

Bill 227

Private Member's Bill

Projet de loi 227

Projet de loi d'un député

3rd Session, 42nd Legislature,
Manitoba,
70 Elizabeth II, 2021

3^e session, 42^e législature,
Manitoba,
70 Elizabeth II, 2021

BILL 227

PROJET DE LOI 227

**THE RESIDENTIAL TENANCIES
AMENDMENT ACT**

**LOI MODIFIANT LA
LOI SUR LA LOCATION À USAGE
D'HABITATION**

Mr. Sala

M. Sala

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 amends *The Residential Tenancies Act*.

The Act currently establishes a process to set the maximum rent increase that may be charged for most rental units and allows landlords to apply for an order that authorizes rent increases above this amount.

This Bill prevents landlords from applying for a larger rent increase unless the landlord has incurred eligible capital expenditures or there has been an extraordinary increase in taxes, utilities or security service costs. Larger rent increases cannot be charged until an order has been made that authorizes the increased rent.

Landlords are prevented from removing or reducing rent discounts for one year after an application for a larger rent increase is made and from applying for a larger rent increase within one year after removing or reducing a rent discount.

NOTE EXPLICATIVE

Le présent projet de loi modifie la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

La loi actuelle établit la marche à suivre pour fixer l'augmentation maximale de loyer pouvant être imposée à l'égard de la plupart des unités locatives et permet aux locateurs qui souhaitent outrepasser ce plafond de demander un ordre à cet effet.

Le présent projet de loi prévoit pour sa part que les locateurs peuvent seulement demander un tel ordre lorsqu'ils ont engagé des dépenses en immobilisation admissibles ou advenant l'augmentation extraordinaire des taxes municipales, des frais de services ou des frais relatifs aux services de sécurité. Il leur est en outre interdit d'imposer la nouvelle augmentation avant que l'ordre ne soit rendu.

Enfin, le présent projet interdit aux locateurs qui demandent cet ordre de retirer ou de réduire une remise de loyer dans l'année qui suit; à l'inverse, ceux qui retirent ou réduisent une remise de loyer ne peuvent demander l'ordre dans l'année qui suit.

BILL 227

**THE RESIDENTIAL TENANCIES
AMENDMENT ACT**

(Assented to _____)

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

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

1 The Residential Tenancies Act is amended by this Act.

2 The following is added after subsection 25(4):

Restrictions re removal of rent discount

25(4.1) If a landlord has given a tenant a rent discount, the landlord must not

- (a) remove or reduce the discount when the landlord applies under section 123 for a rent increase above the maximum permitted by the regulations or within one year after making such an application; or

PROJET DE LOI 227

**LOI MODIFIANT LA
LOI SUR LA LOCATION À USAGE
D'HABITATION**

(Date de sanction : _____)

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

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 Il est ajouté, après le paragraphe 25(4), ce qui suit :

Restrictions — retrait ou réduction de la remise de loyer

25(4.1) Il est interdit au locateur ayant offert une remise de loyer à un locataire :

- a) de retirer ou de réduire la remise de loyer lorsqu'il présente une demande en vertu de l'article 123 en vue d'augmenter le loyer d'un montant dépassant l'augmentation maximale permise par les règlements ou dans l'année suivant la date où il présente une telle demande;

(b) apply under section 123 for a rent increase above the maximum permitted by the regulations within one year after removing or reducing the rent discount.

b) de présenter une demande en vertu de l'article 123 en vue d'augmenter le loyer d'un montant dépassant l'augmentation maximale permise par les règlements dans l'année suivant la date où la remise de loyer est retirée ou réduite.

3 *Subsection 123(2) is replaced with the following:*

3 *Le paragraphe 123(2) est remplacé par ce qui suit :*

Application for rent increase above maximum

123(2) A landlord may apply to the director for an order permitting the rent charged for a rental unit to be increased by more than the maximum increase permitted by the regulations in one or more of the following circumstances:

- (a) there has been an extraordinary increase in municipal taxes or charges for the residential complex;
- (b) there has been an extraordinary increase in utility charges for the residential complex;
- (c) the landlord has incurred eligible capital expenditures respecting the residential complex;
- (d) the landlord has incurred operating costs related to the provision of security services for the residential complex that are not provided by persons employed by the landlord.

Demande d'augmentation dépassant l'augmentation maximale permise

123(2) Le locateur peut présenter une demande au directeur en vue de l'obtention d'un ordre permettant l'augmentation du loyer exigé à l'égard d'une unité locative d'un montant dépassant l'augmentation maximale permise par les règlements dans les cas suivants :

- a) une augmentation extraordinaire des taxes municipales ou des frais relatifs à l'ensemble résidentiel;
- b) une augmentation extraordinaire des frais de services relatifs à l'ensemble résidentiel;
- c) l'engagement par le locateur de dépenses en immobilisation admissibles à l'égard de l'ensemble résidentiel;
- d) l'engagement par le locateur de frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité fournis, à l'égard de l'ensemble résidentiel, par des personnes qui ne sont pas employées par le locateur.

Eligible capital expenditures

123(2.1) Subject to subsection (2.2), a capital expenditure is an eligible capital expenditure if

- (a) it is necessary to protect or restore the physical integrity of the residential complex or any part of the residential complex;
- (b) it is necessary to maintain the operation of a plumbing, heating, mechanical, electrical, ventilation or air conditioning system;

Dépenses en immobilisation admissibles

123(2.1) Sous réserve du paragraphe (2.2), une dépense en immobilisations est admissible dans les cas suivants :

- a) elle est nécessaire pour protéger ou rétablir l'intégrité matérielle de la totalité ou d'une partie de l'ensemble résidentiel;
- b) elle est nécessaire pour maintenir des installations de plomberie sanitaire, de chauffage, de ventilation ou de conditionnement de l'air ou des installations mécaniques ou électriques;

- (c) it improves access for persons with disabilities;
- (d) it promotes energy or water conservation; or
- (e) it maintains or improves the security of the residential complex or any part of the residential complex.

Exception

123(2.2) A capital expenditure to replace a system or thing is not an eligible capital expenditure for the purposes of this section if the system or thing that was replaced did not require major repairs or replacement, unless the replacement of the system or thing improves

- (a) access for persons with disabilities;
- (b) energy or water conservation; or
- (c) security of the residential complex or any part of the residential complex.

4 *Clause 124(d) is replaced with the following:*

- (d) the tenant does not believe that the landlord's costs and expenses set out in subsection 123(2) have increased in a manner that justifies the requested increase;

5(1) *Subsection 125(1) is replaced with the following:*

Order re application

125(1) After considering any objection filed by a tenant under section 124 and the factors set out in subsection (3), the director must make an order on an application for a rent increase above the maximum increase permitted by the regulations. The director may

- (a) grant the application, in whole or in part, subject to any conditions the director considers reasonable;

- c) elle améliore les moyens d'accès pour les personnes handicapées;

- d) elle favorise l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;

- e) elle maintient ou améliore la sécurité de la totalité ou d'une partie de l'ensemble résidentiel.

Exception

123(2.2) Les dépenses en immobilisations servant au remplacement d'installations ou de choses ne nécessitant ni réparation majeure ni remplacement sont seulement admissibles pour l'application du présent article lorsque le remplacement auquel elles servent favorise, selon le cas :

- a) les moyens d'accès pour les personnes handicapées;

- b) l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;

- c) la sécurité de la totalité ou d'une partie de l'ensemble résidentiel.

4 *L'alinéa 124d) est remplacé par ce qui suit :*

- d) le locataire croit que les frais et les dépenses du locateur prévus au paragraphe 123(2) n'ont pas augmenté de manière à justifier l'augmentation demandée;

5(1) *Le paragraphe 125(1) est remplacé par ce qui suit :*

Ordre

125(1) Après avoir examiné l'opposition du locataire visée à l'article 124 et les éléments mentionnés au paragraphe (3), le directeur rend un ordre à l'égard de la demande d'augmentation du loyer d'un montant dépassant l'augmentation maximale permise par les règlements. Le directeur peut, selon le cas :

- a) faire droit à la demande, en tout ou en partie, sous réserve des conditions qu'il estime raisonnables;

(b) order that any increase granted under clause (a) be phased in over a specified period of time to provide affordability for tenants; or

(c) deny the application.

b) exiger que toute augmentation accordée aux termes de l'alinéa a) soit échelonnée sur une période donnée afin que les loyers demeurent abordables pour les locataires;

c) rejeter la demande.

5(2) *Subsection 125(2) is amended, in the part before clause (a), by adding "granting a rent increase" after "An order".*

5(2) *Le passage introductif du paragraphe 125(2) est modifié par adjonction, après « L'ordre », de « autorisant l'augmentation de loyer ».*

5(3) *Clause 125(3)(b) is amended by striking out "actual expenses" and substituting "costs and expenses set out in subsection 123(2)".*

5(3) *L'alinéa 125(3)b) est modifié par substitution, à « dépenses réelles », de « frais et des dépenses prévus au paragraphe 123(2) ».*

6 *The following is added after section 126 and before the centred heading that follows it:*

6 *Il est ajouté, après l'article 126 mais avant l'intertitre qui précède l'article 126.1, ce qui suit :*

No increase until order made

126.0.1 A landlord must not charge rent that is increased by more than the maximum increase permitted by the regulations until the director has made an order under section 125 that authorizes the increased rent.

Interdiction d'augmenter le loyer sans ordre à cet effet

126.0.1 Le locateur ne peut exiger un loyer dont l'augmentation dépasse l'augmentation maximale permise par les règlements jusqu'à ce que le directeur ait rendu un ordre en vertu de l'article 125 autorisant l'augmentation en question.

7 *Subsection 194(1) is amended*

7 *Le paragraphe 194(1) est modifié :*

(a) by adding the following after clause (f):

a) par adjonction, après l'alinéa f), de ce qui suit :

(f.1) defining or determining extraordinary increases in expenses for the purpose of subsection 123(2);

f.1) définir ou déterminer les augmentations extraordinaires des dépenses pour l'application du paragraphe 123(2);

(b) in clause (g), by striking out "actual".

b) dans l'alinéa g), par suppression de « réelles ».

Coming into force

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

Entrée en vigueur

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

The Queen's Printer
for the Province of Manitoba

L'Imprimeur de la Reine
du Manitoba