

Bill 218

Private Member's Bill

Projet de loi 218

Projet de loi d'un député

4th Session, 39th Legislature,
Manitoba,
58 Elizabeth II, 2009

4^e session, 39^e législature,
Manitoba,
58 Elizabeth II, 2009

BILL 218

PROJET DE LOI 218

**THE RESIDENTIAL TENANCIES
AMENDMENT ACT
(PROTECTING TENANTS WHO OWN PETS)**

**LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA LOCATION
À USAGE D'HABITATION (PROTECTION DES
LOCATAIRES QUI POSSÈDENT DES
ANIMAUX DE COMPAGNIE)**

Mr. Gerrard

M. Gerrard

First Reading / Première lecture : _____

Second Reading / Deuxième lecture : _____

Committee / Comité : _____

Concurrence and Third Reading / Approbation et troisième lecture : _____

Royal Assent / Date de sanction : _____

EXPLANATORY NOTE

This Bill prohibits "no pet" clauses in tenancy agreements and house rules. Any clauses about the control or behaviour of pets must be reasonable.

This Bill also prohibits the Director of Residential Tenancies, the Residential Tenancies Commission and the Court of Appeal on an appeal, from considering clauses in a tenancy agreement about the presence of pets when deciding whether a tenant has breached the duty not to disturb others or the duty not to impair other tenants' safety. Orders and decisions under *The Residential Tenancies Act* about tenants and their pets may only be made in certain circumstances.

NOTE EXPLICATIVE

Le présent projet de loi interdit les dispositions des conventions de location et les règles qui prohibent les animaux de compagnie. Les dispositions qui portent sur la maîtrise et le comportement des animaux doivent être raisonnables.

Le présent projet de loi interdit également au directeur de la Location à usage d'habitation, à la Commission de la location à usage d'habitation et, dans le cas d'un appel, à la Cour d'appel de prendre en considération des dispositions d'une convention de location qui portent sur la présence d'animaux lorsqu'ils déterminent si un locataire a violé une obligation relative à la jouissance des lieux ou à la sécurité des autres locataires. En vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, il n'est permis de donner des ordres ou de rendre des décisions concernant les locataires et leurs animaux de compagnie que dans certaines circonstances.

BILL 218

**THE RESIDENTIAL TENANCIES
AMENDMENT ACT
(PROTECTING TENANTS WHO OWN PETS)**

(Assented to _____)

WHEREAS Manitobans will benefit from landlord and tenant legislation that promotes the keeping of pets;

AND WHEREAS landlords will benefit from having guidelines and house rules about reasonable pet control and behaviour;

AND WHEREAS tenants who have pets are more socially connected and are in better health, less depressed, and more physically fit;

AND WHEREAS pets provide companionship to Manitobans, especially Manitoba's seniors, many of whom are tenants;

AND WHEREAS mentally and physically healthy Manitobans lessen the strain on an overburdened health care system;

PROJET DE LOI 218

**LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA LOCATION
À USAGE D'HABITATION (PROTECTION DES
LOCATAIRES QUI POSSÈDENT DES
ANIMAUX DE COMPAGNIE)**

(Date de sanction : _____)

Attendu :

qu'il serait bénéfique pour les Manitobains que les lois qui régissent les locateurs et les locataires soient favorables aux propriétaires d'animaux de compagnie;

que l'établissement de lignes directrices et de règles portant sur la maîtrise et le comportement raisonnables des animaux est dans l'intérêt des locateurs;

que les locataires qui possèdent des animaux de compagnie jouissent de meilleurs réseaux sociaux, d'une meilleure santé et d'une meilleure forme physique et qu'ils sont moins touchés par la dépression;

que ces animaux tiennent compagnie aux Manitobains, en particulier aux personnes âgées, et que bon nombre de ces dernières sont locataires;

que les Manitobains qui jouissent d'une bonne santé mentale et physique contribuent à faire diminuer la pression exercée sur un système de soins de santé déjà engorgé;

AND WHEREAS encouraging pet ownership alleviates the strain on animal welfare organizations;

qu'encourager l'acquisition d'animaux de compagnie atténue les difficultés auxquelles font face les organismes voués au bien-être des animaux,

THEREFORE HER MAJESTY, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of Manitoba, enacts as follows:

SA MAJESTÉ, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative du Manitoba, édicte :

C.C.S.M. c. R119 amended

1 **The Residential Tenancies Act** is amended by this Act.

Modification du c. R119 de la C.P.L.M.

1 La présente loi modifie la **Loi sur la location à usage d'habitation**.

2 *The following is added after subsection 7(6):*

2 *Il est ajouté, après le paragraphe 7(6), ce qui suit :*

"No pet" provisions void

7(7) A provision in a tenancy agreement prohibiting the presence of pets in or about a rental unit or residential complex is void.

Nullité des dispositions interdisant les animaux

7(7) Est nulle toute disposition d'une convention de location interdisant la présence d'animaux de compagnie dans une unité locative ou un ensemble résidentiel ou à proximité de ceux-ci.

Pet control and behaviour provisions must be reasonable

7(8) A provision in a tenancy agreement about the control and behaviour of pets in or about a rental unit or residential complex must be reasonable in all the circumstances.

Dispositions raisonnables — maîtrise et comportement des animaux

7(8) Les dispositions d'une convention de location qui portent sur la maîtrise et le comportement des animaux dans une unité locative ou un ensemble résidentiel ou à proximité de ceux-ci doivent être raisonnables quelles que soient les circonstances.

3 *The following is added after subsection 11(2):*

3 *Il est ajouté, après le paragraphe 11(2), ce qui suit :*

"No pet" house rules void

11(2.1) House rules may not prohibit the presence of pets in or about the rental unit or residential complex.

Nullité des règles interdisant les animaux

11(2.1) Aucune règle ne saurait interdire la présence d'animaux de compagnie dans une unité locative ou un ensemble résidentiel ou à proximité de ceux-ci.

House rules re pets

11(2.2) In addition to the obligations set out in a tenancy agreement and the house rules referred to in subsection (2), a landlord may establish and enforce rules about

Règles visant les animaux

11(2.2) En plus des obligations que prévoit une convention de location et des règles visées au paragraphe (2), des règles concernant les questions qui suivent peuvent être établies et appliquées par le locateur, pour autant qu'elles soient écrites, portées à la connaissance du locataire et raisonnables quelles que soient les circonstances :

(a) the tenant's maintenance of the rental unit or residential complex when a pet is kept by the tenant, including standards of cleanliness; and

a) l'entretien de l'unité locative ou de l'ensemble résidentiel par le locataire lorsque celui-ci y garde un animal de compagnie, y compris des normes de propreté;

(b) the tenant's control of a pet in or about the unit or complex, including standards of pet behaviour;

if the rules are in writing, and are made known to the tenant, and are reasonable in all the circumstances.

4 *The following is added after subsection 143(1):*

Guidelines for determinations involving pets

143(1.1) Under the authority of the minister, the director may also make guidelines about which animals make reasonable pets and which animals are inherently dangerous. The director may request submissions from any person prior to doing so.

5 *The following is added after subsection 154(1):*

"No pet" provisions not to be considered

154(1.0.1) The director must not consider

(a) the provisions of a tenancy agreement respecting the presence of pets;

(b) the provisions of a tenancy agreement about the control or behaviour of pets that are not reasonable in all the circumstances; or

(c) the provisions of similar agreements to which other tenants are parties;

in determining, for the purpose of clause (1)(b), whether a tenant has contravened section 73 (duty not to disturb others) or 74 (impairment of safety by tenant).

Decisions and orders involving pet owners

154(1.0.2) No order or decision under paragraphs 1 to 8, 9, 9.1 or 12 of subsection (1) may be made by the director against a tenant based on a tenancy agreement respecting the presence, control or behaviour of a pet in or about the rental unit or residential complex unless the director is satisfied that the tenant is keeping a pet and that

b) la maîtrise de l'animal par le locataire dans l'unité locative ou l'ensemble résidentiel ou à proximité de ceux-ci, y compris des normes portant sur le comportement de l'animal.

4 *Il est ajouté, après le paragraphe 143(1), ce qui suit :*

Lignes directrices — décisions concernant des animaux

143(1.1) Sous la direction du ministre, le directeur peut également établir des lignes directrices concernant les animaux de compagnie qui sont considérés comme étant raisonnables et ceux qui constituent des animaux dangereux. Au préalable, il peut demander à toute personne qu'elle lui présente des observations.

5 *Il est ajouté, après le paragraphe 154(1), ce qui suit :*

Non-considération des règles interdisant les animaux

154(1.0.1) Pour l'application du paragraphe (1) en ce qui a trait à une contravention à une convention de location ou à une disposition des parties 1 à 8 de la *Loi sur les baux viagers*, le directeur ne peut prendre en considération les dispositions qui suivent afin de décider si le locataire a enfreint l'article 73 ou 74 :

a) les dispositions d'une convention de location qui portent sur la présence d'animaux de compagnie;

b) les dispositions d'une convention de location qui portent sur la maîtrise ou le comportement de ces animaux et qui ne sont pas raisonnables quelles que soient les circonstances;

c) les dispositions de conventions semblables auxquelles sont parties d'autres locataires.

Décisions ou ordres

154(1.0.2) Le directeur ne rend aucune décision et ne donne aucun ordre mentionnés aux points 1 à 8, 9, 9.1 ou 12 du paragraphe (1) à l'encontre d'un locataire en raison des dispositions d'une convention de location concernant la présence, la maîtrise ou le comportement d'un animal de compagnie dans une unité locative ou un ensemble résidentiel ou à proximité de ceux-ci, sauf s'il est convaincu que le locataire garde un tel animal et que, selon le cas :

(a) the past behaviour of an animal of that species has substantially interfered with the reasonable enjoyment of the unit or complex for all usual purposes by the landlord or the other tenants;

(b) the presence of an animal of that species has caused the landlord or another tenant to suffer a serious allergic reaction; or

(c) the presence of an animal of that species or breed is inherently dangerous to the safety of the landlord or other tenants.

Further matters for the director to consider

154(1.0.3) Even if satisfied that the tenant is keeping a pet and that the criterion set out in clause (1.0.2)(a) or the one set out in clause (1.0.2)(b) has been met, the director must not make an order or decision if he or she is also satisfied

(a) in the case of a finding under clause (1.0.2)(a), that the pet did not cause or contribute to the substantial interference;

(b) in the case of a finding under clause (1.0.2)(b), that the pet did not cause or contribute to the allergic reaction.

6 *The following is added after subsection 170(1):*

Decisions involving pet owners

170(1.1) Subsections 154(1.0.1) to (1.0.3) apply, with necessary changes, to the commission in making a decision or order under subsection (1).

7 *Section 178 is amended by renumbering it as subsection 178(1) and adding the following as subsection 178(2):*

Decisions involving pet owners

178(2) Subsections 154(1.0.1) to (1.0.3) apply, with necessary changes, to the Court of Appeal in making a decision or order under subsection (1).

S.M. 2009, c. 10 (unproclaimed) amended

8(1) *This section amends provisions of **The Residential Tenancies Amendment Act, S.M. 2009, c. 10, that are not yet in force.***

a) le comportement passé d'un animal de cette espèce a considérablement gêné le locateur ou les autres locataires dans la jouissance normale de leur unité locative ou de l'ensemble résidentiel;

b) la présence d'un animal de cette espèce a provoqué, chez le locateur ou un autre locataire, une réaction allergique grave;

c) la présence d'un animal de cette espèce ou de cette race constitue en soi un danger pour la sécurité du locateur ou des autres locataires.

Autres considérations du directeur

154(1.0.3) Même s'il est convaincu que le locataire garde un animal de compagnie et que la condition énoncée à l'alinéa (1.0.2)a) ou b) soit satisfaite, le directeur ne rend aucune décision et ne donne aucun ordre s'il est également convaincu :

a) dans le cas d'une conclusion fondée sur l'alinéa (1.0.2)a), que l'animal n'est pas la cause de la gêne considérable et n'y a pas contribué;

b) dans le cas d'une conclusion fondée sur l'alinéa (1.0.2)b), que l'animal n'est pas la cause de la réaction allergique et n'y a pas contribué.

6 *Il est ajouté, après le paragraphe 170(1), ce qui suit :*

Décisions concernant les propriétaires d'animaux

170(1.1) Les paragraphes 154(1.0.1) à (1.0.3) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à la Commission lorsqu'elle rend une décision ou qu'elle donne un ordre en vertu du paragraphe (1).

7 *L'article 178 est modifié par substitution, à son numéro, du numéro de paragraphe 178(1) et par adjonction de ce qui suit :*

Décisions concernant les propriétaires d'animaux

178(2) Les paragraphes 154(1.0.1) à (1.0.3) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à la Cour d'appel lorsqu'elle rend une décision ou une ordonnance en vertu du paragraphe (1).

*Modification du c. 10 des **L.M. 2009 (non proclamé)***

8(1) *Le présent article modifie des dispositions de la **Loi sur la location à usage d'habitation, c. 10 des L.M. 2009, qui ne sont pas encore entrées en vigueur.***

8(2) Subsections 29.1(1) and (2), as enacted by S.M. 2009, c. 10, section 17, are amended by striking out "with the landlord's permission".

8(3) Subsection 29.1(4), as enacted by S.M. 2009, c. 10, section 17, is amended

(a) by striking out "or" at the end of paragraph 2(a) and repealing paragraph 2(b); and

(b) in paragraph 5, by striking out "the landlord agrees".

8(4) Section 29.2, as enacted by S.M. 2009, c. 10, section 17, is amended by striking out "11(2) and (3)" and substituting "11(2), (2.1), (2.2) and (3)".

8(5) Clause 39(1)(c), as enacted by S.M. 2009, c. 10, subsection 33(1), is amended by striking out "the landlord permits the tenant to keep a pet" and substituting "the tenant keeps a pet".

8(6) Clause 39(2)(c), as enacted by S.M. 2009, c. 10, subsection 33(2), is amended by striking out "the landlord permits the tenant to keep" and substituting "the tenant keeps".

Coming into force

9 This Act comes into force on the day it receives royal assent.

8(2) Les paragraphes 29.1(1) et (2), édictés par l'article 17 du c. 10 des **L.M. 2009**, sont modifiés par suppression de « avec sa permission ».

8(3) Le paragraphe 29.1(4), édicté par l'article 17 du c. 10 des **L.M. 2009**, est modifié :

a) par abrogation de l'alinéa 2b);

b) dans le point 5, par substitution, à « qu'il permet au locataire de garder », de « que le locataire garde ».

8(4) L'article 29.2, édicté par l'article 17 du c. 10 des **L.M. 2009**, est modifié par substitution, à « les paragraphes 11(2) et (3) », de « les paragraphes 11(2), (2.1), (2.2) et (3) ».

8(5) L'alinéa 39(1)c), édicté par le paragraphe 33(1) du c. 10 des **L.M. 2009**, est modifié par substitution, à « premier permet au second de garder », de « locateur garde ».

8(6) L'alinéa 39(2)c), édicté par le paragraphe 33(2) du c. 10 des **L.M. 2009**, est modifié par substitution, à « premier permet au second d'y garder », de « locateur y garde ».

Entrée en vigueur

9 La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.