

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

1^{re} SESSION, 43^e LÉGISLATURE, ONTARIO
2 CHARLES III, 2023

Projet de loi 141

Loi traitant des baux viagers

M. M. Rae

Projet de loi de député

1^{re} lecture 19 octobre 2023

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale



NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi édicte la *Loi de 2023 sur les baux viagers*.

Un bail viager est une convention de location écrite qui prévoit le paiement de frais d'entrée à l'égard d'un logement locatif. La personne qui a la première le droit d'occuper le logement se voit accorder un droit d'occupation à vie ou pour un terme fixe d'au moins 50 ans.

Le projet de loi autorise certains paiements à l'égard des baux viagers et exige la communication de renseignements concernant ces baux. Les renseignements que doit communiquer le locateur au locataire comprennent le montant approximatif des frais d'entrée, la date prévue d'achèvement, des renseignements sur la gouvernance et la gestion de l'ensemble d'habitation, le montant approximatif des autres frais, notamment les frais d'occupation mensuels, et le montant approximatif du remboursement que le locataire recevrait à la résiliation du bail. Les locateurs prescrits doivent maintenir un fonds de réserve pour payer les travaux de réparation majeurs à effectuer sur les biens faisant partie de l'ensemble d'habitation ou leur remplacement imprévu. Les locateurs doivent aussi maintenir des polices d'assurance conformément aux règlements. Le projet de loi comprend des règles concernant les assemblées des locataires et les réunions du conseil d'administration, notamment des exigences relatives aux avis à donner et à la fréquence des réunions. Le locateur doit nommer un fiduciaire pour recevoir et administrer les frais d'entrée du locataire conformément aux exigences précisées.

Loi traitant des baux viagers

SOMMAIRE

PARTIE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Interprétation
2. Application générale
3. Restriction ou renonciation nulle
4. Guide préparé par le ministre

PARTIE II PAIEMENTS ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

5. Paiements permis
6. Reçu
7. Détention en fiducie du paiement antérieur au bail
8. Détention en fiducie des frais d'entrée
9. Énoncé des droits de résiliation
10. Cas où il n'est pas donné possession du logement locatif
11. Avis de la date de possession

PARTIE III FONDS DE RÉSERVE, ASSURANCE ET RAPPORT ANNUEL

12. Fonds de réserve pour les locateurs prescrits
13. Assurance obligatoire
14. Assemblées
15. Avis des réunions du conseil
16. États financiers vérifiés
17. Coordonnées

PARTIE IV FIDUCIAIRES ET FRAIS D'ENTRÉE REMBOURSABLES

18. Nomination d'un fiduciaire pour les frais d'entrée
19. Versement des frais d'entrée au fiduciaire
20. Minimum à rembourser
21. Fonds de remboursement

PARTIE V INFRACTIONS ET PEINES

22. Infraction : déclaration fausse ou trompeuse

PARTIE VI RÈGLEMENTS

23. Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil

PARTIE VII ENTRÉE EN VIGUEUR ET TITRE ABRÉGÉ

24. Entrée en vigueur
25. Titre abrégé

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

PARTIE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Interprétation

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

«bail viager» Convention de location écrite aux termes de laquelle ou relativement à laquelle :

- a) des frais d'entrée ont été payés ou sont payables à l'égard d'un logement locatif;

b) la personne ayant la première le droit d'occuper le logement locatif aux termes de la convention se voit accorder un droit d'occupation viager ou un droit d'occupation pour un terme fixe d'au moins 50 ans. («life lease»)

«date de possession» Date à laquelle le locataire a le droit d'occuper un logement locatif aux termes d'un bail viager et le locateur a le droit de se faire verser le loyer prévu par le bail. («possession date»)

«date d'occupation» Le premier jour du mois suivant le mois au cours duquel une autorité compétente délivre un permis d'occupation à l'égard d'un ensemble d'habitation. Pour l'établissement de la date d'occupation, si l'aménagement de l'ensemble d'habitation se fait par étapes, l'ensemble est réputé être la partie où est situé le logement locatif du locataire. («occupancy date»)

«date prévue d'achèvement» La date communiquée au locataire comme étant celle où, au plus tard, il pourra occuper le logement locatif. («projected completion date»)

«fiduciaire» Fiduciaire que nomme le locateur d'un ensemble d'habitation pour qu'il exerce les fonctions prévues par la présente loi et les règlements. («trustee»)

«fonds de remboursement» Le ou les fonds constitués en application du paragraphe 18 (2). («refund fund»)

«frais d'entrée» Somme, à l'exclusion d'un dépôt ou d'un loyer payable annuellement ou plus fréquemment, payée ou payable au locateur ou à un fiduciaire à l'égard d'un logement locatif. («entrance fee»)

«locataire» Locataire, au sens de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, mentionné dans un bail viager, y compris un locataire éventuel. («tenant»)

«locateur» Locateur, au sens de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, d'un ensemble d'habitation. En ce qui concerne un ensemble d'habitation projeté, s'entend d'une personne qui, selon le cas :

- a) sera le locateur de l'ensemble;
- b) seul ou de concert avec d'autres personnes, amorce ou parraine :
 - (i) l'organisation, l'aménagement ou la commercialisation de l'ensemble,
 - (ii) l'établissement ou la constitution du locateur. («landlord»)

«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»)

«offre de bail» Offre émanant du locateur ou du locataire en vue de la conclusion d'un bail viager à l'égard d'un logement locatif. («offer to lease»)

«paiement antérieur au bail» Somme que paie un locataire éventuel au locateur afin de manifester son intérêt pour la conclusion d'un bail viager à l'égard d'un logement situé dans un ensemble d'habitation en cours d'aménagement ou dont l'aménagement est projeté. («pre-lease payment»)

«premier locataire» Premier locataire à conclure un bail viager à l'égard d'un logement locatif. («initial tenant»)

«prescrit» Prescrit par règlement pris en vertu de la présente loi. («prescribed»)

Parrains

(2) Il est entendu qu'un «locateur» au sens du paragraphe (1) peut s'entendre en outre d'un fournisseur de logement sans but lucratif ou à des fins de bienfaisance, d'un organisme de personnes âgées, d'un groupe confessionnel ou religieux, d'un club philanthropique ou d'une association ethnique.

Titulaire d'un bail viager

(3) Il est entendu que le titulaire d'un bail viager est considéré comme un locataire visé par un bail viager pour l'application de la définition de «locataire» au paragraphe (1).

Logement locatif projeté

(4) Dans la présente loi, si un bail viager vise un logement locatif qui n'existe pas encore, «logement locatif» s'entend du logement locatif projeté et «ensemble d'habitation» s'entend de l'ensemble d'habitation ou de l'ensemble d'habitation projeté dans lequel doit être situé le logement locatif projeté.

Application générale

2 (1) Sauf disposition contraire de la présente loi ou des règlements, la présente loi s'applique à tous les baux viagers, à tous les locataires et locateurs visés par des baux viagers, à tous les logements locatifs faisant l'objet de baux viagers et à tous les ensembles d'habitation qui comprennent de tels logements, que les baux viagers soient conclus ou que les logements locatifs ou les ensembles d'habitation soient établis avant ou après son entrée en vigueur.

Couronne liée

(2) La présente loi lie la Couronne.

Restriction ou renonciation nulle

3 Sont nulles les dispositions d'une convention qui prévoient que l'application de la présente loi ou que les droits et obligations d'une personne qui y sont énoncés font l'objet d'une restriction ou d'une renonciation réelle ou présumée.

Guide préparé par le ministre

4 (1) Le ministre peut publier un guide sur les baux viagers à l'intention des consommateurs.

Mise à disposition du guide

(2) Le ministre peut, par règlement, exiger que le guide publié en vertu du paragraphe (1) soit fourni par les personnes prescrites aux locataires et locataires éventuels visés par la présente loi.

PARTIE II PAIEMENTS ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

Paiements permis

5 (1) Sous réserve du paragraphe (2), le locateur peut recevoir ou permettre à un fiduciaire de recevoir d'un locataire un paiement antérieur au bail ou des frais d'entrée à l'égard d'un bail viager ou d'un ensemble d'habitation.

Interdiction des paiements antérieurs au bail après la date d'occupation

(2) Le locateur ne doit pas recevoir ni permettre à un fiduciaire de recevoir d'un locataire éventuel d'un ensemble d'habitation un paiement antérieur au bail à partir de la date d'occupation de l'ensemble.

Communication de renseignements

(3) Avant de recevoir ou de permettre à un fiduciaire de recevoir un paiement antérieur au bail, le locateur communique au locataire, conformément aux règlements, les renseignements suivants :

- a) le montant approximatif des frais d'entrée qui seront exigibles à l'égard de chaque type de logement locatif de l'ensemble d'habitation ou de chaque type de logement locatif pour lequel le locataire a manifesté un intérêt;
- b) la date prévue d'achèvement;
- c) les renseignements prescrits concernant la gouvernance et la gestion de l'ensemble d'habitation, notamment la dotation en personnel, les finances et les rôles et responsabilités des locataires;
- d) le montant approximatif des autres frais qui pourraient être exigés, notamment les frais d'occupation mensuels, et un résumé du processus d'établissement et de communication des augmentations de frais futures;
- e) le montant approximatif du remboursement que le locataire recevrait à la résiliation du bail ainsi que des renseignements sur le mode de calcul de ce montant;
- f) les autres renseignements prescrits.

Montant du paiement antérieur au bail

(4) Le locateur ne doit pas recevoir ni permettre à un fiduciaire de recevoir un paiement antérieur au bail qui dépasse le montant prescrit ou le montant établi d'une manière prescrite.

Frais d'entrée permis

(5) Le locateur peut recevoir ou permettre à un fiduciaire de recevoir d'un locataire des frais d'entrée si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le locataire a signé un bail viager ou une offre de bail et l'a remis au locateur;
- b) le locateur a communiqué au locataire, conformément aux règlements :
 - (i) si les frais d'entrée sont remboursables, le montant minimal qui sera versé au fonds de remboursement,
 - (ii) les renseignements supplémentaires prescrits;
- c) le locateur a remis au locataire un énoncé écrit de ses droits de résiliation;
- d) si le locataire est un premier locataire, le locateur a nommé un fiduciaire pour recevoir et administrer les frais d'entrée;
- e) si les frais d'entrée sont remboursables, le locateur a nommé un fiduciaire pour administrer un fonds de remboursement.

Reçu

6 La personne qui reçoit un paiement antérieur au bail ou des frais d'entrée remet au payeur un reçu où figurent les renseignements prescrits.

Détention en fiducie du paiement antérieur au bail

7 (1) Le locateur qui reçoit d'un locataire éventuel un paiement antérieur au bail le détient en fiducie au profit du locataire jusqu'à son versement conformément au présent article ou jusqu'à ce qu'il le rembourse.

Paiement antérieur au bail : conclusion d'un bail viager

(2) Si le locateur et le locataire concluent un bail viager à l'égard duquel le locataire a fait un paiement antérieur au bail, le locateur verse ce paiement :

- a) au fiduciaire pour que le paiement soit affecté aux frais d'entrée que doit payer le locataire;
- b) au locataire si les frais d'entrée ont été payés intégralement.

Paiement antérieur au bail : aménagement non achevé

(3) Le locateur rembourse le paiement antérieur au bail, à moins que ce paiement n'ait déjà été versé au fiduciaire en application de l'alinéa (2) a), s'il devient raisonnable de conclure que l'aménagement de l'ensemble d'habitation ne sera pas achevé au plus tard à la date prévue d'achèvement communiquée au locataire.

Paiement antérieur au bail en l'absence de bail

(4) Si, au plus tard à la date d'occupation d'un ensemble d'habitation, aucun bail viager n'est conclu entre le locataire qui a fait un paiement antérieur au bail à l'égard de l'ensemble et le locateur, ce dernier, à moins qu'il ne rembourse le paiement antérieur au locataire, le verse :

- a) au locataire si, au plus tard à la date d'occupation, le locateur ne lui a pas offert un bail viager dont les conditions sont comparables à celles d'un bail viager consenti à l'égard d'un logement locatif du même ensemble qui est comparable au logement locatif pour lequel le locataire a manifesté un intérêt;
- b) au fiduciaire, dans tous les autres cas.

Délai de paiement

(5) Les sommes payables en application du paragraphe (2), (3) ou (4) doivent être versées au plus tard 14 jours après la date où elles deviennent payables pour la première fois.

Détention en fiducie des frais d'entrée

8 (1) Le locateur ou le fiduciaire qui reçoit d'un locataire des frais d'entrée les détient en fiducie au profit du locataire jusqu'à l'expiration du délai de résiliation prévu au paragraphe 9 (2).

Remboursement des frais d'entrée au locataire

(2) Dans les circonstances prescrites, le locateur rembourse ou fait rembourser au locataire l'intégralité des frais d'entrée dans le délai prescrit.

Énoncé des droits de résiliation

9 (1) Conformément aux règlements, le locateur inclut dans le bail viager remis au locataire l'énoncé prescrit des droits de résiliation.

Délai de réflexion

(2) Sous réserve du paragraphe (3), le locataire peut, par avis écrit remis au locateur avant la prise de possession du logement locatif, résilier son bail viager dans les sept jours suivant la date où il remet au locateur le bail viager ou l'offre de bail qu'il a signé.

Absence d'énoncé des droits de résiliation dans le bail

(3) Si l'énoncé des droits de résiliation ne figure pas dans le bail viager ou s'il n'est pas rédigé en la forme prescrite, le délai de sept jours prévu au paragraphe (2) ne commence qu'à partir du jour où le locateur remet au locataire l'énoncé prescrit des droits de résiliation.

Libellé valable

(4) L'avis de résiliation est valable s'il indique, de quelque façon que ce soit, l'intention du locataire de résilier le bail viager.

Date d'effet de la résiliation

(5) Le bail viager est résilié en vertu du présent article lorsque l'avis est remis au locateur conformément aux règlements.

Remboursement des frais d'entrée au locataire

(6) Le locateur rembourse ou fait rembourser la totalité des frais d'entrée au locataire qui annule son bail viager en vertu du présent article, dans les 14 jours suivant la remise de l'avis en application du paragraphe (5).

Cas où il n'est pas donné possession du logement locatif

10 (1) Sous réserve des règlements, le locataire d'un logement locatif qui n'a pas reçu libre possession du logement locatif 30 jours après la date prévue d'achèvement peut résilier son bail viager, par avis écrit remis au locateur, avant qu'il ne reçoive libre possession du logement.

Prise d'effet de la résiliation

(2) La résiliation visée au paragraphe (1) prend effet lorsque l'avis de résiliation est donné au locateur conformément aux règlements.

Préavis

(3) Le locateur peut, au cours de la période de 30 jours suivant la date prévue d'achèvement, donner un préavis de résiliation au locateur. Toutefois, la résiliation ne prend effet qu'à la fin de cette période et uniquement si le locateur n'a pas offert au locataire la possession immédiate et libre du logement locatif à la fin de la même période.

Remboursement intégral

(4) Le locataire qui résilie un bail viager en vertu du présent article a droit au remboursement intégral des frais d'entrée.

Remboursement dans les 60 jours de la résiliation

(5) Le locateur rembourse ou fait rembourser les frais d'entrée au locataire dans les 60 jours de la prise d'effet de la résiliation.

Avis de la date de possession

11 (1) Le locateur donne au premier locataire un avis écrit de la date de possession au moins 60 jours avant cette date.

Date plus rapprochée

(2) Le locataire qui reçoit l'avis prévu au paragraphe (1) peut consentir à une date de possession plus rapprochée.

PARTIE III FONDS DE RÉSERVE, ASSURANCE ET RAPPORT ANNUEL

Fonds de réserve pour les locateurs prescrits

12 (1) Le locateur prescrit d'un ensemble d'habitation maintient, à tout moment après la date d'occupation de l'ensemble, un fonds de réserve pour payer le remplacement imprévu de biens faisant partie de l'ensemble, y compris les toits, l'extérieur, les bâtiments, les chemins, les trottoirs, les égouts, le système de chauffage, le circuit électrique ou la plomberie, les ascenseurs, la buanderie, le stationnement et les installations de loisirs, ou pour payer les travaux de réparation majeurs imprévus dont l'ensemble fait l'objet.

Idem

(2) Le fonds de réserve maintenu pour un ensemble d'habitation ne doit en aucun cas servir à une fin se rapportant à un autre ensemble.

Utilisation du fonds de réserve

(3) En plus de servir aux fins prévues au paragraphe (1), les fonds gardés en réserve en application de ce paragraphe peuvent être utilisés aux fins prescrites.

Assurance obligatoire

13 (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation maintient, pendant et après l'aménagement de l'ensemble, au moins une police d'assurance conformément aux règlements.

Avis aux locataires

(2) Le locateur donne à tous les locataires de l'ensemble d'habitation un préavis écrit d'au moins 30 jours de l'annulation, de l'expiration ou de la réduction de l'assurance exigée en application du paragraphe (1).

Assemblées

14 (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation convoque, au moins quatre fois par année civile, une assemblée des locataires conformément aux règlements.

Intervalle minimal entre les assemblées

(2) Le locateur veille à ce qu'il s'écoule au moins 60 jours entre les assemblées.

Avis d'assemblée

(3) Le locateur donne à chaque locataire de l'ensemble d'habitation un préavis écrit de la date, de l'heure et du lieu de l'assemblée, au moins 30 et au plus 50 jours avant celle-ci.

Contenu de l'avis

(4) Le locateur inclut dans l'avis ou y joint les renseignements prescrits, énoncés conformément aux règlements.

Idem

(5) En plus de se conformer au paragraphe (4), le locateur inclut dans l'avis ou y joint les renseignements suivants s'il s'agit d'une assemblée visée à la disposition 1 du paragraphe (7) :

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. Un état du solde du fonds de réserve de l'ensemble d'habitation.
4. Les autres renseignements prescrits.

Mode de remise de l'avis

(6) Le locateur :

- a) livre une copie de l'avis à chaque logement de l'ensemble d'habitation;
- b) affiche une copie de l'avis dans un endroit bien en vue de l'ensemble d'habitation qui est accessible aux locataires;
- c) envoie l'avis par voie électronique, s'il communique régulièrement par courriel avec les locataires;
- d) donne l'avis de toute autre manière prescrite.

Tenue des assemblées

(7) Le locateur veille à ce que les assemblées soient tenues conformément aux règles suivantes :

1. Au moins une des assemblées tenues au cours des six premiers mois de chaque exercice doit prévoir un examen des renseignements financiers prescrits concernant l'ensemble d'habitation.
2. Les autres règles prescrites.

Avis des réunions du conseil

15 (1) Le locateur donne à chaque représentant des locataires choisi par ceux-ci conformément aux règlements :

- a) une copie de ses règlements administratifs;
- b) un avis de la date, de l'heure et du lieu des réunions du conseil et l'ordre du jour de celles-ci, selon les modalités de temps et autres applicables à la remise des avis et des ordres du jour aux administrateurs.

Droit des représentants des locataires et de leurs remplaçants

(2) Les représentants des locataires ou leurs remplaçants ont le droit d'inscrire des questions à l'ordre du jour des réunions du conseil, d'y assister et d'y prendre la parole.

Questions confidentielles

(3) Le locateur peut limiter l'exercice des droits prévus au paragraphe (2) aux questions qui ne portent pas sur des renseignements personnels concernant des locataires ou des membres du personnel du locateur.

Procès-verbaux des réunions du conseil

(4) Après chaque réunion du conseil, le locateur remet aux représentants des locataires une copie du procès-verbal de la réunion, à l'exclusion de toute partie contenant des renseignements personnels concernant des locataires ou des membres du personnel du locateur.

Accès aux procès-verbaux

(5) Les représentants des locataires peuvent permettre aux autres locataires d'avoir accès aux procès-verbaux.

États financiers vérifiés

16 (1) S'il n'a pas reçu les états financiers vérifiés relatifs à l'ensemble d'habitation pour l'exercice précédent, le locateur prescrit :

- a) les obtient dès que possible, si la majorité des locataires le lui demande par écrit;
- b) continue de recevoir les états financiers vérifiés pour chaque exercice subséquent.

Remise d'une copie des états financiers vérifiés aux locataires

(2) S'il a reçu, en application du paragraphe (1) ou autrement, les états financiers vérifiés relatifs à l'ensemble d'habitation pour l'exercice précédent, le locateur prescrit en fournit une copie aux locataires qui en font la demande.

Renseignements personnels contenus dans les états financiers

(3) Pour l'application du paragraphe (2), le locateur prend des mesures raisonnables pour éviter la divulgation de renseignements personnels concernant des membres de son personnel.

Coordonnées

17 Le locateur veille à ce que les coordonnées du bureau de gestion de l'ensemble d'habitation soient communiquées aux locataires à leur date d'occupation respective et à ce qu'ils reçoivent une mise à jour de ces renseignements en cas de changement.

PARTIE IV FIDUCIAIRES ET FRAIS D'ENTRÉE REMBOURSABLES

Nomination d'un fiduciaire pour les frais d'entrée

18 (1) Le locateur qui conclut un bail viager avec un premier locataire nomme un fiduciaire pour recevoir et administrer les frais d'entrée du locataire conformément à la présente loi et aux règlements.

Nomination d'un fiduciaire pour le fonds de remboursement

(2) Si les frais d'entrée versés à l'égard d'un ensemble d'habitation sont remboursables, le locateur établit un fonds pour garantir son obligation concernant le remboursement de ces frais et nomme un fiduciaire pour administrer ce fonds.

Qualités requises du fiduciaire

(3) Le fiduciaire nommé pour un ensemble d'habitation est une personne qui remplit les exigences prescrites et possède les qualités requises prescrites à l'égard des fiduciaires.

Versement des frais d'entrée au fiduciaire

19 (1) À l'expiration du délai de résiliation, le locateur verse au fiduciaire la totalité des frais d'entrée de chaque premier locataire, y compris les intérêts courus sur ces frais, à moins de les avoir remboursés au locataire.

Détention par le fiduciaire des frais d'entrée et paiements antérieurs au bail

(2) Les paiements antérieurs au bail versés au fiduciaire et les frais d'entrée reçus par ce fiduciaire, à l'exclusion des frais d'entrée qui doivent être remboursés ou versés à un locataire, sont détenus par le fiduciaire au profit des locataires jusqu'à ce que le locateur remplisse les exigences prescrites.

Conditions préalables au versement

(3) Le fiduciaire ne peut verser au locateur ou au profit de celui-ci les sommes qu'il détient en application du paragraphe (2) tant que le locateur ne lui a pas fourni les renseignements et documents prescrits.

Utilisation

(4) Les fonds que le fiduciaire verse au locateur de l'ensemble d'habitation ou au profit de celui-ci sont utilisés aux fins prescrites.

Minimum à rembourser

20 Les règlements peuvent prévoir les circonstances dans lesquelles les frais d'entrée payables à l'égard d'un ensemble d'habitation sont remboursables, ainsi que le montant minimal à rembourser.

Fonds de remboursement

21 (1) Si les frais d'entrée payés ou payables à l'égard d'un ensemble d'habitation sont remboursables, le locateur verse dans le fonds de remboursement, avant la date d'occupation de l'ensemble, la somme prescrite ou la somme établie conformément aux règlements.

Remboursement des frais d'entrée

(2) Le locataire dont le remboursement total ou partiel de ses frais d'entrée auquel il a droit n'a pas été versé intégralement, a le droit de recevoir, conformément aux règlements, sur les fonds disponibles dans le fonds de remboursement, la somme qui lui est due par le locateur.

PARTIE V INFRACTIONS ET PEINES

Infraction : déclaration fautive ou trompeuse

22 (1) Le locateur ou la personne qui, moyennant contrepartie, s'occupe de la commercialisation ou de l'aménagement d'un ensemble d'habitation commet une infraction en faisant une déclaration fautive ou trompeuse quant à un fait important ou en omettant d'indiquer un fait important, omission qui a pour effet de rendre la déclaration fautive ou trompeuse :

- a) à un locataire éventuel, ce qui l'incite ou pourrait l'inciter à conclure un bail viager;

- b) dans un bail viager, une offre de bail, une annonce publicitaire offrant au moins un ou plusieurs baux viagers ou sollicitant l'intérêt pour de tels baux, ou dans des renseignements dont la communication au locataire est exigée par la présente loi ou les règlements.

Infraction : contravention à la Loi ou aux règlements

- (2) Commet une infraction quiconque contrevient à une disposition de la présente loi ou des règlements.

Administrateurs, dirigeants et agents

- (3) Commettent l'infraction visée au paragraphe (1) ou (2) les administrateurs, les dirigeants et les mandataires d'une personne morale qui autorisent cette infraction, qui y consentent ou qui y participent.

Moyen de défense

- (4) Ne commet pas l'infraction prévue au présent article la personne qui peut établir selon la prépondérance des probabilités qu'elle a pris des mesures raisonnables pour empêcher sa perpétration.

Peines

- (5) Quiconque commet une infraction visée au présent article est passible, sur déclaration sommaire de culpabilité, des peines suivantes :

- a) dans le cas d'une infraction visée au paragraphe (1) :
- (i) une amende maximale de 20 000 \$ et un emprisonnement maximal d'un an, ou l'une de ces peines, et, en cas de récidive, une amende maximale de 30 000 \$ ainsi qu'un emprisonnement maximal de trois ans, ou l'une de ces peines, si l'auteur de l'infraction est un particulier,
 - (ii) une amende maximale de 50 000 \$ et, en cas de récidive, une amende maximale de 60 000 \$, si l'auteur de l'infraction est une personne morale;
- b) dans le cas d'une infraction visée au paragraphe (2) :
- (i) une amende maximale de 3 000 \$ et un emprisonnement maximal d'un an, ou l'une de ces peines, et, en cas de récidive, une amende maximale de 10 000 \$ ainsi qu'un emprisonnement maximal de trois ans, ou l'une de ces peines, si l'auteur de l'infraction est un particulier,
 - (ii) une amende maximale de 10 000 \$ et, en cas de récidive, une amende maximale de 25 000 \$, si l'auteur de l'infraction est une personne morale.

Idem

- (6) Le tribunal qui prononce une déclaration de culpabilité en application du présent article peut, en plus d'imposer toute autre peine, ordonner à la personne de verser une indemnité ou un dédommagement à l'égard de l'infraction.

Prescription

- (7) Les poursuites pour une infraction visée au présent article peuvent être intentées au plus tard un an après le jour où des preuves suffisantes pour les justifier sont portées à la connaissance du ministre.

**PARTIE VI
RÈGLEMENTS**

Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil

23 Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

- a) régir tout ce qui doit ou peut être prescrit ou fait par les règlements, conformément aux règlements ou comme l'autorisent, le précisent ou le prévoient les règlements;
- b) définir un terme qui est utilisé dans la présente loi, mais qui n'y est pas défini de façon spécifique;
- c) soustraire des ensembles d'habitation, des logements locatifs, des locataires ou des locateurs visés par des baux viagers, ou une catégorie d'entre eux, à l'application de la totalité ou d'une disposition précise de la présente loi ou des règlements;
- d) régir la cession des baux viagers dans les cas où la convention de bail viager n'en traite pas;
- e) régir les avis à donner en application de la présente loi;
- f) régir les questions transitoires liées à l'entrée en vigueur de la présente loi;
- g) régir les incompatibilités entre la présente loi et d'autres lois;
- h) traiter de toute autre question qu'il estime nécessaire ou utile pour réaliser l'objet de la présente loi.

PARTIE VII
ENTRÉE EN VIGUEUR ET TITRE ABRÉGÉ

Entrée en vigueur

24 La présente loi entre en vigueur le jour que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation.

Titre abrégé

25 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2023 sur les baux viagers*.