



2<sup>ND</sup> SESSION, 38<sup>TH</sup> LEGISLATURE, ONTARIO  
56 ELIZABETH II, 2007

2<sup>°</sup> SESSION, 38<sup>°</sup> LÉGISLATURE, ONTARIO  
56 ELIZABETH II, 2007

## **Bill 185**

## **Projet de loi 185**

**An Act to amend the  
Condominium Act, 1998**

**Loi modifiant la  
Loi de 1998 sur les condominiums**

**Mr. Marchese**

**M. Marchese**

**Private Member's Bill**

**Projet de loi de député**

1st Reading      March 21, 2007  
2nd Reading  
3rd Reading  
Royal Assent

1<sup>re</sup> lecture      21 mars 2007  
2<sup>e</sup> lecture  
3<sup>e</sup> lecture  
Sanction royale



## EXPLANATORY NOTE

Several amendments are made to the *Condominium Act, 1998*. The Act is amended to require that every declaration contain the standard provisions set out in the regulations.

A review board is established under Part XIII.1. The review board's objects include advising the public on matters relating to condominiums, assisting in resolving disputes and providing information to condominium corporations and owners of condominium units on matters of concern to them. The Bill provides that an administrator for a corporation may be appointed by the review board.

A duty of fair dealing is imposed on all declarants and condominium corporations in their dealings with owners and purchasers of condominium units.

## NOTE EXPLICATIVE

Plusieurs modifications sont apportées à la *Loi de 1998 sur les condominiums*. Une modification de la Loi exige que chaque déclaration comprenne les dispositions types précisées dans les règlements.

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 contribuer au règlement des différends et de fournir des renseignements aux associations condominiales et aux propriétaires de parties privatives sur les questions qui les concernent. Le projet de loi prévoit que la commission de révision peut nommer un administrateur judiciaire pour une association.

Une obligation d'agir équitablement est imposée à tous les déclarants et associations condominiales dans leurs rapports avec les propriétaires et les acquéreurs de parties privatives.

**An Act to amend the  
Condominium Act, 1998**

**Loi modifiant la  
Loi de 1998 sur les condominiums**

Note: This Act amends the *Condominium Act, 1998*. For the legislative history of the Act, see Public Statutes – Detailed Legislative History on [www.e-Laws.gov.on.ca](http://www.e-Laws.gov.on.ca).

Remarque : La présente loi modifie la *Loi de 1998 sur les condominiums*, dont l'historique législatif figure à l'Historique législatif détaillé des lois d'intérêt public dans [www.lois-en-ligne.gouv.on.ca](http://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. Subsections 7 (2) to (5) of the *Condominium Act, 1998* are repealed and the following substituted:**

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

**Standard declaration**

**Déclaration normale**

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

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

**Transition**

**Disposition transitoire**

(3) Any declaration that is registered on the day the *Condominium Amendment Act, 2007* 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.

(3) Toute déclaration qui est enregistrée le jour de l'entrée en vigueur de la *Loi de 2007 modifiant la Loi sur les condominiums* est réputée comporter les dispositions types et, en cas d'incompatibilité entre une disposition de la déclaration enregistrée et une disposition type, c'est cette dernière qui l'emporte.

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

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

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

**(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”.**

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

**3. Section 132 of the Act is repealed.**

**3. L'article 132 de la Loi est abrogé.**

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

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

**Deemed reliance on misrepresentation**

**Présomption : présentation inexacte des faits**

(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 is required to provide under this Act, unless it is proven that the owner purchased the unit with

(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 est tenu de fournir aux termes de la présente loi, sauf s'il est prouvé que le propriétaire avait

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

**5. 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.

**Objects**

(3) 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;
- (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.

**Review officers**

(4) 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**

(5) 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.

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

**5. 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 sera la 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.

**Objets**

(3) 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) diffuser des renseignements en vue d'éduquer 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 de propriété.

**Agents de révision**

(4) La commission de révision nomme des agents de révision qui exercent les fonctions et les pouvoirs que leur attribuent la présente loi et les règlements sous la surveillance de la commission ainsi que les autres fonctions que celle-ci leur attribue.

**Rapport annuel**

(5) 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.

**Material for filing**

(6) 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**

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

**6. 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.

**7. 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 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.

**8. 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 Amendment Act, 2007*;

**Commencement**

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

**Short title**

**10. The short title of this Act is the *Condominium Amendment Act, 2007*.**

**Documents à déposer**

(6) 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**

(7) 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*.

**6. 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.

**7. 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 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.

**8. 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 2007 modifiant la Loi sur les condominiums*;

**Entrée en vigueur**

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

**Titre abrégé**

**10. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2007 modifiant la Loi sur les condominiums*.**