

Bill 26

Government Bill

Projet de loi 26

Projet de loi du gouvernement

1st Session, 43rd Legislature,
Manitoba,
2 Charles III, 2024

1^{re} session, 43^e législature,
Manitoba,
2 Charles III, 2024

BILL 26

PROJET DE LOI 26

**THE RESIDENTIAL TENANCIES
AMENDMENT ACT**

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

Honourable Minister Naylor

M^{me} la ministre Naylor

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

Under *The Residential Tenancies Act*, a landlord may apply to the director for a rent increase above the maximum permitted by the regulations.

The Act is amended to prevent a landlord from making such an application unless

- the landlord has incurred eligible capital expenditures;
- there has been an increase in costs for security services; or
- there has been an extraordinary increase in taxes, utilities or similar costs.

The director may order a landlord to phase in an approved increase over a number of years.

Rental units created as a result of a non-residential building being converted to residential use are exempt from rent regulation for 10 years. The exemption applies to conversions that are first occupied on or after January 1, 2025.

NOTE EXPLICATIVE

La *Loi sur la location à usage d'habitation* permet aux locateurs de présenter au directeur une demande d'augmentation de loyer dépassant l'augmentation maximale permise par les règlements.

La *Loi* est modifiée afin d'interdire aux locateurs de présenter une telle demande sauf dans les cas suivants :

- ils ont engagé des dépenses en immobilisations admissibles;
- leurs frais liés aux services de sécurité ont augmenté;
- il y a eu une augmentation extraordinaire des taxes, des frais pour les services publics ou de coûts similaires.

Le directeur peut exiger qu'un locateur échelonne une augmentation approuvée sur plusieurs années.

Les unités locatives créées à la suite de la transformation d'un immeuble utilisé à des fins non résidentielles en un ensemble résidentiel ne sont pas assujetties au plafond applicable aux augmentations de loyer pendant une période de 10 ans. Cette exemption s'applique aux ensembles résidentiels qui accueillent leur premier locataire le 1^{er} janvier 2025 ou par la suite.

BILL 26

**THE RESIDENTIAL TENANCIES
AMENDMENT ACT**

(Assented to _____)

HIS 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 Subsection 26(1) is amended by striking out "and" at the end of clause (e), adding "and" at the end of clause (f) and adding the following after clause (f):

(g) any additional prescribed information.

3 The following is added after subsection 116(2.2):

Non-application to eligible converted buildings

116(2.3) This Part, except sections 117 to 119, does not apply to a rental unit in a residential complex or part of a residential complex

PROJET DE LOI 26

**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 l'alinéa 26(1)f), ce qui suit :

g) tout renseignement supplémentaire exigé par règlement.

3 Il est ajouté, après le paragraphe 116(2.2), ce qui suit :

Inapplication aux immeubles transformés autorisés

116(2.3) La présente partie, à l'exception des articles 117 à 119, ne s'applique pas à l'unité locative située dans un ensemble résidentiel ou dans la partie d'un ensemble résidentiel :

(a) that is an eligible converted building for which a residential occupancy permit is required, for 10 years after the earlier of

(i) the day the first residential occupancy permit for the building is issued, or

(ii) the day a rental unit in the building is first occupied by a tenant; or

(b) that is an eligible converted building for which no residential occupancy permit is required, for 10 years after a rental unit in the building is first occupied by a tenant.

Eligible converted buildings

116(2.4) For the purpose of subsection (2.3), a building is an eligible converted building if

(a) the building was converted from a non-residential use to a residential complex or part of a residential complex through renovation or redevelopment;

(b) the building did not contain a rental unit or other form of living accommodation at any time prior to the conversion; and

(c) the first rental unit in the building to be occupied by a tenant is first occupied on or after January 1, 2025, and the building's first residential occupancy permit, if one is required, is issued after that date.

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

a) qui est un immeuble transformé autorisé pour lequel un permis d'occupation résidentielle est exigé, jusqu'à ce qu'une période de 10 ans se soit écoulée suivant :

(i) la date à laquelle le premier permis d'occupation résidentielle est délivré relativement à cet immeuble,

(ii) la date à laquelle une unité locative située dans l'immeuble est occupée pour la première fois par un locataire, si cette date est antérieure;

b) qui est un immeuble transformé autorisé pour lequel aucun permis d'occupation résidentielle n'est exigé, jusqu'à ce qu'une période de 10 ans se soit écoulée suivant la date à laquelle une unité locative située dans l'immeuble est occupée pour la première fois par un locataire.

Immeubles transformés autorisés

116(2.4) Pour l'application du paragraphe (2.3), un immeuble est un immeuble transformé autorisé si les conditions qui suivent sont réunies :

a) il était utilisé à des fins non résidentielles et a été transformé en ensemble résidentiel ou en une partie d'un ensemble résidentiel dans le cadre d'une rénovation ou remise en valeur;

b) il n'a jamais contenu d'unité locative ni d'autre type d'habitation avant la transformation;

c) la première unité locative devant être occupée par un locataire l'est pour la première fois au plus tôt le 1^{er} janvier 2025 et le premier permis d'occupation résidentielle délivré pour l'immeuble, si un tel permis est exigé, l'est après cette date.

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

Application for 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 and charges for the residential complex;
- (b) there has been an extraordinary increase in charges for vital services such as heat, gas, electricity, hot and cold water or other public utility that the landlord is obligated to supply for the residential complex under one or more tenancy agreements;
- (c) there has been an increase in operating costs related to the provision of security services for the residential complex provided by a person who is at arm's length to the landlord;
- (d) the landlord has incurred eligible capital expenditures respecting the residential complex.

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;
- (c) it improves accessibility for persons with disabilities;
- (d) it promotes energy or water conservation;

Demande d'augmentation dépassant l'augmentation maximale permise

123(2) Le locateur peut invoquer les motifs prévus ci-dessous pour présenter une demande au directeur en vue de l'obtention d'un ordre permettant une augmentation du loyer exigé à l'égard d'une unité locative qui dépasse l'augmentation maximale permise par les règlements :

- a) les frais et taxes municipaux relatifs à l'ensemble résidentiel ont connu une augmentation extraordinaire;
- b) les frais pour les services essentiels tels que le chauffage, le gaz, l'électricité, l'eau chaude et l'eau froide ou les autres services publics que le locateur est obligé de fournir à l'égard de l'ensemble résidentiel aux termes d'une ou de plusieurs conventions de location ont connu une augmentation extraordinaire;
- c) les frais d'exploitation liés aux services de sécurité fournis, à l'égard de l'ensemble résidentiel, par une personne qui traite sans lien de dépendance avec le locateur ont augmenté;
- d) le locateur a engagé des dépenses en immobilisations admissibles à l'égard de l'ensemble résidentiel.

Dépenses en immobilisations 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, de chauffage, de ventilation ou de conditionnement de l'air ou des installations mécaniques ou électriques;
- c) elle améliore l'accessibilité pour les personnes handicapées;
- d) elle favorise l'économie d'énergie ou la conservation de l'eau;

(e) it maintains or improves the security of the residential complex or any part of the residential complex; or

(f) it serves any other prescribed purpose.

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

(a) improves accessibility for persons with disabilities;

(b) improves energy or water conservation;

(c) improves the security of the residential complex or any part of the residential complex; or

(d) serves any other prescribed purpose.

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

(d) the tenant believes that the circumstances set out in clauses 123(2)(a) to (d) have not occurred in a manner that justifies the requested increase;

6(1) *Subsection 125(1) is replaced with the following:*

Order

125(1) After considering any objection filed by a tenant under section 124 and the factors referred to 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) approve the application, in whole or in part, subject to any conditions the director considers reasonable;

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

f) elle permet de réaliser tout autre objectif réglementaire.

Exception

123(2.2) Pour l'application du présent article, les dépenses en immobilisations engagées pour le remplacement d'installations ou de choses ne nécessitant ni réparation majeure ni remplacement sont seulement admissibles si le remplacement, selon le cas :

a) améliore l'accessibilité pour les personnes handicapées;

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

c) améliore la sécurité de la totalité ou d'une partie de l'ensemble résidentiel;

d) permet de réaliser tout autre objectif réglementaire.

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

d) le locataire croit que les motifs invoqués en vertu des alinéas 123(2)a) à d) ne permettent pas de justifier l'augmentation demandée;

6(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 dépassant l'augmentation maximale permise par les règlements. Le directeur peut, selon le cas :

a) approuver la demande, en tout ou en partie, sous réserve des conditions qu'il estime raisonnables;

(b) order that any increase approved under clause (a) be phased in over a period of time specified in the order, which may be two or more years; or

(c) refuse the application.

b) exiger que l'augmentation approuvée en vertu de l'alinéa a) soit échelonnée sur une période de deux ou de plusieurs années précisée dans l'ordre;

c) rejeter la demande.

6(2) *Subsection 125(2) is amended, in the part before clause (a), by adding "approving a rent increase" after "An order".*

6(2) *Le passage introductif du paragraphe 125(2) est modifié par substitution, à « visé au », de « approuvant l'augmentation de loyer en vertu du ».*

6(3) *Subsection 125(3) is amended*

6(3) *Le paragraphe 125(3) est modifié :*

(a) by replacing clause (b) with the following:

a) par substitution, à l'alinéa b), de ce qui suit :

(b) the increase in actual expenses referred to in clauses 123(2)(a) to (c);

b) l'augmentation des dépenses réelles visée aux alinéas 123(2)a) à c);

(b.0.1) the actual amount of any eligible capital expenditures referred to in clause 123(2)(d);

b.0.1) le montant réel des dépenses en immobilisations admissibles visées à l'alinéa 123(2)d);

(b) in clause (b.1), by striking out "services, facilities, privileges or accommodations that the landlord provides for the tenants" and substituting "amounts claimed by the landlord in the application";

b) dans l'alinéa b.1), par substitution, à « services, installations, privilèges ou logements que le locateur fournit aux locataires », de « montants qu'il a indiqués dans sa demande »;

(c) in clause (c), by striking out "change in" and substituting "reduction or withdrawal of"; and

c) dans l'alinéa c), par substitution, à « tout changement relatif aux services et installations, aux privilèges ou aux », de « toute élimination ou réduction des services et installations, des privilèges ou des »;

(d) in subclause (f)(i), by striking out "increases in the costs with respect to repairs and maintenance of the residential complex" and substituting "amounts claimed by the landlord in the application".

d) dans le sous-alinéa f)(i), par substitution, à « augmentations des frais de réparation et d'entretien de l'ensemble résidentiel », de « montants indiqués par le locateur dans sa demande ».

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 prescribing a method of determining, an extraordinary increase for the purpose of clause 123(2)(a) or (b);

f.1) préciser ce qui constitue une augmentation extraordinaire ou prévoir un mode de calcul à cette fin pour l'application des alinéas 123(2)a) ou b);

(f.2) respecting the factors referred to in subsection 125(3), including the manner in which the director is to determine them;

f.2) prendre des mesures concernant les éléments visés au paragraphe 125(3), y compris la manière dont le directeur doit les déterminer;

(b) in clause (g), by striking out "clause 125(3)(b) and".

b) dans l'alinéa g), par suppression de « de l'alinéa 125(3)b) et ».

Transitional — previous rent increase application

8(1) *If an application for a rent increase has been received by the director under section 123 of the former Act and the effective date of the first rent increase applied for is less than three months after the coming into force of this section, the application must be dealt with as if the former Act remained in force.*

Disposition transitoire — demandes d'augmentation de loyer antérieures

8(1) *Les demandes d'augmentation de loyer que le directeur a reçues sous le régime de l'article 123 de la loi antérieure et qui prévoient une augmentation de loyer au cours des trois mois suivant l'entrée en vigueur du présent article sont traitées comme si la loi antérieure demeurait en vigueur.*

Meaning of "former Act"

8(2) *In this section, "former Act" means **The Residential Tenancies Act** as it read immediately before the coming into force of this section.*

Sens de « loi antérieure »

8(2) *Pour l'application du présent article, « loi antérieure » s'entend au sens de la **Loi sur la location à usage d'habitation** dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur du présent article.*

Coming into force — royal assent

9(1) *Subject to subsection (2), this Act comes into force on the day it receives royal assent.*

Entrée en vigueur — sanction

9(1) *Sous réserve du paragraphe (2), la présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.*

Coming into force — proclamation

9(2) *Sections 2 and 4 to 8 come into force on a day to be fixed by proclamation.*

Entrée en vigueur — proclamation

9(2) *L'article 2 ainsi que les articles 4 à 8 entrent en vigueur à la date fixée par proclamation.*