

Bill 204

Private Member's Bill

Projet de loi 204

Projet de loi d'un député

3rd Session, 43rd Legislature,
Manitoba,
4 Charles III, 2025

3^e session, 43^e législature,
Manitoba,
4 Charles III, 2025

BILL 204

PROJET DE LOI 204

**THE TIMELY CONSTRUCTION OF
RESIDENTIAL HOUSING ACT**

**LOI SUR LA CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS RÉSIDENIELS
EN TEMPS OPPORTUN**

Mr. Wasyliw

M. Wasyliw

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 Timely Construction of Residential Housing Act is established.

A municipal authority may revoke a building permit that authorizes the construction of residential housing if the developer fails to complete the construction within a specified period. A developer who objects to the revocation of their building permit may appeal to the Municipal Board. If the Municipal Board overturns the revocation of a building permit, it must set a new deadline to complete the construction of the residential housing.

NOTE EXPLICATIVE

La Loi sur la construction de logements résidentiels en temps opportun est établie.

Les autorités municipales peuvent révoquer le permis de construction autorisant un promoteur à construire des logements résidentiels s'il n'achève pas les travaux dans un certain délai. Le promoteur qui s'oppose à la révocation de son permis peut interjeter appel devant la Commission municipale. Si elle annule la révocation du permis, la Commission municipale fixe un nouveau délai pour l'achèvement de la construction des logements résidentiels.

**THE TIMELY CONSTRUCTION OF
RESIDENTIAL HOUSING ACT**

**LOI SUR LA CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS RÉSIDENTIELS
EN TEMPS OPPORTUN**

TABLE OF CONTENTS

TABLE DES MATIÈRES

Section

Article

- 1 Definitions
- 2 Purpose
- 3 Approving authority may revoke building permit
- 4 Date building permit revocation is effective
- 5 Appeal to Municipal Board
- 6 Appeal stays revocation of building permit
- 7 Hearing of appeal
- 8 When decision serves as building permit
- 9 Regulations
- 10 C.C.S.M. reference
- 11 Coming into force

- 1 Définitions
- 2 Objet
- 3 Révocation du permis de construction par l'autorité compétente
- 4 Date de prise d'effet de la révocation du permis de construction
- 5 Appel à la Commission municipale
- 6 Suspension de la révocation du permis de construction
- 7 Tenue d'une audience
- 8 Décision tenant lieu de permis de construction
- 9 Règlements
- 10 *Codification permanente*
- 11 Entrée en vigueur

BILL 204

**THE TIMELY CONSTRUCTION OF
RESIDENTIAL HOUSING ACT**

(Assented to _____)

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

Definitions

1 The following definitions apply in this Act.

"approving authority" means

- (a) a municipality;
- (b) a planning district established under *The Planning Act*; or
- (c) the director appointed under *The Buildings Act*;

and includes a person who is authorized to act on the authority's behalf. (« autorité compétente »)

"building permit" means a permit that authorizes the construction, erection, placement, alteration, repair, renovation, demolition, relocation or removal of a building, or an addition to a building, or a change in the occupancy of a building. (« permis de construction »)

PROJET DE LOI 204

**LOI SUR LA CONSTRUCTION DE
LOGEMENTS RÉSIDENTIELS
EN TEMPS OPPORTUN**

(Date de sanction : _____)

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

Définitions

1 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

« **autorité compétente** » L'une quelconque des personnes et entités qui suivent ou toute personne autorisée à agir en son nom :

- a) une municipalité;
- b) un district d'aménagement du territoire établi sous le régime de la *Loi sur l'aménagement du territoire*;
- c) le directeur nommé sous le régime de la *Loi sur les bâtiments*. ("approving authority")

« **Commission municipale** » La Commission municipale constituée en application de la *Loi sur la Commission municipale*. ("Municipal Board")

"developer" means the holder of a building permit.
(« promoteur »)

"Municipal Board" means the Municipal Board established under *The Municipal Board Act*.
(« Commission municipale »)

"residential housing" means

(a) a detached single-family residence or duplex;
or

(b) a townhouse, row house, apartment, condominium complex or other multi-unit residential building. (« logement résidentiel »)

Purpose

2 The purpose of this Act is to require developers who have been issued a building permit to construct residential housing to complete the construction of the residential housing in a timely manner or risk having the building permit revoked.

Approving authority may revoke building permit

3(1) An approving authority that issued a building permit to a developer to construct residential housing may revoke the permit if

(a) the developer has not taken meaningful steps to begin the construction or demolition authorized by the permit within six months after the permit is issued;

(b) the construction or demolition authorized by the permit has been substantially suspended or discontinued for a period of longer than three months; or

(c) the construction of residential housing authorized by the permit is not completed

(i) within 18 months after the permit is issued, in the case of a permit that authorizes the construction of a detached single-family residence or duplex,

« **logement résidentiel** »

a) Résidence unifamiliale isolée ou duplex;

b) maison en rangée, appartement, complexe condominial ou autre immeuble résidentiel à unités multiples. ("residential housing")

« **permis de construction** » Permis autorisant la construction, l'érection, l'installation, la modification, la réparation, la rénovation, la démolition, le déplacement ou l'enlèvement d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment ou autorisant le changement de l'occupation d'un bâtiment. ("building permit")

« **promoteur** » Titulaire d'un permis de construction. ("developer")

Objet

2 La présente loi a pour objet d'obliger les promoteurs qui se sont vu délivrer un permis de construction visant des logements résidentiels à achever les travaux en temps opportun, sous peine de voir leur permis révoqué.

Révocation du permis de construction par l'autorité compétente

3(1) L'autorité compétente qui a délivré un permis de construction à un promoteur en vue de la construction de logements résidentiels peut révoquer le permis dans les cas suivants :

a) le promoteur n'a pas pris de mesures importantes en vue de commencer la construction ou la démolition qu'autorise le permis dans les six mois suivant sa délivrance;

b) la construction ou la démolition qu'autorise le permis a été suspendue ou interrompue de façon importante pendant plus de trois mois;

c) la construction des logements résidentiels autorisée par le permis n'a pas été achevée, selon le cas :

(ii) within two years after the permit is issued, in the case of a permit that authorizes the construction of a townhouse, row house, apartment, condominium complex or other multi-unit residential building that has 10 or fewer individual units, or

(iii) within three years after the permit is issued, in the case of a permit that authorizes the construction of a townhouse, row house, apartment, condominium complex or other multi-unit residential building that has more than 10 individual units.

Notice of revocation

3(2) The approving authority must give the developer written notice of the intended revocation of the building permit. The notice must specify the day the revocation is effective.

Giving notice of building permit revocation

3(3) The notice of revocation must be given to the developer at least 60 days before the day the revocation of the building permit is effective.

Rescinding building permit revocation

3(4) The approving authority may rescind a building permit revocation if the authority is satisfied that the developer will complete the construction of the residential housing in a timely manner. The authority must give the developer written notice that the revocation of the permit has been rescinded.

Date building permit revocation is effective

4(1) A developer's building permit is revoked on the day set out in the notice of revocation unless the developer appeals the revocation before that day.

(i) dans le cas d'un permis autorisant la construction d'une résidence unifamiliale isolée ou un duplex, dans les 18 mois suivant la délivrance du permis,

(ii) dans le cas d'un permis autorisant la construction d'une maison en rangée, d'un appartement, d'un complexe condominial ou d'un autre immeuble résidentiel à unités multiples de 10 unités individuelles ou moins, dans les deux ans suivant la délivrance du permis,

(iii) dans le cas d'un permis autorisant la construction d'une maison en rangée, d'un appartement, d'un complexe condominial ou d'un autre immeuble résidentiel à unités multiples de plus de 10 unités individuelles, dans les trois ans suivant la délivrance du permis.

Avis de révocation

3(2) L'autorité compétente remet au promoteur un avis écrit signifiant son intention de révoquer le permis de construction et y indique la date de prise d'effet de la révocation.

Remise de l'avis de révocation du permis de construction

3(3) L'avis est remis au promoteur au moins 60 jours avant la date de prise d'effet de la révocation.

Annulation de la révocation

3(4) L'autorité compétente peut annuler la révocation d'un permis de construction si elle est convaincue que le promoteur achèvera la construction des logements résidentiels en temps opportun. Elle lui remet un avis écrit l'informant de l'annulation de la révocation du permis.

Date de prise d'effet de la révocation du permis de construction

4(1) Le permis de construction du promoteur est révoqué à la date de prise d'effet indiquée sur l'avis de révocation, sauf si le promoteur en fait appel avant cette date.

Effect of revocation

4(2) When a building permit revocation is effective, the developer must not take any further steps to complete the construction of the residential housing unless a new building permit is issued.

Appeal to Municipal Board

5(1) A developer who objects to the revocation of their building permit may appeal to the Municipal Board.

Deadline for appeal

5(2) A notice of appeal must be filed with the Municipal Board before the effective date of revocation set out in the notice of revocation.

Contents of notice of appeal

5(3) The notice of appeal must set out the grounds of the appeal. The notice must also give

- (a) the reasons for any delays in the construction of the residential housing; and
- (b) the date by which the developer believes they can complete construction of the residential housing, along with an estimated date of completion for each unfinished stage of construction.

Service on approving authority

5(4) The developer must give the notice of appeal to the approving authority within seven days after the notice of appeal is filed with the Municipal Board.

Appeal stays revocation of building permit

6 The filing of an appeal acts as a stay of the revocation of a building permit until the Municipal Board makes a decision on the appeal.

Hearing of appeal

7(1) The Municipal Board must hold a hearing on the appeal within 90 days after the notice of appeal is filed.

Effet de la révocation

4(2) Lorsque la révocation du permis de construction est en vigueur, le promoteur ne peut prendre aucune autre mesure en vue d'achever la construction des logements résidentiels, sauf si un nouveau permis de construction lui est délivré à cette fin.

Appel à la Commission municipale

5(1) Le promoteur qui s'oppose à la révocation de son permis de construction peut appeler de la décision à la Commission municipale.

Délai d'appel

5(2) Un avis d'appel est déposé auprès de la Commission municipale avant la date de prise d'effet de la révocation indiquée dans l'avis de révocation.

Contenu de l'avis d'appel

5(3) L'avis d'appel fait état des motifs de l'appel; il indique également :

- a) les raisons de tout retard pris dans la construction des logements résidentiels;
- b) la date à laquelle le promoteur croit pouvoir achever la construction des logements résidentiels et les dates prévues pour l'achèvement de chaque étape inachevée de la construction.

Signification

5(4) Le promoteur signifie à l'autorité compétente l'avis d'appel dans les sept jours suivant son dépôt auprès de la Commission municipale.

Suspension de la révocation du permis de construction

6 Le dépôt de l'avis d'appel suspend la révocation du permis de construction jusqu'à ce que la Commission municipale tranche l'appel.

Tenue d'une audience

7(1) La Commission municipale tient une audience à l'égard de l'appel dans les 90 jours suivant le dépôt de l'avis d'appel.

Decision on appeal

7(2) After hearing submissions from the approving authority and the developer at the hearing, the Municipal Board may

- (a) dismiss the appeal; or
- (b) allow the appeal and specify a new deadline for the developer to complete the construction of the residential housing.

Decision not subject to appeal

7(3) The decision of the Municipal Board is final and not subject to appeal.

When decision serves as building permit

8(1) If the Municipal Board allows a developer's appeal, the Municipal Board decision functions as a building permit and remains in effect until the revised deadline for the completion of the construction set out in the Municipal Board decision has passed.

Consequences of failing to meet deadline

8(2) A developer who fails to complete construction of the residential housing by the deadline set out in the Municipal Board decision must not take any further steps to construct the residential housing unless the approving authority issues a new building permit.

Regulations

9 The Lieutenant Governor in Council may make regulations

- (a) respecting the service of notices of revocation and notices of appeal;
- (b) defining any word or expression used but not defined in this Act;
- (c) respecting any matter the Lieutenant Governor in Council considers necessary or advisable to carry out the purpose of this Act.

Décision rendue à l'égard de l'appel

7(2) Après avoir entendu les observations de l'autorité compétente et du promoteur à l'audience, la Commission municipale peut, selon le cas :

- a) rejeter l'appel;
- b) accueillir l'appel et accorder un nouveau délai au promoteur pour qu'il achève la construction des logements résidentiels.

Décision définitive

7(3) La décision de la Commission municipale est définitive et ne peut faire l'objet d'aucun appel.

Décision tenant lieu de permis de construction

8(1) Si la Commission municipale accueille l'appel du promoteur, sa décision tient lieu de permis de construction et demeure en vigueur jusqu'à l'expiration du nouveau délai qui y est fixé pour l'achèvement de la construction.

Conséquences du non-respect du délai

8(2) Le promoteur qui n'achève pas la construction des logements résidentiels dans le délai fixé dans la décision de la Commission municipale ne peut prendre aucune autre mesure pour achever la construction, à moins que l'autorité compétente ne lui délivre un nouveau permis de construction.

Règlements

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

- a) prendre des mesures concernant la signification des avis de révocation et des avis d'appel;
- b) définir les termes qui sont utilisés dans la présente loi sans y être définis;
- c) prendre toute autre mesure qu'il estime nécessaire ou utile à l'application de la présente loi.

C.C.S.M. reference

10 This Act may be referred to as chapter T65 of the *Continuing Consolidation of the Statutes of Manitoba*.

Coming into force

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

Codification permanente

10 La présente loi constitue le chapitre T65 de la *Codification permanente des lois du Manitoba*.

Entrée en vigueur

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

The King's Printer
for the Province of Manitoba

L'Imprimeur du Roi
du Manitoba