morale

(2) Toute personne morale qui est coupable d'une infraction à la présente loi est passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende maximale de 250 000 \$.

Prescription

7 Sont irrecevables les instances introduites à l'égard d'une infraction à la présente loi plus de deux ans après le jour où l'infraction a ou aurait été commise.

Règlements

8 (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

- a) régir les états financiers vérifiés à l'égard des parrains de location viagère, notamment exiger que ceux-ci veillent à ce que des états financiers vérifiés soient préparés, établir les exigences auxquelles doivent satisfaire ces états financiers et indiquer qui a le droit d'en recevoir des copies;
- b) établir et régir des exigences concernant la gestion financière des parrains de location viagère et des communautés de location viagère;
- c) régir la divulgation de renseignements par les parrains de location viagère actuels et éventuels, notamment exiger que ceux-ci fournissent des rapports, des documents ou d'autres renseignements aux titulaires de bail viager ou aux titulaires actuels ou éventuels, prescrire la forme et la manière selon lesquelles ces renseignements doivent être divulgués ou fournis et prévoir des règles et des limites concernant les droits et autres frais relatifs à ces rapports, documents et autres renseignements;
- d) prescrire des exigences en matière de tenue de dossiers qui s'appliquent aux parrains de location viagère;
- e) régir les fonds de réserve à l'égard des communautés de location viagère, notamment :
 - (i) exiger que les parrains de location viagère constituent et maintiennent un fonds de réserve,
 - (ii) prescrire les exigences auxquelles il faut satisfaire à l'égard du fonds de réserve,
 - (iii) interdire l'utilisation du fonds de réserve à des fins autres que celles qui sont établies,
 - (iv) exiger que les titulaires de bail viager contribuent à un fonds de réserve et énoncer des exigences à l'égard de ces contributions;
- f) régir les assemblées de titulaires de bail viager, notamment :
 - (i) exiger que les parrains de location viagère convoquent des assemblées de titulaires de bail viager et établir des règles sur les modalités de convocation de ces assemblées, y compris des exigences relatives aux avis des assemblées,
 - (ii) prescrire des exigences à l'égard de la tenue des assemblées de titulaires de bail viager, y compris les droits et responsabilités des parrains de location viagère et des titulaires de bail viager lors de ces assemblées;

- g) régir la participation des représentants des titulaires de bail viager aux assemblées du conseil d'administration d'un parrain de location viagère, dans les cas où un parrain est régi par un conseil d'administration, notamment :
 - (i) prescrire des règles concernant le choix des représentants,
 - (ii) prévoir que les représentants ont le droit de recevoir ce qui suit, et que les parrains de location viagère ou les autres personnes indiquées sont tenus de les leur remettre :
 - (A) les avis des assemblées du conseil d'administration, et préciser les règles relatives à ces avis,
 - (B) les rapports, documents et autres renseignements indiqués,
 - (iii) régir la participation des représentants aux assemblées du conseil d'administration, notamment prévoir qu'ils peuvent participer à toute assemblée du conseil d'administration, inscrire des questions à l'ordre du jour d'une assemblée et s'exprimer sur toute question à l'ordre du jour,
 - (iv) permettre aux représentants de partager les documents ou autres renseignements qu'ils reçoivent à titre de représentants avec d'autres titulaires de bail viager dans la communauté de location viagère, et préciser si des restrictions ou des conditions s'appliquent au partage de tels renseignements;
- h) régir les conditions des baux viagers en ce qui concerne les questions mentionnées aux alinéas a) à g), notamment :
 - (i) déclarer que certaines conditions sont réputées faire partie des baux viagers,
 - (ii) interdire l'inclusion de certaines conditions dans les baux viagers;
- i) prescrire tout ce que la présente loi mentionne comme étant prescrit ou prévu dans les règlements, notamment régir tout ce qui est mentionné comme étant prescrit ou prévu par les règlements;
- j) soustraire une personne ou une catégorie de personnes à l'application de la présente loi ou des règlements ou d'une disposition particulière de la présente loi ou des règlements;
- k) soustraire une catégorie de baux viagers à l'application de la présente loi ou des règlements ou d'une disposition particulière de la présente loi ou des règlements;
- l) régir les questions transitoires pour faciliter la mise en application de la présente loi ou des règlements, selon ce que le lieutenant-gouverneur en conseil estime nécessaire ou souhaitable.

Règlements : application aux baux viagers existants

(2) Un règlement pris en vertu du paragraphe (1), qui comporte une disposition en ce sens, peut s'appliquer aux baux viagers qui ont été conclus avant le jour du dépôt du règlement, y compris à un bail viager conclu avant le jour où la *Loi de 2025 sur les baux viagers* a reçu la sanction royale.

Idem

- (3) Il est entendu que si un règlement prévoit son application aux baux viagers visés au paragraphe (2) :
- a) les dispositions de la présente loi s'appliquent également à ces baux viagers;
 - b) l'application du règlement et de la Loi à ces baux viagers peut avoir pour effet de modifier ou d'éteindre les droits acquis, les obligations échues ou les intérêts accumulés aux termes des baux viagers.

Aucune indemnisation

(4) Sauf disposition contraire de la présente loi, nul parrain de location viagère ni autre personne n'a le droit d'être indemnisé par suite de l'édition de la présente loi ou de la prise d'un règlement en vertu de la présente loi.

Nulle expropriation ni effet préjudiciable

(5) Aucune mesure prise ou non prise conformément à la présente loi ou aux règlements pris en vertu de celle-ci ne constitue une expropriation ou un effet préjudiciable pour l'application de la *Loi sur l'expropriation* ou par ailleurs en droit.

Entrée en vigueur

9 La présente loi entre en vigueur le jour que le lieutenant-gouverneur en conseil fixe par décret.

Titre abrégé

10 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2025 sur les baux viagers*.