



4TH SESSION, 37TH LEGISLATURE, ONTARIO
52 ELIZABETH II, 2003

4^e SESSION, 37^e LÉGISLATURE, ONTARIO
52 ELIZABETH II, 2003

Bill 78

Projet de loi 78

**An Act to amend the
Condominium Act, 1998
to limit the use of condominiums
by transient tenants**

**Loi modifiant la
Loi de 1998 sur les condominiums
afin de limiter l'usage des condominiums
par des locataires de passage**

Mr. Smitherman

M. Smitherman

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading June 3, 2003
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 3 juin 2003
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The Bill amends the *Condominium Act, 1998* to prevent owners of condominium units from leasing or otherwise letting them for transient use unless the condominium declaration provides express authority for transient use.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 1998 sur les condominiums* afin d'empêcher aux propriétaires des parties privatives de condominium de les donner à bail ou de les louer d'une autre façon pour un usage temporaire à moins que la déclaration de condominium n'autorise expressément l'usage temporaire.

**An Act to amend the
Condominium Act, 1998
to limit the use of condominiums
by transient tenants**

**Loi modifiant la
Loi de 1998 sur les condominiums
afin de limiter l'usage des condominiums
par des locataires de passage**

Preamble

Units in residential condominium buildings are increasingly being purchased for the purpose of providing furnished short-term accommodation similar to that provided by commercial hotels.

The commercial incentives for doing so are many and include the avoidance of commercial property and hotel taxes, minimizing investment and operating costs and being indirectly subsidized through the general organization of a residential condominium corporation.

The effect of transient tenancies in condominium corporations is clarified by Macdonald J. in *Skyline Executive Properties Inc. v. Metropolitan Toronto Condominium Corporation No. 1280* [2001] O.J. No. 3512 (Ontario Superior Court of Justice, September 6, 2001):

The choice of location of one's private residence is one which is influenced by many discrete factors including security, privacy and maintaining the value of one's investment. It is not unreasonable for the owners to say that the recreational facilities are less inviting when they run the risk of encountering absolute strangers. Nor is it unreasonable for them to say that the transient occupants treat the facilities as if they belong to a hotel. They have no interest in the long-term upkeep, maintenance and repair. They do not know the rules and they have no vested interest as do owners and long-term residents in abiding by them.

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

1. The *Condominium Act, 1998* is amended by adding the following section:

Leasing or letting for transient use

83.1 (1) No owner of a unit shall lease or otherwise let a unit or permit a unit to be subleased or otherwise sublet

Préambule

Les parties privatives des immeubles d'habitation en condominium sont de plus en plus souvent acquises dans le but d'offrir des logements à court-terme meublés semblables à ceux qui sont offerts par les hôtels commerciaux.

Les attraits économiques d'une telle démarche sont nombreux et comprennent notamment le moyen d'éviter l'impôt sur les biens immeubles commerciaux et sur les hôtels, de réduire au minimum les coûts d'investissement et d'exploitation et de bénéficier indirectement de subventions au moyen de l'organisation générale d'une association condominiale d'immeuble résidentiel.

Le juge Macdonald explique l'effet des locations temporaires dans les associations condominiales dans *Skyline Executive Properties Inc. v. Metropolitan Toronto Condominium Corporation No. 1280* [2001] O.J. No. 3512 (Cour supérieure de justice de l'Ontario, 6 septembre 2001) :

Le choix de l'emplacement d'une résidence privée est influencé par de nombreux facteurs personnels y compris la sécurité, le respect de la vie privée et le maintien de la valeur de son investissement. Il n'est pas déraisonnable de la part des propriétaires de dire que les installations de loisir sont moins attirantes lorsqu'on court le risque d'y rencontrer des gens complètement étrangers. Il n'est pas non plus déraisonnable de leur part de dire que les occupants de passage traitent les installations comme si elles appartenaient à un hôtel. Ils n'ont aucun intérêt à leur préservation, leur entretien et leur réparation à long terme. Ils ne connaissent pas les règles et ils n'ont pas d'intérêt acquis à s'y conformer comme le font les propriétaires et les résidents de longue durée.

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

1. La *Loi de 1998 sur les condominiums* est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Bail ou location pour usage temporaire

83.1 (1) Nul propriétaire de parties privatives ne doit les donner à bail ni les louer d'une autre façon, ni permet-

for transient use unless the declaration of the corporation contains express authority to permit transient use.

Term of lease

(2) Except where there is a declaration expressly authorizing transient use, the minimum term of a lease of a unit shall be one year.

Notice

(3) If a declaration expressly authorizes transient use and there is a lease for a term of less than one year, any notice required under subsection 83 (1) shall be given by the earlier of,

- (a) seven days after the unit is leased or the lease is terminated, as the case may be; and
- (b) the beginning of any new lease.

Definition

(4) In this section,

“transient use” means more than one short-term use or occupancy of a particular unit for a period of less than six months in any period of 12 consecutive months.

Commencement

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

Short title

3. The short title of this Act is the *Condominium Amendment Act (Transient Tenancies), 2003*.

tre qu’elles fassent l’objet d’un sous-bail ou de toute autre sous-location pour un usage temporaire, à moins que la déclaration de condominium n’autorise expressément l’usage temporaire.

Terme du bail

(2) À moins qu’une déclaration n’autorise expressément l’usage temporaire, le terme minimal d’un bail d’une partie privative est d’un an.

Avis

(3) Si une déclaration autorise expressément l’usage temporaire et qu’il existe un bail pour un terme inférieur à un an, tout avis exigé en application du paragraphe 83 (1) est donné à celui des moments suivants qui est antérieur à l’autre :

- a) sept jours après la location de la partie privative ou la résiliation du bail, selon le cas;
- b) le début de tout nouveau bail.

Définition

(4) La définition qui suit s’applique au présent article.

«usage temporaire» S’entend de l’usage ou de l’occupation à court terme et à plusieurs reprises d’une partie privative particulière pour une période de moins de six mois au cours d’une période de 12 mois consécutifs.

Entrée en vigueur

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

Titre abrégé

3. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2003 modifiant la Loi sur les condominiums (locations temporaires)*.