2nd Session, 43rd Legislature,
Manitoba,
3 Charles III, 2025

2e session, 43e législature,
Manitoba,
3 Charles III, 2025

# BILL 12

## THE HOUSING AND RENEWAL CORPORATION AMENDMENT ACT

Honourable Ms. Smith

# PROJET DE LOI 12

## LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE RÉNOVATION

Mme la ministre Smith

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

*The Housing and Renewal Corporation Act* is amended by this Act.

An owner of a building that receives construction funding to provide social housing is prohibited from selling or demolishing the building or using it for a different purpose without the corporation's consent. The consent may be given with or without conditions.

The corporation must file a caveat in the appropriate land titles office to reflect the prohibition. The caveat does not prevent the sale of the building by a financial institution on a mortgage sale or foreclosure. The prohibition and the caveat apply to current owners under new or existing agreements as well as subsequent owners of the building.

An owner cannot sue the corporation or the government for any loss that might arise from the enactment of the prohibition.

Consequential amendments are made to *The Real Property Act*.

## NOTE EXPLICATIVE

La présente loi modifie la *Loi sur la Société d'habitation et de rénovation*.

Le propriétaire d'un bâtiment qui bénéficie d'un financement en vue de la construction de logements sociaux se voit interdire de le vendre ou de le démolir, ou d'en faire un usage différent, sans le consentement de la Société. Ce consentement peut être assorti de conditions.

La Société doit déposer une notification d'opposition auprès du bureau des titres fonciers approprié pour refléter cette interdiction. Cette notification n'empêche pas la vente du bâtiment par une institution financière dans le cadre d'une vente hypothécaire ou d'une forclusion. L'interdiction et la notification d'opposition s'appliquent tant aux propriétaires actuels qui sont parties à un nouvel accord ou à un accord existant qu'aux propriétaires subséquents du bâtiment.

Les propriétaires ne peuvent poursuivre la Société ou le gouvernement en cas de perte découlant de l'édiction de cette interdiction.

Des modifications corrélatives sont également apportées à la *Loi sur les biens réels*.

## BILL 12

## THE HOUSING AND RENEWAL CORPORATION 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. H160 amended*

*1* ***The Housing and Renewal Corporation Act*** *is amended by this Act.*

*2 The following is added after section 14 as part of Part I:*

**Definitions**

**14.1** The following definitions apply in this section and sections 14.2 to 14.4.

**"agreement"** means an agreement referred to in subsection 14.2(1). (« accord »)

**"construction"** of a building includes acquisition, improvement, rehabilitation and conversion of the building. (« construction »)

## PROJET DE LOI 12

## LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE RÉNOVATION

(Date de sanction : )

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

*Modification du c. H160 de la* ***C.P.L.M.***

*1 La présente loi modifie la* ***Loi sur la Société d'habitation et de rénovation****.*

*2 Il est ajouté, après l'article 14 mais dans la partie I, ce qui suit :*

**Définitions**

**14.1** Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article ainsi qu'aux articles 14.2 à 14.4.

**« accord »** Accord visé au paragraphe 14.2(1). Est **« existant »** l'accord qui a été conclu avant l'entrée en vigueur du présent article mais qui expire après elle et est **« nouveau »** celui conclu à l'entrée en vigueur du présent article ou par la suite. ("agreement", "existing agreement" and "new agreement")

**« bâtiment financé »** Bâtiment visé au paragraphe 14.2(1). ("funded building")

**"existing agreement"** means an agreement entered into before the date this section comes into force which has a term that expires after that date. (« accord »)

**"financial institution"** means a financial institution as defined under *The Real Property Act*. (« institution financière »)

**"funded building"** means a building described in subsection 14.2(1). (« bâtiment financé »)

**"funding"** includes

(a) grants, loans and advances from or by the corporation;

(b) amounts provided by the corporation to support financing in respect of a building; and

(c) amounts distributed or delivered by the corporation under a social housing contract between the corporation and the Canada Mortgage and Housing Corporation or its successor. (« financement »)

**"new agreement"** means an agreement entered into on or after the coming into force of this section. (« accord »)

**"owner"** means a person who is the beneficial owner of a funded building and includes

(a) a purchaser under an agreement for sale;

(b) a person who, under a trust, is entitled to become the registered owner at some future date; and

(c) a person on whose behalf the registered owner holds the funded building as agent. (« propriétaire »)

**"sale"** includes a lease, if the lease is for a period of 21 years or more including any right of renewal, and any other real or equitable change in control or ownership. (« vente »)

**« construction »** Sont notamment assimilées à la construction d'un bâtiment son acquisition, son amélioration, sa réhabilitation et sa conversion. ("construction")

**« financement »** S'entend notamment :

a) des subventions, prêts et avances provenant de la Société;

b) des sommes fournies par la Société en vue de contribuer au financement versé à l'égard d'un bâtiment;

c) des sommes versées ou remises par la Société au titre d'un contrat de logement social conclu entre la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou son successeur. ("funding")

**« institution financière »** S'entend au sens de la *Loi sur les biens réels*. ("financial institution")

**« logement social »** Logement adéquat, abordable et accessible pour les particuliers ou les familles à faible revenu qui est offert à un taux inférieur au marché ou qui fait l'objet d'une aide ou d'une subvention provenant de la Société. ("social housing")

**« propriétaire »** Personne qui est le propriétaire bénéficiaire d'un bâtiment financé. La présente définition s'entend notamment :

a) d'un acheteur au titre d'une convention de vente;

b) d'une personne qui, au titre d'une fiducie, a le droit de devenir propriétaire inscrit à une date ultérieure;

c) d'une personne pour le compte de laquelle le propriétaire inscrit détient le bâtiment financé à titre de mandataire. ("owner")

**"social housing"** means adequate, affordable and accessible housing for individuals or families of low income that is offered at below-market rate or otherwise supported or subsidized by the corporation. (« logement social »)

**« vente »** Sont assimilées à une vente toute location dont la durée est d'au moins 21 ans, y compris tout droit de renouvellement, et toute modification véritable ou en equity du contrôle ou de la propriété. ("sale")

**Application**
**14.2(1)** This section and sections 14.3 and 14.4 apply to a building in respect of which funding for the construction of social housing has been received, is received or will be received under a new or existing agreement.

**Application**
**14.2(1)** Le présent article ainsi que les articles 14.3 et 14.4 s'appliquent aux bâtiments à l'égard desquels du financement en vue de la construction de logements sociaux est reçu, l'a été ou le sera au titre d'un nouvel accord ou d'un accord existant.

**Non-application**
**14.2(2)** Despite subsection (1), this section and sections 14.3 and 14.4 do not apply to a building in respect of which funding for the construction of social housing has been received, is received or will be received under a new or existing agreement if

(a) the amount of the funding provided for the construction and financing of the building is less than 15% of the total cost of the construction and the total amount of financing required for the construction;

(b) the only purpose for the funding is to construct a secondary suite in the building;

(c) the building is owned by the Government of Canada, the Government of Manitoba, a municipality or the corporation; or

(d) the building, agreement or owner is a member of a class of buildings, agreements or owners exempted by regulation.

**Non-application**
**14.2(2)** Par dérogation au paragraphe (1), le présent article ainsi que les articles 14.3 et 14.4 ne s'appliquent pas à un bâtiment à l'égard duquel du financement en vue de la construction de logements sociaux est reçu, l'a été ou le sera au titre d'un nouvel accord ou d'un accord existant dans les cas suivants :

a) le montant du financement fourni en vue de la construction et du financement du bâtiment est inférieur à 15 % du coût total de la construction et du total du financement nécessaire à la construction;

b) le financement a pour but unique de voir à la construction d'un logement accessoire dans le bâtiment;

c) le bâtiment appartient au gouvernement du Canada ou du Manitoba, à une municipalité ou à la Société;

d) le bâtiment, l'accord ou le propriétaire appartient à une catégorie exemptée par règlement.

**Prohibition against sale or demolition**
**14.3(1)** An owner of a funded building must not sell or demolish the building or use the building for a purpose other than social housing without the prior written consent of the corporation.

**Vente, démolition ou changement d'utilisation interdits**
**14.3(1)** Le propriétaire d'un bâtiment financé ne peut vendre ou démolir le bâtiment, ni l'utiliser à des fins autres que le logement social, qu'avec le consentement écrit préalable de la Société.

**Caveat**
**14.3(2)** The corporation must file in the appropriate land titles office against the certificate of title for the land on which the funded building is located a caveat forbidding the registration of any person as owner or transferee of the land unless the corporation consents in writing to the registration.

**Timing of caveat**
**14.3(3)** The corporation must file the caveat as follows:

(a) for a new agreement, as soon as reasonably practicable after entering into the agreement with the owner of the funded building;

(b) for an existing agreement, within 180 days after the day on which this subsection comes into force.

**Exception**
**14.3(4)** Despite subsection (2), the caveat does not have the effect of preventing the sale of the funded building by a financial institution in a mortgage sale or foreclosure proceeding under *The Real Property Act*, and any caveat filed is deemed to be vacated in that circumstance.

**Subsequent owner**
**14.3(5)** For certainty, this section and section 14.4 apply to the subsequent owner of the funded building.

**Application of Law of Property Act**
**14.3(6)** For certainty, subsection 7(1) of *The Law of Property Act* does not prohibit the registration of the caveat under this section.

**Notification d'opposition**
**14.3(2)** Sauf si elle y consent par écrit, la Société dépose au bureau des titres fonciers concerné, relativement au certificat de titre concernant le bien-fonds où se trouve le bâtiment financé, une notification d'opposition interdisant l'inscription de toute personne à titre de propriétaire ou de cessionnaire du bien-fonds.

**Dépôt de la notification d'opposition**
**14.3(3)** La Société dépose la notification d'opposition comme suit :

a) dans le cas d'un nouvel accord, dès qu'il est raisonnablement possible de le faire après la conclusion de l'accord avec le propriétaire du bâtiment financé;

b) dans le cas d'un accord existant, dans les 180 jours suivant l'entrée en vigueur du présent paragraphe.

**Exception**
**14.3(4)** Par dérogation au paragraphe (2), la notification d'opposition n'a pas pour effet d'empêcher la vente du bâtiment financé par une institution financière dans le cadre d'une vente hypothécaire ou d'une forclusion sous le régime de la *Loi sur les biens réels*; dans un tel cas, toute notification d'opposition déposée est réputée avoir été supprimée.

**Propriétaire subséquent**
**14.3(5)** Il demeure entendu que le présent article ainsi que l'article 14.4 s'appliquent au propriétaire subséquent du bâtiment financé.

**Application de la *Loi sur les droits patrimoniaux***
**14.3(6)** Il demeure entendu que le paragraphe 7(1) de la *Loi sur les droits patrimoniaux* n'a pas pour effet d'interdire l'enregistrement de la notification d'opposition au titre du présent article.

**Consent for sale, demolition or change of use**
**14.4(1)** Before entering into the sale or demolition of a funded building or using a funded building for a purpose other than social housing, the owner must apply to the corporation to obtain consent.

**Public interest to be considered**
**14.4(2)** The corporation must consider the public interest and whether the sale, demolition or change of use of the funded building will have a negative impact on

(a) the adequate supply of housing stock in Manitoba; or

(b) the affordability of, and accessibility to, adequate housing for Manitobans, particularly those in need of social housing.

**Decision on sale, demolition or change of use**
**14.4(3)** The corporation must decide to

(a) consent to the sale, demolition or change of use without conditions;

(b) consent to the sale, demolition or change of use with conditions, including conditions on the use of the funded building and the rents to be charged to tenants in the funded building; or

(c) deny the sale, demolition or change of use.

**Notification**
**14.4(4)** The corporation must promptly advise the owner in writing of the corporation's decision.

**Manner and form of application**
**14.4(5)** The application must be made in the manner and form directed by the corporation.

**Vente, démolition ou changement d'utilisation conditionnels au consentement de la Société**
**14.4(1)** Le propriétaire qui souhaite conclure la vente ou la démolition d'un bâtiment financé, ou utiliser un tel bâtiment à des fins autres que le logement social, doit d'abord demander à la Société d'y consentir.

**Intérêt public**
**14.4(2)** La Société tient compte de l'intérêt public et de la question de savoir si la vente, la démolition ou le changement d'utilisation du bâtiment financé aura un effet néfaste sur un des éléments suivants :

a) la disponibilité d'un nombre suffisant de logements au Manitoba;

b) l'accès à des logements abordables et adéquats pour les Manitobains, particulièrement les personnes qui ont besoin de logement social.

**Décision concernant la vente, la démolition ou le changement d'utilisation**
**14.4(3)** La Société décide, selon le cas :

a) de consentir à la vente, à la démolition ou au changement d'utilisation sans condition;

b) de consentir à la vente, à la démolition ou au changement d'utilisation sous réserve de conditions, notamment quant à l'utilisation du bâtiment financé et aux loyers demandés aux locataires du bâtiment;

c) de ne pas consentir à la vente, à la démolition ou au changement d'utilisation.

**Avis**
**14.4(4)** La Société avise le propriétaire de sa décision par écrit et sans délai.

**Demande**
**14.4(5)** La demande est présentée en la forme et de la façon que fixe la Société.

**When minister may exercise power**
**14.4(6)** If the minister is a party to the agreement, then the minister must exercise the corporation's power under this section unless the minister delegates in writing that power to the corporation.

**Non-application**
**14.4(7)** For certainty, this section does not apply when the funded building is to be sold by a financial institution in a mortgage sale or foreclosure proceeding under *The Real Property Act*.

*3 Section 44 is amended by adding the following after clause (f):*

(f.1) exempting classes of buildings, agreements and owners from the application of sections 14.1 to 14.4;

*No cause of action*
*4(1) No cause of action arises as a result of the enactment of sections 14.1 to 14.4, as enacted by section 2 of this Act.*

*No remedy*
*4(2) No costs, compensation or damages are owing or payable to any person and no remedy, including but not limited to a remedy in contract, restitution, tort or trust, is available to any person in relation to the enactment of sections 14.1 to 14.4, as enacted by section 2 of this Act.*

*Proceedings barred*
*4(3) No action or other proceeding, including but not limited to any action or proceeding in contract, restitution, tort or trust, that is based on or related to the enactment of sections 14.1 to 14.4, as enacted by section 2 of this Act, shall be brought or maintained against the government or any person.*

**Ministre partie à l'accord**
**14.4(6)** Lorsqu'il est partie à un accord, le ministre exerce les pouvoirs de la Société au titre du présent article, sauf ceux qu'il délègue à la Société par écrit.

**Non-application**
**14.4(7)** Il demeure entendu que le présent article ne s'applique pas aux bâtiments financés que vend une institution financière dans le cadre d'une vente hypothécaire ou d'une forclusion sous le régime de la *Loi sur les biens réels*.

*3 L'article 44 est modifié par adjonction, après l'alinéa f), de ce qui suit :*

f.1) soustraire des catégories de bâtiments, d'accords ou de propriétaires de l'application des articles 14.1 à 14.4;

*Aucune cause d'action*
*4(1) L'édiction des articles 14.1 à 14.4, tels qu'édictés par l'article 2 de la présente loi, ne donne naissance à aucune cause d'action.*

*Absence de droit d'indemnisation*
*4(2) Nul n'a droit à une indemnité ou à des mesures de redressement — liées notamment à la rupture d'obligations en matière contractuelle, délictuelle, fiduciaire ou de restitution — qui auraient pour fondement l'édiction des articles 14.1 à 14.4, tels qu'édictés par l'article 2 de la présente loi.*

*Irrecevabilité de certaines instances*
*4(3) Sont irrecevables les instances — liées notamment à la rupture d'obligations en matière contractuelle, délictuelle, fiduciaire ou de restitution — qui auraient pour objet ou fondement l'édiction des articles 14.1 à 14.4, tels qu'édictés par l'article 2 de la présente loi.*

*No entitlement to compensation*
*4(4) Despite any other Act or law, no person is entitled to be compensated for any loss or damages, including loss of revenues, loss of goodwill, loss of profit or loss of expected earnings or denial or reduction of compensation that would have been payable to any person, arising from the enactment of sections 14.1 to 14.4, as enacted by section 2 of this Act.*

*Inadmissibilité à l'indemnité*
*4(4) Malgré toute autre loi ou règle de droit, est inadmissible à une indemnité la personne qui, à la suite de l'édiction des articles 14.1 à 14.4, tels qu'édictés par l'article 2 de la présente loi, a subi des pertes ou des dommages, notamment une perte de recettes, de la survaleur, de profits ou de gains prévus ou encore le refus ou la réduction d'une indemnité qui aurait été versée à une personne.*

*No expropriation or injurious affection*
*4(5) For greater certainty, no taking, expropriation or injurious affection occurs as a result of the enactment of sections 14.1 to 14.4, as enacted by section 2 of this Act.*

*Absence d'expropriation ou d'effets préjudiciables*
*4(5) Il demeure entendu que l'édiction des articles 14.1 à 14.4, tels qu'édictés par l'article 2 de la présente loi, ne donne pas lieu à une prise de possession, à une expropriation ou à des effets préjudiciables.*

## CONSEQUENTIAL AMENDMENTS

*C.C.S.M. c. R30 amended*
*5(1) **The Real Property Act** is amended by this section.*

*5(2) Subsection 45(5) is amended by renumbering clause (h.1) as clause (h.2) and adding the following as clause (h.1):*

(h.1) caveats filed in a land titles office under subsection 14.3(2) of *The Housing and Renewal Corporation Act*;

*5(3) Section 141 is amended by adding "*other than a caveat described in clause 45(5)(h.1)*" at the end.*

## MODIFICATIONS CORRÉLATIVES

*Modification du c. R30 de la **C.P.L.M.***
*5(1) Le présent article modifie la **Loi sur les biens réels**.*

*5(2) Le paragraphe 45(5) est modifié par substitution, à la désignation de l'alinéa h.1), de la désignation h.2) et par adjonction, à titre d'alinéa h.1), de ce qui suit :*

h.1) des notifications d'opposition déposées à un bureau des titres fonciers en vertu du paragraphe 14.3(2) de la *Loi sur la Société d'habitation et de rénovation*;

*5(3) L'article 141 est modifié par adjonction, à la fin, de «* à l'exclusion des notifications d'opposition visées à l'alinéa 45(5)h.1) *».*

## COMING INTO FORCE

*Coming into force*

*6 This Act comes into force on January 1, 2026.*

## ENTRÉE EN VIGUEUR

*Entrée en vigueur*

*6 La présente loi entre en vigueur le 1er janvier 2026.*

The King's Printer
for the Province of Manitoba

L'Imprimeur du Roi
du Manitoba