Archived version

This version was current for the period set out in the footer below. Any amendment enacted after 11 Dec. 2025 with retroactive effect is not included.

Last amendment included: M.R. 102/2019

Version archivée

La présente version était à jour pendant la période indiquée en bas de page. Les modifications rétroactives édictées après le 11 déc. 2025 n'y figurent pas.

Dernière modification intégrée : R.M. 102/2019

THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT
(C.C.S.M. c. R119)

Residential Rent Regulation

LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION
(c. R119 de la C.P.L.M.)

Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation

Regulation 156/92
Registered August 10, 1992

Règlement 156/92
Date d'enregistrement : le 10 août 1992

TABLE OF CONTENTS

Section

1 Definitions
2 Prescribed forms
3 Rental units exempt from rent regulation
4 Repealed
4.1 Maximum rent increase permitted
5 Reporting periods
6 Repealed
7 Determining rent increase above guideline
8 Operating expenses
9 Capital expenses
10 Mortgage interest expenses
10.1 Increase in laundry charges
10.2 Increase for added furniture
11 Prohibited expenses
11.1 Maximum rent discount for new tenant
11.2 Calculating maximum rent chargeable
12 Application for rehabilitation scheme — residential complex
12.0.1 Discharge of registered notice re rehabilitation scheme order
12.1 Application for rehabilitation scheme — specified unit
12.2 Yearly limits
12.3 Review
13 Application to fix value of improvements

TABLE DES MATIÈRES

Article

1 Définitions
2 Formules réglementaires
3 Exemption
4 Abrogé
4.1 Augmentation maximale du loyer permise
5 Périodes auxquelles se rapportent les dépenses
6 Abrogé
7 Méthode de calcul
8 Frais d'exploitation
9 Dépenses en immobilisations
10 Frais d'intérêt hypothécaire
10.1 Augmentation des frais de buanderie
10.2 Augmentation du loyer pour ajout de meubles
11 Dépenses interdites
11.1 Montant maximal de la remise de loyer offerte à un nouveau locataire
11.2 Calcul du loyer maximal pouvant être exigé
12 Demande relative à un projet de réfection — ensemble résidentiel
12.0.1 Mainlevée de l'avis enregistré — ordre d'approbation d'un projet de réfection
12.1 Demande relative à un projet de réfection — unité locative déterminée
12.2 Plafonds annuels

13.1 Fees
14 Repeal
15 Coming into force

Schedule

Forms

12.3 Examen
13 Demande de fixation de la valeur des améliorations
13.1 Droits
14 Abrogation
15 Entrée en vigueur

Annexe

Formules

INTERPRETATION AND FORMS

Definitions

1(1) In this regulation,

"**Act**" means *The Residential Tenancies Act*; (« *Loi* »)

"**economic adjustment factor**" means the annual economic adjustment factor prescribed in subsection 7(2); (« facteur de rajustement économique »)

"**revenue**" means, in relation to a residential complex, the aggregate of all rents received for rental units in the complex, other than units to which all or part of Part 9 (Rent Regulation) of the Act does not apply because of section 3 or 116 of the Act. (« revenu »)

1(1.1) For greater certainty, the definition "**revenue**" in subsection (1) does not include any revenue received from tenant services charges.

1(2) For the purpose of the definition of "**rent**" in the Act, the value of a rent discount, whether given before or after this regulation comes into force, is included in rent if

(a) the rent actually payable plus the rent discount is authorized to be charged as rent under the Act; and

(b) the rent discount is provided for in a written agreement between the landlord and tenant.

DÉFINITIONS ET FORMULES RÉGLEMENTAIRES

Définitions

1(1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent règlement.

« **facteur de rajustement économique** » Le facteur de rajustement économique annuel établi au paragraphe 7(2). ("economic adjustment factor")

« ***Loi*** » La *Loi sur la location à usage d'habitation*. ("Act")

« **revenu** » Dans le cas d'un ensemble résidentiel, le total des loyers perçus à l'égard des unités locatives qui y sont situées, à l'exclusion de celles qui, en vertu de l'article 3 ou 116 de la *Loi*, ne sont pas visées par une partie ou la totalité de la partie 9 de cette loi. ("revenue")

1(1.1) La définition de « revenu » figurant au paragraphe (1) exclut les frais de services aux locataires.

1(2) Pour l'application de la définition de « **loyer** » dans la *Loi*, le montant de la remise, qu'il soit versé avant ou après l'entrée en vigueur du présent règlement, est compris dans le loyer :

a) s'il est permis de faire payer à titre de loyer en vertu de la *Loi* le loyer réellement exigible en plus de la remise;

b) si la remise est prévue dans une convention écrite conclue entre le locateur et le locataire.

1(3) At the end of a period of exemption from Part 9 of the Act, the value of a rent discount is calculated by subtracting the rent payable in the first year following the period of exemption from any rent paid during the period of exemption plus an amount equal to the maximum rent increase respecting that rent permitted by regulation in each subsequent year to the end of the period.

1(4) For the purpose of determining the amount of a rent increase allowable under section 132 of the Act,

(a) the reference in subsection 132(1) to "similar or comparable rental units"; and

(b) the reference in subsection 132(3) to "rental units in the residential complex that are similar or comparable to the tenant's units";

do not include rental units referred to in subsection 116(1) or clause 116(2)(c) of the Act.

M.R. 16/2005; 143/2006; 60/2007; 70/2010; 56/2011

Prescribed forms

2(1) The forms set out in the Schedule are prescribed for use under Part 9 (Rent Regulation) of the Act.

2(2) A prescribed form that is filed with the director or the commission shall contain all the information required to complete the form.

EXEMPTIONS FROM RENT REGULATION

Rental units exempt from rent regulation

3(1) Part 9 of the Act (Rent Regulation), except sections 118 and 119, does not apply to the following rental units or residential complexes:

1. Rental units for which the monthly rent payable on December 31 of the immediately preceding year is equal to or greater than $1,510, adjusted annually in accordance with subsection (1.1).

1(3) À la fin de la période d'exemption de la partie 9 de la *Loi*, on calcule la valeur de la remise en soustrayant le loyer payable durant la première année suivant la période d'exemption de tout loyer payé durant cette période auquel est ajouté un montant équivalant à l'augmentation maximale de loyer permise par règlement à l'égard du loyer pour chaque année subséquente jusqu'à la fin de la période.

1(4) Afin que le montant d'une augmentation de loyer autorisée en vertu de l'article 132 de la *Loi* soit déterminé, la mention au paragraphe 132(1) d'« unités locatives semblables ou comparables » et la mention au paragraphe 132(3) d'« unités locatives de l'ensemble résidentiel qui sont semblables ou comparables à la sienne » excluent les unités locatives visées au paragraphe 116(1) ou à l'alinéa 116(2)c) de la *Loi*.

R.M. 16/2005; 143/2006; 60/2007; 70/2010; 56/2011

Formules réglementaires

2(1) Les formules figurant à l'annexe sont établies pour l'application de la partie 9 de la *Loi*.

2(2) Les formules réglementaires déposées auprès du directeur ou de la Commission contiennent tous les renseignements demandés.

EXEMPTIONS RELATIVES AU CONTRÔLE DES LOYERS

Exemption

3(1) La partie 9 de la *Loi*, à l'exception des articles 118 et 119, ne s'applique pas aux unités locatives ni aux ensembles résidentiels suivants :

1. Les unités locatives pour lesquelles le loyer mensuel exigible au 31 décembre de l'année précédente est égal ou supérieur à 1 510 $, cette somme étant rajustée annuellement en conformité avec le paragraphe (1.1).

2. Rental units that are owned and administered by or for the Government of Canada, the Government of Manitoba, a municipality or an agency of the Government of Canada, the Government of Manitoba or a municipality, other than the rental units described in subsection (2).

3. The following rental units if the rents charged are fixed with the approval of either Canada Mortgage and Housing Corporation or the Manitoba Housing and Renewal Corporation:

(a) rental units in a low-rental housing project owned by a limited-dividend housing company and operated under a contract made under section 26 of the *National Housing Act* (Canada);

(b) rental units owned by a non-profit corporation, housing cooperative or non-profit housing corporation and operated under a contract made under section 26 or 27 of the *National Housing Act* (Canada);

(c) rental units funded under the Residential Rehabilitation Assistance Program administered by the Manitoba Housing and Renewal Corporation and operated under a contract made under section 51 of the *National Housing Act* (Canada);

(d) rental units in respect of which Canada Mortgage and Housing Corporation has entered into a cost-sharing contract under section 82 of the *National Housing Act* (Canada);

(e) rental units in respect of which Canada Mortgage and Housing Corporation has made a contribution under section 95 of the *National Housing Act* (Canada);

(f) rental units owned or leased by a non-profit corporation and operated under an agreement with the Manitoba Housing and Renewal Corporation made under the Manitoba Seniors RentalStart Program established by Order in Council 1123/86;

(g) rental units funded and operated under a property management agreement made under the Rural and Native Housing Program established under section 79 of the *National Housing Act* (Canada);

2. Les unités locatives que possède et gère le gouvernement du Canada, le gouvernement du Manitoba, une municipalité ou un organisme fédéral, provincial ou municipal ou qu'un tiers possède et gère pour le compte de l'un d'eux, à l'exclusion des unités locatives visées au paragraphe (2).

3. Si les loyers exigés sont fixés avec l'approbation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou de la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba, les unités locatives suivantes :

a) les unités locatives d'un ensemble d'habitation à loyer modique qui appartiennent à une société immobilière à dividendes limités et qui sont exploitées en vertu d'un contrat conclu en application de l'article 26 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

b) les unités locatives qui appartiennent à une association personnalisée, à une coopérative de logement ou à une association personnalisée d'habitation et qui sont exploitées en vertu d'un contrat conclu en application de l'article 26 ou 27 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

c) les unités locatives financées dans le cadre du Programme d'aide à la remise en état des logements administré par la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba et exploitées en vertu d'un contrat conclu en application de l'article 51 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

d) les unités locatives à l'égard desquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement a conclu un contrat de partage des coûts en application de l'article 82 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

e) les unités locatives à l'égard desquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement a versé une contribution en application de l'article 95 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

(h) rental units funded and operated in accordance with an agreement under the Manitoba Affordable Housing Program established by Order in Council 264/2002.

f) les unités locatives qui appartiennent à une association personnalisée ou qui sont louées par celle-ci et qui sont exploitées en vertu d'une entente conclue avec la Société d'habitation et de rénovation du Manitoba dans le cadre du programme Logements à louer à l'intention des personnes âgées du Manitoba créé en application du décret n° 1123/86;

g) les unités locatives financées et exploitées en vertu d'une entente de gestion immobilière conclue dans le cadre du Programme de logement pour les Autochtones et les habitants des régions rurales créé sous le régime de l'article 79 de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada);

h) les unités locatives financées et exploitées conformément à une entente conclue dans le cadre du programme manitobain de logement à prix abordable et prévue par le décret 264/2002.

Exempt rent amount

3(1.1) Starting in 2020, the amount in paragraph 1 of subsection (1) is adjusted on January 1 of each year by

(a) increasing the immediately preceding year's amount by a percentage equal to the maximum permitted rent increase that is in effect on that day under section 4.1; and

(b) if the result is not a multiple of five dollars, rounding the result to the nearest multiple of five dollars (or to the higher one if it is at the midpoint between two such multiples).

Seuil des loyers exemptés

3(1.1) À compter de 2020, la somme visée au point 1 du paragraphe (1) est rajustée le 1er janvier de chaque année de la manière suivante :

a) la somme pour l'année précédente est augmentée d'un pourcentage équivalant à l'augmentation maximale de loyer permise en vigueur le 1er janvier en conformité avec l'article 4.1;

b) si le résultat n'est pas un multiple de 5 $, le résultat est arrondi au multiple de cinq dollars le plus près (ou au multiple supérieur s'il s'agit du point intermédiaire entre deux multiples).

3(2) Despite paragraph 2 of subsection (1), the rental units in premises owned individually or collectively by North Portage Development Corporation or The Forks Renewal Corporation are subject to Part 9 of the Act.

M.R. 171/92; 151/93; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 132/2004; 159/2004; 169/2004; 130/2005; 192/2006; 139/2007; 143/2008; 143/2009; 70/2010; 127/2010; 86/2011; 116/2012; 130/2013; 229/2014; 148/2015; 133/2016; 120/2017; 126/2018; 85/2019

3(2) Malgré le point 2 du paragraphe (1), les unités locatives qui se trouvent dans les locaux appartenant individuellement ou collectivement à la North Portage Development Corporation ou à la Forks Renewal Corporation sont visées par la partie 9 de la *Loi*.

R.M. 171/92; 151/93; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 132/2004; 159/2004; 169/2004; 130/2005; 192/2006; 139/2007; 143/2008; 143/2009; 70/2010; 127/2010; 86/2011; 116/2012; 130/2013; 229/2014; 148/2015; 133/2016; 120/2017; 126/2018; 85/2019

4 [Repealed]

M.R. 171/92; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 169/2004; 130/2005; 192/2006; 139/2007; 143/2008; 143/2009; 127/2010; 86/2011; 116/2012; 130/2013; 190/2014; 229/2014

Maximum rent increase permitted

4.1(1) For the purpose of subsection 120(2) of the Act, a landlord may increase the rent charged for a rental unit by no more than the amount determined by the following formula and expressed as a percentage, rounded to one decimal place:

Maximum permitted rent increase = 100 × (A-B)/B

In this formula,

A is the average of the 12 monthly consumer price indexes for the 12-month period ending on June 30 of the year immediately preceding the year in which the rent increase is to take effect; and

B is the average of the 12 monthly consumer price indexes for the 12-month period immediately before the period described in A.

For this purpose, the monthly consumer price index is the monthly consumer price index for Manitoba (All-items), as published by Statistics Canada under the authority of the *Statistics Act* (Canada).

4.1(2) If the amount determined under subsection (1) exceeds the inflation-control target range that is adopted by the Bank of Canada and the Government of Canada and published by the Bank of Canada, and that is in effect on January 1 of the year the rent increase is to take effect, the maximum permitted rent increase is the maximum target of the range.

4.1(3) If the amount determined under subsection (1) is less than the inflation-control target range referred to in subsection (2), the maximum permitted rent increase is the minimum target of the range

4 [Abrogé]

R.M. 171/92; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 169/2004; 130/2005; 192/2006; 139/2007; 143/2008; 143/2009; 127/2010; 86/2011; 116/2012; 130/2013; 190/2014; 229/2014

Augmentation maximale du loyer permise

4.1(1) Pour l'application du paragraphe 120(2) de la *Loi*, les locateurs peuvent augmenter le loyer d'une unité locative d'au plus le pourcentage calculé à l'aide de la formule qui suit et arrondi à une décimale près :

augmentation maximale du loyer permise = 100 × (A-B)/B

Dans la présente formule :

A représente la moyenne des 12 indices mensuels des prix à la consommation pour la période de 12 mois qui se termine le 30 juin de l'année précédant l'année de l'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer;

B représente la moyenne des 12 indices mensuels des prix à la consommation pour la période de 12 mois qui précède la période prévue à l'élément A.

Pour l'application du présent paragraphe, l'indice mensuel des prix à la consommation correspond à l'indice d'ensemble mensuel des prix à la consommation pour le Manitoba, publié par Statistique Canada sous le régime de la *Loi sur la statistique* (Canada).

4.1(2) Si le pourcentage calculé au paragraphe (1) est supérieur à la fourchette cible de maîtrise de l'inflation que la Banque du Canada et le gouvernement fédéral ont adoptée, que publie cette dernière et qui est en vigueur le 1er janvier de l'année durant laquelle l'augmentation de loyer doit entrer en vigueur, l'augmentation maximale du loyer permise correspond au maximum de la fourchette cible.

4.1(3) Si le pourcentage calculé au paragraphe (1) est inférieur à la fourchette cible de maîtrise de l'inflation visée au paragraphe (2), l'augmentation maximale du loyer permise correspond au minimum de la fourchette cible.

4.1(4) The amount of a permitted rent increase may be rounded to the nearest dollar.

M.R. 190/2014; 229/2014; 148/2015; 133/2016; 120/2017; 126/2018; 85/2019

Reporting periods

5(1) The expenses specified in the prescribed form respecting an application for a rent increase under subsection 123(2) of the Act must relate to

(a) a period of 12 consecutive months, the last day of which occurs at least three and not more than 14 months immediately before the date on which the first increase in rent for a rental unit in the residential complex is to take effect; and

(b) a period of 12 consecutive months immediately preceding the period described in clause (a).

5(2) When a landlord submits information under this section and in a subsequent year is required to file financial information in respect of the same residential complex, the information must be supplied for a 12 consecutive month period that corresponds to the periods described in clauses (1)(a) and (b), unless the director is satisfied that it is not reasonable to require the landlord to do so.

6 [Repealed]

M.R. 151/93; 172/2012

Determining rent increase above guideline

7(1) When an application is made by a landlord under subsection 123(2) of the Act, the director must, in accordance with the Act, this section and sections 8 to 10 and 11 of this regulation, determine the total rent increase for rental units in the residential complex that are not exempt by adding together the following amounts:

1. The change in the operating expenses as determined under section 8, which may be a positive or negative figure.

2. The capital expenses as determined under section 9.

3. The dollar value of any change in services and facilities and other amenities, which may be a positive or negative figure.

4.1(4) Le montant de toute augmentation de loyer permise peut être arrondi au dollar près.

R.M. 190/2014; 229/2014; 148/2015; 133/2016; 120/2017; 126/2018; 85/2019

Périodes auxquelles se rapportent les dépenses

5(1) Les dépenses précisées dans la formule réglementaire relative à la demande d'augmentation de loyer prévue au paragraphe 123(2) de la *Loi* se rapportent à ce qui suit :

a) une période de 12 mois consécutifs dont le dernier jour précède d'au moins 3 mois et d'au plus 14 mois la date à laquelle la première augmentation de loyer pour une unité locative de l'ensemble résidentiel doit entrer en vigueur;

b) la période de 12 mois consécutifs qui précède la période visée à l'alinéa a).

5(2) Lorsqu'un locateur fournit des renseignements en vertu du présent article et qu'il doit, dans une année ultérieure, déposer des renseignements d'ordre financier relativement au même ensemble résidentiel, les renseignements couvrent une période de 12 mois consécutifs qui correspond aux périodes définies aux alinéas (1)a) et b), à moins que le directeur ne soit convaincu qu'il n'est pas raisonnable d'exiger que le locateur fournisse ces renseignements.

6 [Abrogé]

R.M. 151/93; 172/2012

Méthode de calcul

7(1) Lorsqu'il reçoit d'un locateur la demande visée au paragraphe 123(2) de la *Loi*, le directeur établit, conformément à cette loi, au présent article et aux articles 8 à 10 et 11 du présent règlement, l'augmentation de loyer totale pour les unités locatives de l'ensemble résidentiel qui ne font pas l'objet d'une exemption en additionnant les montants suivants :

1. Le changement au chapitre des frais d'exploitation visés à l'article 8, ce montant pouvant être positif ou négatif.

2. Les dépenses en immobilisations visées à l'article 9.

4. The greater of

(a) one-third of the amount by which the total of operating expenses under section 8 and mortgage interest expenses under section 10 exceeds revenue; and

(b) the annual economic adjustment factor multiplied by the revenue.

3. La valeur monétaire des changements apportés au chapitre des services, des installations et des autres commodités, cette valeur pouvant être positive ou négative.

4. Le plus élevé des montants suivants :

a) le tiers de la différence entre le total des frais d'exploitation visés à l'article 8 et des frais d'intérêt hypothécaire visés à l'article 10 et le revenu;

b) le facteur de rajustement économique annuel multiplié par le revenu.

7(1.1) In making a determination under subsection (1), if one or more of the rental units in the residential complex is exempt, the director must

(a) exclude operating expenses incurred in the periods described in subsection 5(1) for the sole benefit of exempt rental units;

(b) exclude capital expenses and mortgage interest expenses incurred in the period described in clause 5(1)(a) for the sole benefit of exempt rental units;

(c) exclude the dollar value of any change in services, facilities and other amenities that relates to or affects only exempt rental units; and

(d) multiply each of the following by A/B:

(i) the operating expenses incurred in the periods described in subsection 5(1) for the common benefit of all rental units in the complex, other than expenses incurred in lieu of management fees by a landlord who manages his or her own property,

(ii) the capital expenses and mortgage interest expenses incurred in the period described in clause 5(1)(a) for the common benefit of all rental units in the complex,

(iii) the dollar value of any change in services, facilities and other amenities that relates to or affects all rental units in the complex.

In this clause,

A is the total number of rental units in the complex that are the subject of the application;

7(1.1) Au moment de faire un calcul en vertu du paragraphe (1), le directeur procède comme suit si au moins une unité locative de l'ensemble résidentiel fait l'objet d'une exemption :

a) il exclut les frais d'exploitation engagés pendant les périodes visées au paragraphe 5(1) à l'égard uniquement d'unités locatives faisant l'objet d'une exemption;

b) il exclut les dépenses en immobilisations et les frais d'intérêt hypothécaire engagés pendant la période visée à l'alinéa 5(1)a) à l'égard uniquement d'unités locatives faisant l'objet d'une exemption;

c) il exclut la valeur monétaire des changements apportés au chapitre des services, des installations et des autres commodités qui ne visent que des unités locatives faisant l'objet d'une exemption;

d) il multiplie chacun des éléments suivants par A/B :

(i) les frais d'exploitation engagés pendant les périodes visées au paragraphe 5(1) à l'égard de toutes les unités locatives de l'ensemble résidentiel, à l'exclusion des dépenses engagées au lieu de frais d'administration par un locateur qui gère ses propres biens,

(ii) les dépenses en immobilisations et les frais d'intérêt hypothécaire engagés pendant la période visée à l'alinéa 5(1)a) à l'égard de toutes les unités locatives de l'ensemble résidentiel,

B is the total number of rental units in the complex.

7(2) For the purpose of subsection (1), the annual economic adjustment factor for a year is

(a) equal to 62.9% of the amount of the maximum permitted rent increase that is in effect on January 1 of that year under section 4.1; and

(b) expressed as a percentage, rounded to one decimal place.

7(3) In this section, "**exempt**", in relation to a rental unit, means a rental unit to which all or part of Part 9 (Rent Regulation) of the Act does not apply because of section 3 or 116 of the Act.

M.R. 171/92; 151/93; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 169/2004; 16/2005; 130/2005; 192/2006; 139/2007; 143/2008; 143/2009; 127/2010; 86/2011; 116/2012; 130/2013; 229/2014; 148/2015; 133/2016; 120/2017; 126/2018; 85/2019

(iii) la valeur monétaire des changements apportés au chapitre des services, des installations ou des autres commodités qui visent toutes les unités locatives de l'ensemble résidentiel.

Dans le présent alinéa :

A représente le nombre total d'unités locatives de l'ensemble résidentiel visées par la demande;

B représente le nombre total d'unités locatives de l'ensemble résidentiel.

7(2) Pour l'application du paragraphe (1), le facteur de rajustement économique annuel pour une année correspond à 62,9 % de l'augmentation maximale de loyer permise qui est en vigueur le 1er janvier de cette année en conformité avec l'article 4.1, arrondi à une décimale près.

7(3) Dans le présent article, les unités locatives faisant l'objet d'une exemption sont celles qui, en vertu de l'article 3 ou 116 de la *Loi*, ne sont pas visées par une partie ou la totalité de la partie 9 de cette loi.

R.M. 171/92; 151/93; 171/93; 155/94; 136/95; 171/96; 183/97; 106/98; 125/99; 117/2000; 139/2001; 148/2002; 147/2003; 169/2004; 16/2005; 130/2005; 192/2006; 139/2007; 143/2008; 143/2009; 127/2010; 86/2011; 116/2012; 130/2013; 299/2014; 148/2015; 133/2016; 120/2017; 126/2018; 85/2019

EXPENSES

Operating expenses

8(1) A landlord's operating expenses incurred in a period referred to in subsection 5(1) in respect of a residential complex include the following:

(a) the cost of advertising to acquire tenants or employees;

(b) the cost of renting, maintaining and repairing appliances, facilities, equipment, furnishings and furniture, to the extent that the costs have not been recovered from a tenant's deposit or from another source;

FRAIS

Frais d'exploitation

8(1) Les frais d'exploitation du locateur engagés au cours de l'une des périodes visées au paragraphe 5(1) relativement à un ensemble résidentiel comprennent ce qui suit :

a) les frais de publicité engagés dans le but d'attirer des locataires ou des employés;

(c) the cost of leasing land for purposes directly related to the operation and use or enjoyment of the residential complex;

(d) when a landlord provides his or her own personal labour for repairs and maintenance, a reasonable amount in respect of that labour;

(e) the cost of tools, equipment and parts, having an individual price of $400 or less;

(f) management fees for the management of the residential complex, and if a landlord manages his or her own property and does not incur management fees, the fees allowed under this clause shall be 5% of the revenue for the period, which shall be in place of automobile, office, stationery and other similar expenses paid for by the landlord and salaries paid by the landlord to himself or herself or any other person in respect of management and accounting services other than audit or leasing services;

(g) employee wages and benefits other than those provided for in clause (f);

(h) service contract costs;

(i) reasonable professional fees, including professional fees related to refinancing of the residential complex;

(j) bank service charges that have not been recovered from a tenant;

(k) insurance premiums;

(l) utilities;

(m) realty taxes;

(n) corporation capital tax;

(o) health and post-secondary education tax;

(p) the cost of entertainment and promotion, including advertising, that is primarily intended to increase the revenues of the property;

(q) other expenses permitted by the director.

b) les frais de location, d'entretien et de réparation des appareils ménagers, des installations, de l'équipement et de l'ameublement dans la mesure où ces frais n'ont pas été remboursés au moyen d'un dépôt du locataire ou au moyen d'une autre source;

c) les frais de location de biens-fonds à des fins liées directement à l'exploitation et à l'usage ou à la jouissance de l'ensemble résidentiel;

d) un montant raisonnable pour le travail personnel du locateur lorsqu'il effectue lui-même les réparations et l'entretien;

e) le coût des outils, de l'équipement et des pièces d'une valeur unitaire d'au plus 400 $;

f) les frais d'administration de l'ensemble résidentiel et si le locateur administre lui-même ses biens, le montant autorisé en vertu du présent alinéa équivaut à 5 % du revenu pour la période, montant qui remplace les frais d'automobile, de bureau, de papeterie et autres dépenses semblables payées par le locateur ainsi que le salaire qu'il se paie ou qu'il paie à d'autres personnes relativement aux services d'administration et de comptabilité, à l'exception des services de vérification et de location;

g) le salaire des employés et les avantages autres que ceux prévus à l'alinéa f);

h) les frais découlant des contrats de services;

i) les honoraires professionnels raisonnables, y compris ceux liés au refinancement de l'ensemble résidentiel;

j) les frais d'administration bancaires qui n'ont pas été remboursés par un locataire;

k) les primes d'assurance;

l) les services;

m) les impôts fonciers;

n) l'impôt sur le capital des corporations;

o) l'impôt destiné aux services de santé et à l'enseignement postsecondaire;

p) les frais de représentation et de promotion, y compris les frais de publicité, qui visent principalement l'augmentation des revenus du bien;

8(2) The following shall not be included as operating expenses:

(a) expenses that are not related to the normal or usual operation of the residential complex;

(a.1) expenses that are exclusively related to the provision of tenant services;

(b) non-recurring or extraordinary expenses;

(c) the cost of purchasing furniture when furniture is provided in rental units;

(d) capital expenses described in section 9;

(e) capital cost allowance or depreciation;

(f) charitable or political donations;

(g) the cost of entertainment and promotion that is not primarily intended to increase the revenues of the property;

(h) fines or penalties levied for failure to meet an obligation imposed by contract, statute, regulation or by-law;

(i) interest expenses, including mortgage interest;

(j) reserves;

(k) income taxes;

(l) budgeted, projected or anticipated costs;

(m) professional fees related to acquisition of the residential complex or to original financing;

(n) professional fees related to conversion of rental units to condominiums;

(o) fees payable under the Act to the director or to the commission.

M.R. 111/2004; 70/2010; 56/2011; 152/2015

q) les autres dépenses autorisées par le directeur.

8(2) Ne font pas partie des frais d'exploitation :

a) les dépenses qui ne sont pas liées à l'exploitation normale et habituelle de l'ensemble résidentiel;

a.1) les dépenses liées exclusivement à la fourniture de services aux locataires;

b) les dépenses non récurrentes ou extraordinaires;

c) les frais d'achat de meubles lorsqu'ils sont fournis dans les unités locatives;

d) les dépenses en immobilisations visées à l'article 9;

e) les déductions pour amortissement ou la dépréciation;

f) les dons faits à des organismes de charité ou à des associations politiques;

g) les frais de représentation et de promotion qui ne visent pas principalement l'augmentation des revenus du bien;

h) les amendes ou les peines perçues en raison du non-respect d'une obligation imposée par un contrat, une loi, un règlement ou un arrêté;

i) les intérêts débiteurs, y compris l'intérêt hypothécaire;

j) les réserves;

k) l'impôt sur le revenu;

l) les frais budgétisés ou prévus;

m) les honoraires professionnels liés à l'acquisition de l'ensemble résidentiel ou au financement initial;

n) les honoraires professionnels liés à la transformation d'unités locatives en condominiums;

o) les droits payables au directeur ou à la Commission en vertu de la *Loi*.

R.M. 111/2004; 70/2010; 56/2011; 152/2015

Capital expenses

9(1) Subject to subsection (1.1), a landlord's capital expenses are those expenses incurred by a landlord in respect of a residential complex

(a) to acquire or replace appliances, furnishings or services and facilities; or

(b) for capital improvements or major repairs that have a lasting and long-term benefit to the residential complex.

Dépenses en immobilisations

9(1) Sous réserve du paragraphe (1.1), les dépenses en immobilisations du locateur sont celles qu'il engage relativement à un ensemble résidentiel :

a) pour acquérir ou remplacer des appareils ménagers, des meubles ou des services et installations;

b) pour apporter des améliorations aux immobilisations ou effectuer des réparations majeures qui ont un effet durable sur l'ensemble résidentiel.

9(1.1) A landlord's capital expenses do not include

(a) expenses that relate to the provision of tenant services; and

(b) the portion of expenses for the items referred to in clauses (1)(a) and (b) that relates to enhancing the level of prestige of a residential complex or rental unit.

9(1.1) Sont exclues des dépenses en immobilisations du locateur :

a) celles qui ont trait à la fourniture de services aux locataires;

b) la partie des dépenses visées aux alinéas (1)a) et b) qui ont pour objet de rehausser le prestige d'un ensemble résidentiel ou d'une unité locative.

9(1.2) For the purpose of subsection (1), a landlord's capital expenses are considered to be incurred to the following extent:

(a) 1/3 of the acquisition or replacement cost of

(i) caulking (interior),

(ii) blinds,

(iii) drapes,

(iv) emergency lighting (portable), and

(v) interior painting;

(b) 1/4 of the acquisition or replacement cost of

(i) air conditioning units (wall or window units),

(ii) canopies and awnings (vinyl),

(iii) dishwashers,

9(1.2) Pour l'application du paragraphe (1), les dépenses en immobilisations du locateur sont admissibles à ce titre jusqu'à concurrence :

a) du tiers du coût d'acquisition ou de remplacement de ce qui suit :

(i) le calfeutrage (intérieur),

(ii) les stores,

(iii) les tentures,

(iv) l'éclairage de secours portatif,

(v) la peinture d'intérieur;

b) du quart du coût d'acquisition ou de remplacement de ce qui suit :

(i) les climatiseurs (muraux ou de fenêtre),

(ii) les vélums en vinyle,

(iii) les lave-vaisselle,

(iv) emergency lighting (fixed units),

(v) exterior painting (acrylic),

(vi) fences (wooden),

(vii) flooring (carpet, laminate or vinyl),

(viii) furniture,

(ix) garburators,

(x) refrigerators,

(xi) standby power supply systems (portable units),

(xii) tools, equipment and parts, having an individual price of more than $400,

(xiii) washers, and

(xiv) water heaters (direct heat);

(c) 1/6 of the acquisition or replacement cost of

(i) cabinetry and countertops,

(ii) canopies and awnings (metal or concrete),

(iii) caulking (exterior),

(iv) central alarm systems,

(v) ceramic tiles and tub surrounds,

(vi) dryers,

(vii) exterior painting (elastomeric),

(viii) fire doors, fire escapes, fire separations, firewalls,

(ix) flooring (tile),

(x) garage doors,

(xi) garbage disposal systems,

(xii) heating, ventilation and central air conditioning systems, if the acquisition or replacement increases the energy efficiency of the residential complex in accordance with standards established by the director,

(iv) l'éclairage de secours (fixe),

(v) la peinture acrylique d'extérieur,

(vi) les clôtures (de bois),

(vii) les revêtements de sol (tapis, couvre-plancher de vinyle ou stratifié),

(viii) l'ameublement,

(ix) les broyeurs de déchets,

(x) les réfrigérateurs,

(xi) les systèmes de secours d'alimentation en énergie (portatifs),

(xii) les outils, l'équipement et les pièces dont le prix unitaire dépasse 400 $,

(xiii) les laveuses,

(xiv) les chauffe-eau (chaleur directe);

c) du sixième du coût d'acquisition ou de remplacement de ce qui suit :

(i) les armoires et les comptoirs,

(ii) les vélums (de métal ou de béton),

(iii) le calfeutrage (extérieur),

(iv) les systèmes d'alarme centraux,

(v) les carreaux de céramique et les bordures de baignoire,

(vi) les sécheuses,

(vii) la peinture élastomérique d'extérieur,

(viii) les portes coupe-feu, les escaliers de secours, les séparations coupe-feu et les murs coupe-feu,

(ix) le revêtement de sol (carreaux),

(x) les portes de garage,

(xi) les systèmes d'élimination des ordures,

(xiii) insulation,

(xiv) intercom and voice communication systems,

(xv) plumbing fixtures,

(xvi) roofing, if the acquisition or replacement increases the energy efficiency of the residential complex in accordance with standards established by the director,

(xvii) siding, if the acquisition or replacement increases the energy efficiency of the residential complex in accordance with standards established by the director,

(xviii) signal boxes,

(xix) standby power supply systems (fixed units),

(xx) standpipe and hose,

(xxi) stoves,

(xxii) water heaters (indirect heat), and

(xxiii) windows, if the acquisition or replacement increases the energy efficiency of the residential complex in accordance with standards established by the director;

(d) 1/8 of the acquisition or replacement cost of

(i) cable television wiring,

(ii) chimneys,

(iii) eavestroughs,

(iv) electrical wiring,

(v) elevators,

(vi) fences (metal or concrete),

(vii) flooring (hardwood),

(viii) foundation and masonry work,

(vix) heating, ventilation and central air conditioning systems, if the acquisition or replacement does not increase the energy efficiency of the residential complex sufficiently to meet standards established by the director,

(xii) les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation centrale, si l'acquisition ou le remplacement augmente le rendement énergétique de l'ensemble résidentiel conformément aux normes établies par le directeur,

(xiii) l'isolation,

(xiv) les systèmes d'interphone et de communication vocale,

(xv) les appareils de plomberie,

(xvi) la toiture, si l'acquisition ou le remplacement nécessaire à sa réfection augmente le rendement énergétique de l'ensemble résidentiel conformément aux normes établies par le directeur,

(xvii) le revêtement extérieur, si l'acquisition ou le remplacement augmente le rendement énergétique de l'ensemble résidentiel conformément aux normes établies par le directeur,

(xviii) les boîtes de signalisation,

(xix) les systèmes de secours d'alimentation en énergie (fixes),

(xx) les conduites d'incendie et les tuyaux d'arrosage,

(xxi) les cuisinières,

(xxii) les chauffe-eau (chauffage indirect),

(xxiii) les fenêtres, si l'acquisition ou le remplacement augmente le rendement énergétique de l'ensemble résidentiel conformément aux normes établies par le directeur;

d) du huitième du coût d'acquisition ou de remplacement de ce qui suit :

(i) les câbles de câblodiffusion,

(ii) les cheminées,

(iii) les gouttières,

(iv) le câblage électrique,

(v) les ascenseurs,

(x) landscaping,

(xi) parking lot paving and expansion,

(xii) plumbing,

(xiii) roofing, if the acquisition or replacement does not increase the energy efficiency of the residential complex sufficiently to meet standards established by the director,

(xiv) satellite dishes and wiring,

(xv) sewer and water installations,

(xvi) siding, if the acquisition or replacement does not increase the energy efficiency of the residential complex sufficiently to meet standards established by the director,

(xvii) structural repairs and replacement,

(xviii) swimming pools, and

(xix) windows, if the acquisition or replacement does not increase the energy efficiency of the residential complex sufficiently to meet standards established by the director;

(e) 1/3, 1/4, 1/6 or 1/8, as determined by the director, of the cost of other items as the director determines to be capital expenses.

(vi) les clôtures (de métal ou de ciment),

(vii) le revêtement de sol (en bois franc),

(viii) les travaux d'excavation et de maçonnerie,

(vix) les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation centrale, si l'acquisition ou le remplacement n'augmente pas le rendement énergétique de l'ensemble résidentiel d'une manière qui satisfait aux normes établies par le directeur,

(x) l'aménagement paysager,

(xi) le revêtement et l'agrandissement des parcs de stationnement,

(xii) la plomberie,

(xiii) la toiture, si l'acquisition ou le remplacement nécessaire à sa réfection n'augmente pas le rendement énergétique de l'ensemble résidentiel d'une manière qui satisfait aux normes établies par le directeur,

(xiv) les antennes paraboliques et les câbles,

(xv) les installations d'évacuation des eaux usées et d'approvisionnement en eau,

(xvi) le revêtement extérieur, si l'acquisition ou le remplacement n'augmente pas le rendement énergétique de l'ensemble résidentiel d'une manière qui satisfait aux normes établies par le directeur,

(xvii) les réparations et le remplacement de la charpente,

(xviii) les piscines,

(xix) les fenêtres, si l'acquisition ou le remplacement n'augmente pas le rendement énergétique de l'ensemble résidentiel d'une manière qui satisfait aux normes établies par le directeur;

e) du tiers, du quart, du sixième ou du huitième, selon ce que le directeur détermine, du coût des autres articles qu'il désigne à titre de dépenses en immobilisations.

9(2) Where a capital expense is incurred to provide a substitute for an existing service and the substitution causes a reduction in operating expenses respecting that service in the period in which the capital expense was incurred, an equivalent amount shall be deducted from that category of operating expenses for the previous period.

9(3) Where energy conservation resulting from a capital expense causes a reduction in any category of operating expenses in the period in which the capital expense was incurred, an equivalent amount shall be deducted from that category of operating expenses for the previous period.

9(4) [Repealed] M.R. 151/93

M.R. 151/93; 56/2011; 151/2011; 172/2012; 190/2014

Mortgage interest expenses

10(1) If the following conditions are met, the mortgage interest expenses are the actual mortgage interest expenses incurred by the landlord:

1. The principal cannot exceed,

   (a) in the case of newly constructed rental property, 75% of the cost of construction;

   (b) in the case of rental property purchased by the landlord, 75% of the lesser of

      (i) the purchase price in a bona fide arm's length transaction, or

      (ii) an independent appraised value acceptable to an approved lender under the *National Housing Act* (Canada) at the time of the purchase; or

   (c) in the case of rental property that is substantially rehabilitated or renovated after its construction or purchase by the landlord, 75% of the total cost of the rehabilitation or renovation in addition to the amount referred to in clause (a) or (b).

2. The interest rate charged cannot exceed the interest rate usually charged by approved lenders under the *National Housing Act* (Canada) at the time the mortgage or a renewal of a mortgage is executed.

9(2) Si des dépenses en immobilisations sont engagées en vue du remplacement d'un service existant et si le remplacement en question entraîne la réduction des frais d'exploitation relatifs à ce service pour la période pendant laquelle les dépenses ont été engagées, un montant équivalent est déduit de cette catégorie de frais d'exploitation pour la période précédente.

9(3) Si la conservation d'énergie qui résulte de dépenses en immobilisations entraîne une réduction dans une catégorie de frais d'exploitation pour la période pendant laquelle les dépenses ont été engagées, un montant équivalent est déduit de cette catégorie de frais pour la période précédente.

9(4) [Abrogé] R.M. 151/93

R.M. 151/93; 56/2011; 151/2011; 172/2012; 190/2014

Frais d'intérêt hypothécaire

10(1) Si les conditions suivantes sont remplies, les frais d'intérêt hypothécaire équivalent aux frais réels d'intérêt hypothécaire engagés par le locateur :

1. Le capital ne peut dépasser :

   a) dans le cas d'un bien locatif nouvellement construit, 75 % du coût de construction;

   b) dans le cas d'un bien locatif acheté par le locateur, 75 % du moins élevé des montants suivants :

      (i) le prix d'achat pour une opération sans lien de dépendance conclue de bonne foi,

      (ii) la valeur d'expertise indépendante qu'un prêteur agréé aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) a jugée acceptable au moment de l'achat;

   c) dans le cas d'un bien locatif qui a subi des travaux de réfection ou de rénovation majeurs après sa construction ou son achat par le locateur, 75 % du montant total des coûts de réfection ou de rénovation en plus du montant visé à l'alinéa a) ou b).

3. A renewal of a mortgage must be for an amount that does not exceed the principal that is outstanding on the mortgage immediately before the renewal is executed.

10(2) When a landlord refinances an existing mortgage, the new mortgage is deemed to be a renewal to which paragraphs 2 and 3 of subsection (1) shall apply.

10(3) When the terms and conditions of a mortgage or a renewal of a mortgage or a re-financing of an existing mortgage do not meet the requirements of subsections (1) or (2), the director shall, for the purpose of determining the landlord's mortgage interest expenses, estimate the amount of mortgage interest expenses for the period that would have been incurred had those requirements been met.

Increase in laundry charges

10.1(1) In determining an increase in expenses under clause 129(2)(b) of the Act, the director shall take into account

(a) any increase, since the date the laundry charges were last increased, in the following:

(i) annual expenses for repair of laundry equipment,

(ii) rates for utilities, including gas, electricity and water, related to the use of the laundry facilities; and

(b) the acquisition or replacement cost of any laundry equipment acquired by the landlord since the date the laundry charges were last increased.

10.1(2) Before making an order under subsection 129(1) of the Act, the director shall consider

(a) the cumulative effect on the charges for laundry facilities of the maximum rent increases permitted by regulation for rental units since the date the charges were last increased; and

2. Le taux d'intérêt exigé ne peut dépasser le taux d'intérêt habituellement exigé par les prêteurs agréés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) au moment où une hypothèque est contractée ou renouvelée.

3. Le montant du renouvellement d'une hypothèque ne peut dépasser le capital impayé de l'hypothèque avant le renouvellement.

10(2) Lorsque le locateur refinance une hypothèque existante, la nouvelle hypothèque est réputée être un renouvellement auquel s'appliquent les points 2 et 3 du paragraphe (1).

10(3) Lorsque les modalités d'une hypothèque, du renouvellement d'une hypothèque ou du refinancement d'une hypothèque existante ne respectent pas les conditions énoncées au paragraphe (1) ou (2), le directeur, aux fins de l'établissement des frais d'intérêt hypothécaire du locateur, évalue le montant des frais d'intérêt hypothécaire qui auraient été engagés pour la période si les conditions avaient été respectées.

Augmentation des frais de buanderie

10.1(1) Lorsqu'il détermine l'augmentation des dépenses en application de l'alinéa 129(2)b) de la *Loi*, le directeur prend en considération :

a) toute augmentation qui est survenue depuis la date de la dernière augmentation des frais de buanderie et qui vise :

(i) les dépenses annuelles faites pour la réparation de l'équipement de buanderie,

(ii) le coût des services, y compris le gaz, l'électricité et l'eau, relatifs à l'utilisation des installations de buanderie;

b) le coût d'acquisition ou de remplacement de l'équipement de buanderie que s'est procuré le locateur depuis la date de la dernière augmentation des frais de buanderie.

10.1(2) Avant de donner un ordre en application du paragraphe 129(1) de la *Loi*, le directeur considère :

a) l'effet qu'ont eu dans l'ensemble, sur les frais des installations de buanderie, les augmentations maximales du loyer permises par règlement à l'égard des unités locatives depuis la date de la dernière augmentation des frais;

(b) any change in the laundry facilities since the date the charges were last increased.

10.1(3) For the purposes of this section, laundry equipment does not include laundry equipment used for a personal laundry service for tenancies that include the provision of tenant services.

M.R. 151/93; 56/2011

Increase for added furniture

10.2 For the purpose of subsection 132.1(1) of the Act, the portion of the cost of furniture by which rent may be increased on a monthly basis is 1/36.

M.R. 151/93

Prohibited expenses

11 Despite any other provision of this regulation, the director shall disallow any expense or portion of an expense that

(a) does not pertain to the residential complex;

(a.1) relates to the provision of tenant services;

(b) is incurred as a result of a non-arm's length transaction, to the extent that the expense is unreasonable when compared to similar transactions taking place in the market place;

(c) has previously been allowed as part of an application for a rent increase or an increase in the amount of a separate charge for laundry facilities under the Act; or

(d) is related to a rehabilitation scheme under section 133 of the Act.

M.R. 151/93; 60/2007; 56/2011

b) tout changement fait aux installations de buanderie depuis la date de la dernière augmentation des frais.

10.1(3) Pour l'application du présent article, l'équipement de buanderie n'inclut pas celui utilisé pour les services de buanderie fournis dans le cadre de locations prévoyant des services aux locataires.

R.M. 151/93; 56/2011

Augmentation du loyer pour ajout de meubles

10.2 Pour l'application du paragraphe 132.1(1) de la *Loi*, la partie du coût des meubles par laquelle le loyer peut être augmenté mensuellement est de 1/36.

R.M. 151/93

Dépenses interdites

11 Malgré les autres dispositions du présent règlement, le directeur rejette les dépenses ou les parties de dépenses qui, selon le cas :

a) ne sont pas liées à l'ensemble résidentiel;

a.1) sont liées à la fourniture de services aux locataires;

b) découlent d'une opération sans lien de dépendance, uniquement dans la mesure où ces dépenses ne sont pas raisonnables comparativement à celles découlant d'opérations semblables effectuées sur le marché;

c) ont déjà été autorisées dans le cadre d'une demande d'augmentation de loyer ou du montant des frais distincts relatifs aux installations de buanderie faite en vertu de la *Loi*;

d) ont trait à un projet de réfection visé à l'article 133 de la *Loi*.

R.M. 151/93; 60/2007; 56/2011

Maximum rent discount for new tenant

11.1 When a landlord regains possession of a rental unit referred to in subsection 131(1) or 131(1.1) of the Act and offers a rent discount to the tenant under the first tenancy agreement after regaining possession, the amount of the discount shall not be more than 25% of the rent determined by the landlord under subsection 131(1) or 131(1.1) of the Act , as the case may be.

M.R. 70/2010

Montant maximal de la remise de loyer offerte à un nouveau locataire

11.1 Le montant de la remise de loyer que le locateur offre à un locataire dans le cadre de la première convention de location conclue après la reprise de possession de l'unité locative visée au paragraphe 131(1) ou (1.1) de la *Loi* ne peut être supérieur à 25 % du montant du loyer déterminé en vertu de l'une ou l'autre de ces dispositions.

R.M. 70/2010

Calculating maximum rent chargeable

11.2 For the purposes of subsection 140(3) of the Act, the maximum rent chargeable when a landlord offers a rent discount under subsection 131(1) or 131(1.1) of the Act is calculated as follows:

$$\text{Maximum rent chargeable} = \frac{\text{Actual rent paid by tenant under the tenancy agreement}}{\text{(100\% minus the maximum rent discount \% set out in section 11.1)}}$$

M.R. 70/2010

Calcul du loyer maximal pouvant être exigé

11.2 Pour l'application du paragraphe 140(3) de la *Loi*, le montant du loyer maximal qu'un locateur peut exiger lorsqu'il offre une remise de loyer en vertu du paragraphe 131(1) ou (1.1) de cette loi est calculé de la façon suivante :

$$\text{Loyer maximal pouvant être exigé} = \frac{\text{Loyer actuel payé par le locataire en vertu de la convention de location}}{\text{(100 \% moins le pourcentage maximal de la remise de loyer prévu à l'article 11.1)}}$$

R.M. 70/2010

REHABILITATION SCHEME — RESIDENTIAL COMPLEX

Application for rehabilitation scheme — residential complex

12(1) For the purpose of subsection 133(1) of the Act, a rehabilitation scheme that relates to a residential complex must

(a) provide for

(i) major improvements to three structural components,

(ii) major improvements to three or more of the following components:

(A) structure,

(B) electrical wiring,

(C) plumbing,

(D) heating, or

PROJET DE RÉFECTION — ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Demande relative à un projet de réfection — ensemble résidentiel

12(1) Pour l'application du paragraphe 133(1) de la *Loi*, le projet de réfection ayant trait à un ensemble résidentiel :

a) prévoit :

(i) des améliorations majeures à trois éléments de charpente,

(ii) des améliorations majeures à au moins trois des éléments suivants :

(A) la charpente,

(B) le câblage électrique,

(C) la plomberie,

(D) le chauffage,

(iii) a major improvement to two of the components listed in subclause (ii) and two major improvements that improve thermal efficiency by installation of insulation or related measures or both;

(b) provide for improvements that will substantially increase the life expectancy and the quality of the residential complex and the rental units in the residential complex; and

(c) comply with rehabilitation standards established by the director.

12(2) A landlord who applies for an order approving a rehabilitation scheme must not before the first order approving the scheme subject to conditions is made,

(a) commence any improvement proposed in the rehabilitation scheme; or

(b) give a notice of termination under clause 99(1)(b) to a tenant in the residential complex.

12(3) For the purpose of subsection 133(4) of the Act, a landlord shall give written notice to the tenants of an application for an order approving a rehabilitation scheme for a residential complex within 14 days after the day the landlord applies to the director for the order.

12(4) When approving a rehabilitation scheme for a residential complex, the director shall determine the period of exemption from Part 9 of the Act allowed under clause 134(2)(a) of the Act as follows:

(a) by calculating the total of the landlord's expenditures relating to the rehabilitation scheme and dividing that total by the number of units affected by the scheme to obtain a cost per unit;

(iii) une amélioration majeure à deux des éléments indiqués au sous-alinéa (ii) et deux améliorations majeures grâce auxquelles l'efficacité thermique sera accrue à la suite de la pose d'isolant ou de la prise de mesures connexes, ou des deux;

b) prévoit des améliorations qui accroîtront de façon considérable la durée et la qualité de l'ensemble résidentiel et des unités locatives qu'il comprend;

c) est conforme aux normes de réfection établies par le directeur.

12(2) Il est interdit aux locateurs qui présentent une demande d'approbation d'un projet de réfection, soit de commencer les améliorations proposées dans le projet, soit de donner au locataire d'un ensemble résidentiel un avis de résiliation en vertu de l'alinéa 99(1)b), avant que le premier ordre portant approbation conditionnelle du projet ne soit donné.

12(3) Pour l'application du paragraphe 133(4) de la *Loi*, le locateur donne aux locataires un avis écrit de la demande visée au paragraphe (2) dans les 14 jours suivant la présentation de sa demande auprès du directeur.

12(4) Lorsqu'il approuve un projet de réfection ayant trait à un ensemble résidentiel, le directeur établit la période d'exemption relative à l'application de la partie 9 de la *Loi* et permise par l'alinéa 134(2)a) de ce texte de la façon suivante :

a) en calculant le total des dépenses du locateur qui se rapportent au projet de réfection et en divisant ce total par le nombre d'unités que le projet touche afin d'obtenir un coût par unité;

(b) by determining the length of the exemption period as follows:

Cost Per Unit	Exemption Period
$19,000 – $22,999.99	2 years
$23,000 – $26,999.99	3 years
$27,000 – $40,999.99	4 years
$41,000 or more	5 years

12(5) Despite subsection (2), the director may consider improvements commenced before the first order approving the scheme is made if

(a) the director is satisfied that the work was required to be done on an urgent basis; and

(b) the application for an order approving a rehabilitation scheme was made within six months after commencing the work.

12(6) When an order under clause 134(2)(a) of the Act is made approving a rehabilitation scheme for a residential complex and exempting units in the complex from Part 9 of the Act, the landlord is not entitled to apply for an order approving a similar rehabilitation scheme on that same complex for a period of 10 years from the date the period of exemption ends.

M.R. 60/2007; 151/2011; 190/2014

Discharge of registered notice re rehabilitation scheme order

12.0.1 In determining whether it is appropriate to submit a discharge of the registered notice under subsection 135.1(6) of the Act, the director must consider

(a) whether the residential complex was destroyed or rendered uninhabitable after the order approving the rehabilitation scheme was made; and

(b) whether the circumstances in which the residential complex was destroyed or rendered uninhabitable were beyond the landlord's control.

M.R. 148/2011; 172/2012

b) en fixant la durée de la période d'exemption comme suit :

Coût par unité	Période d'exemption
de 19 000 $ à 22 999,99 $	2 ans
de 23 000 $ à 26 999,99 $	3 ans
de 27 000 $ à 40 999,99 $	4 ans
à partir de 41 000 $	5 ans

12(5) Malgré le paragraphe (2), s'il est convaincu que les travaux devaient être exécutés de manière urgente et que la demande d'approbation du projet de réfection a été présentée dans un délai de six mois après le début des travaux, le directeur peut tenir compte des améliorations entamées avant que le premier ordre portant approbation du projet ne soit donné.

12(6) Lorsqu'en vertu de l'alinéa 134(2)a) de la *Loi* est donné un ordre portant approbation d'un projet de réfection à l'égard d'une unité locative déterminée et soustrayant cette unité à l'application de la partie 9 de la *Loi*, le locateur ne peut demander un ordre portant approbation d'un projet de réfection semblable à l'égard de la même unité pendant une période de 10 ans à compter de la date à laquelle la période d'exemption prend fin.

R.M. 60/2007; 151/2011; 190/2014

Mainlevée de l'avis enregistré — ordre d'approbation d'un projet de réfection

12.0.1 Afin de déterminer s'il est indiqué de soumettre une mainlevée de l'avis enregistré en vertu du paragraphe 135.1(6) de la *Loi*, le directeur examine :

a) si l'ensemble résidentiel a été détruit ou rendu inhabitable après que l'ordre d'approbation du projet de réfection a été donné;

b) si les circonstances dans lesquelles l'ensemble résidentiel a été détruit ou rendu inhabitable étaient indépendantes de la volonté du locateur.

R.M. 148/2011; 172/2012

REHABILITATION SCHEME — SPECIFIED RENTAL UNIT

Application for rehabilitation scheme — specified unit

12.1(1) For the purpose of subsection 133(1) of the Act, a rehabilitation scheme that relates to a specified unit in a residential complex must

(a) provide for major improvements in the unit in accordance with rehabilitation standards established by the director and include at least four of the following improvements:

(i) kitchen cabinets,

(ii) kitchen countertops and sink,

(iii) at least 75% of all appliances,

(iv) at least 75% of all bathroom fixtures,

(v) at least 75% of all flooring,

(vi) electrical wiring,

(vii) at least 75% of all windows and patio doors,

(viii) any other improvement acceptable to the director; and

(b) provide for improvements that will substantially increase the quality of the rental unit.

12.1(2) A landlord of a residential complex that has 4 or more rental units, may apply to the director for an order approving a rehabilitation scheme relating to a unit only if the unit has been, or will be, voluntarily vacated by the tenant in accordance with subsections (3) and (4).

12.1(3) Subject to subsection (4.1), a tenant is considered to voluntarily vacate a rental unit when the tenant

(a) vacates the rental unit after giving a notice of termination in accordance with subsection 87(2) of the Act (termination by giving notice: agreement without fixed term);

PROJET DE RÉFECTION — UNITÉ LOCATIVE DÉTERMINÉE

Demande relative à un projet de réfection — unité locative déterminée

12.1(1) Pour l'application du paragraphe 133(1) de la *Loi*, le projet de réfection qui a trait à une unité locative déterminée de l'ensemble résidentiel prévoit, à l'égard de l'unité :

a) des améliorations majeures conformes aux normes de réfection établies par le directeur, notamment à au moins quatre des éléments suivants :

(i) les armoires de la cuisine,

(ii) les comptoirs et l'évier de la cuisine,

(iii) au moins 75 % des appareils électroménagers,

(iv) au moins 75 % des appareils de salle de bains,

(v) au moins 75 % des revêtements de sol,

(vi) le câblage électrique,

(vii) au moins 75 % des fenêtres et des portes panoramiques coulissantes,

(viii) les autres éléments que le directeur juge acceptables;

b) des améliorations qui accroîtront de façon considérable la qualité de l'unité locative.

12.1(2) Le locateur d'un ensemble résidentiel comptant au moins quatre unités locatives peut demander au directeur d'approuver, par ordre, un projet de réfection ayant trait à une unité locative seulement si le locataire l'a quittée volontairement en conformité avec les paragraphes (3) et (4) ou s'il le fera.

12.1(3) Sous réserve du paragraphe (4.1), le locataire est réputé avoir quitté volontairement l'unité locative dans les cas suivants :

a) il la quitte après avoir donné un avis de résiliation en conformité avec le paragraphe 87(2) de la *Loi*;

(b) vacates the rental unit, in accordance with subsection 21(4) of the Act (tenant who does not renew is deemed to terminate), on the termination date of a fixed term tenancy agreement after receiving a new tenancy agreement in accordance with subsection 21(1) (renewal of written tenancy agreement: specified term) of the Act;

(c) vacates the rental unit, with the landlord's consent during the term of a fixed term tenancy agreement;

(d) vacates the rental unit after giving a notice of termination in accordance with one of the following provisions of the Act:

(i) section 92 (termination for tenant's inability to pay rent),

(ii) subsection 92.1(2) (termination re Canadian Forces members and members of armed forces of another country),

(iii) subsection 92.3(1) (termination for domestic violence or stalking),

(iv) subsection 92.5(1) (termination for accessibility reasons),

(v) subsection 92.6(1) (termination for incapacity or move into care facility),

(vi) subsection 93(2) (termination on tenant's death),

(vii) subsection 93(3) (termination on death of 1 of a group of tenants); or

(e) abandons the rental unit as set out in subsection 1(3) (abandoning premises) of the Act.

12.1(4) The rehabilitation scheme must be accompanied by

(a) a copy of the tenant's written notice of termination and the tenant's forwarding address and telephone number;

(b) a copy of the landlord's written correspondence confirming the tenant's oral notice of termination and the tenant's forwarding address and telephone number;

b) il la quitte, dans le cas prévu au paragraphe 21(4) de la *Loi*, à la date de résiliation d'une convention de location d'une durée déterminée après avoir reçu une nouvelle convention de location en conformité avec le paragraphe 21(1) de la *Loi*;

c) il la quitte avec le consentement du locateur au cours de la période de validité d'une convention de location d'une durée déterminée;

d) il la quitte après avoir donné un avis de résiliation en conformité avec l'une des dispositions suivantes de la *Loi* :

(i) l'article 92,

(ii) le paragraphe 92.1(2),

(iii) le paragraphe 92.3(1),

(iv) le paragraphe 92.5(1),

(v) le paragraphe 92.6(1),

(vi) le paragraphe 93(2),

(vii) le paragraphe 93(3);

e) il abandonne l'unité locative conformément au paragraphe 1(3) de la *Loi*.

12.1(4) Le projet de réfection est accompagné, selon le cas :

a) d'une copie de l'avis de résiliation écrit du locataire ainsi que de son adresse de réexpédition et de son numéro de téléphone actuel;

b) d'une copie de la correspondance du locateur confirmant l'avis de résiliation verbal du locataire ainsi que de son adresse de réexpédition et de son numéro de téléphone actuel;

(c) if the tenant did not sign a renewal agreement, evidence that the landlord offered the renewal; or

(d) a copy of the abandonment notice posted at the rental unit together with evidence of the landlord's reasonable efforts to contact the tenant to confirm that the tenant did not intend to return to the rental unit.

c) si le locataire n'a pas signé un renouvellement de la convention, d'une preuve que le locateur a offert de la renouveler;

d) d'une copie de l'avis d'abandon affiché à la porte de l'unité locative ainsi que d'une preuve que le locateur a fait des efforts raisonnables pour communiquer avec le locataire afin de confirmer qu'il n'avait pas l'intention de revenir dans l'unité locative.

12.1(4.1) A tenant is not considered to have voluntarily vacated or abandoned the unit if any action by the tenant referred to in subsection (3) occurred after the tenant received a notice of termination from the landlord under section 95, 95.1, 96, 97, 98 or 99 of the Act.

12.1(4.1) Le locataire n'est pas réputé avoir quitté ou abandonné volontairement l'unité locative s'il a pris l'une des mesures visées au paragraphe (3) après avoir reçu de la part du locateur un avis de résiliation en vertu des articles 95, 95.1, 96, 97, 98 ou 99 de la *Loi*.

12.1(5) A landlord must not complete more than 20% of the proposed rehabilitation scheme for a specified unit, based on the total cost of the scheme for a specified unit, before the first order approving the scheme subject to conditions is made.

12.1(5) Le locateur ne peut réaliser plus de 20 % du projet de réfection envisagé à l'égard d'une unité locative déterminée, en fonction du coût total du projet pour une telle unité, avant que le premier ordre portant approbation conditionnelle du projet ne soit donné.

12.1(6) In making an order approving a rehabilitation scheme for a specified unit, the director is to consider

(a) the general condition of the residential complex and the specified rental unit; and

(b) whether the tenant vacated the unit voluntarily.

12.1(6) Lorsqu'il donne un ordre portant approbation d'un projet de réfection à l'égard d'une unité locative déterminée, le directeur :

a) tient compte de l'état général de l'ensemble résidentiel et de l'unité locative;

b) détermine si le locataire a quitté l'unité locative volontairement.

12.1(7) When approving a rehabilitation scheme for a specified unit, the director shall determine the period of exemption from Part 9 of the Act allowed under clause 134(2)(a) of the Act as follows:

(a) by calculating the total of the landlord's expenditures relating to the rehabilitation scheme, excluding the application fee payable to the director;

12.1(7) Lorsqu'il approuve un projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée, le directeur établit la période d'exemption relative à l'application de la partie 9 de la *Loi* et permise par l'alinéa 134(2)b) de ce texte de la façon suivante :

a) en calculant le total des dépenses du locateur qui se rapportent au projet de réfection, à l'exclusion du droit de demande qui lui est payable;

(b) by determining the length of the exemption period as follows:

Cost Per Unit	Exemption Period
$5,000.00 – $7,899.99	1 year
$7,900.00 or more	2 years

12.1(8) When an order under clause 134(2)(b) of the Act is made approving a rehabilitation scheme for a specified unit and exempting the unit from Part 9 of the Act, the landlord is not entitled to apply for an order approving a similar rehabilitation scheme on that same unit for a period of 5 years from the date the period of exemption ends.

M.R. 60/2007; 172/2012; 190/2014

b) en fixant la durée de la période d'exemption comme suit :

Coût par unité	Période d'exemption
de 5 000 $ à 7 899,99 $	1 an
à partir de 7 900 $	2 ans

12.1(8) Lorsqu'en vertu de l'alinéa 134(2)b) de la *Loi* est donné un ordre portant approbation d'un projet de réfection à l'égard d'une unité locative déterminée et soustrayant cette unité à l'application de la partie 9 de la *Loi*, le locateur ne peut demander un ordre portant approbation d'un projet de réfection semblable à l'égard de la même unité pendant une période de cinq ans à compter de la date à laquelle la période d'exemption prend fin.

R.M. 60/2007; 172/2012; 190/2014

MAXIMUM NUMBER OF EXEMPTED UNITS

Yearly limits

12.2(1) With respect to exempting rental units from Part 9 of the Act under clause 134(2)(b) of the Act, the director may exempt up to 3,000 rental units in a calendar year provided that the total number of rental units that are exempt under section 12.1 does not exceed 5,500 units at any time during a calendar year.

12.2(2) Subject to the maximum yearly limit set out in subsection (1), the director may, in a calendar year, exempt up to 10% of the rental units in a residential complex, rounded down to the nearest whole number, but if the complex has 10 or less units, one unit may be exempted.

M.R. 60/2007

NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS LOCATIVES EXEMPTÉES

Plafonds annuels

12.2(1) Le directeur peut, en vertu de l'alinéa 134(2)b) de la *Loi*, soustraire à l'application de la partie 9 de ce texte un nombre maximal de 3 000 unités locatives au cours d'une année civile, pour autant que le nombre total d'unités locatives exemptées en vertu de l'article 12.1 ne dépasse pas 5 500 unités à un moment quelconque au cours d'une année civile.

12.2(2) Sous réserve du plafond annuel prévu au paragraphe (1), le directeur peut, au cours d'une année civile, exempter au plus 10 % des unités locatives d'un ensemble résidentiel, le résultat étant arrondi au nombre entier inférieur. Toutefois, si l'ensemble compte au plus 10 unités locatives, une unité peut être exemptée.

R.M. 60/2007

REVIEW OF SPECIFIED UNIT REHABILITATION SCHEMES

Review

12.3(1) Not later than September 1, 2010, the minister shall begin a review of the operation of this regulation with respect to rehabilitation schemes for specified rental units, including consulting with those persons as the minister considers appropriate.

12.3(2) Following the review, if the minister considers it advisable, the minister may recommend to the Lieutenant Governor in Council that the regulation be amended or repealed.

M.R. 60/2007

EXAMEN — PROJETS DE RÉFECTION AYANT TRAIT À DES UNITÉS LOCATIVES DÉTERMINÉES

Examen

12.3(1) Au plus tard le 1er septembre 2010, le ministre procède à un examen des conséquences de l'application du présent règlement en ce qui concerne les projets de réfection ayant trait à des unités locatives déterminées et consulte, à cette occasion, les personnes dont l'opinion lui paraît utile.

12.3(2) Après l'examen, le ministre peut, s'il le juge à propos, recommander au lieutenant-gouverneur en conseil la modification ou l'abrogation du présent règlement.

R.M. 60/2007

IMPROVEMENTS REQUESTED BY TENANTS

Application to fix value of improvements

13 For the purpose of subsection 137(2) of the Act, an application by a landlord to fix the value of improvements requested by tenants must be accompanied by a written statement by the tenant or tenants requesting the improvements, alterations or other items.

M.R. 151/93

AMÉLIORATIONS DEMANDÉES PAR LES LOCATAIRES

Demande de fixation de la valeur des améliorations

13 Pour l'application du paragraphe 137(2) de la *Loi*, la demande que le locateur présente en vue de la fixation de la valeur des améliorations demandées par les locataires est accompagnée d'une déclaration écrite par le ou les locataires dans laquelle ils demandent, entre autres, des améliorations ou des modifications.

R.M. 151/93

FEES

Fees

13.1 The following fees are payable to the director for applications under Part 9 of the Act:

(a) application for a rent increase above the amount permitted by subsection 4(1) in respect of a residential complex with

(i) 19 or fewer rental units $150,

(ii) 20 to 49 rental units $500,

DROITS

Droits

13.1 Les droits mentionnés ci-dessous sont versés au directeur dans le cas de demandes faites en vertu de la partie 9 de la *Loi* :

a) demande d'augmentation de loyer supérieure à celle qui est permise au paragraphe 4(1) pour un ensemble résidentiel comprenant :

(i) 19 unités locatives ou moins : 150 $,

(ii) de 20 à 49 unités locatives : 500 $,

(iii) 50 or more rental units . . . . . $500 plus $5 per rental unit, subject to a $1,000 maximum;

(b) application for approval of a rehabilitation scheme

(i) relating to a residential complex . . . $700 plus $5 per rental unit, subject to a $1,200 maximum,

(ii) relating to a specified unit . . . . . $150 per rental unit.

M.R. 111/2004; 60/2007; 151/2011; 132/2013; 152/2015

(iii) 50 unités locatives ou plus : 500 $, plus 5 $ par unité locative, jusqu'à concurrence de 1 000 $;

b) demande d'approbation d'un projet de réfection ayant trait :

(i) à un ensemble résidentiel : 700 $, plus 5 $ par unité locative, jusqu'à concurrence de 1 200 $,

(ii) à une unité locative déterminée : 150 $ par unité locative.

R.M. 111/2004; 60/2007; 151/2011; 132/2013; 152/2015

REPEAL AND COMING INTO FORCE

Repeal

14 The *Residential Rent Regulation*, Manitoba Regulation 523/88 R, is repealed.

Coming into force

15 This regulation comes into force on the proclamation of *The Residential Tenancies Act*, S.M. 1990-91, c. 11.

ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Abrogation

14 Le *Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation*, *R.M.* 523/88 R, est abrogé.

Entrée en vigueur

15 Le présent règlement entre en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, chapitre 11 des *L.M. 1990-91*.

SCHEDULE
(Subsection 2(1))

The forms in this Schedule are prescribed for use in accordance with the provisions of the Act set out opposite the title of the form.

Form Number	**Title of Form**	**Reference in Act**
1A	Notice of Rent Increase	26(1), 27
1B	Notice of Rent Increase for Life Lease Rental Unit Owned by Non-Profit Landlord	27
2	Notice to New Tenant	116.1(1)
3	Application for Rent Increase Above Amount Permitted by Regulation	123(3)
4	Application for Increase in Charge for Laundry Facilities	127(2)
5A	Application for Approval of Rehabilitation Scheme for All or Part of a Residential Complex	133(3)
5B	Application for Approval of Rehabilitation Scheme for Specified Unit	133(3)
6	Notice to Tenant — Rehabilitation Scheme for All or Part of a Residential Complex	133(4)
7	Application to Fix Value of Improvement Requested by Tenant	137(2)
8	Notice to Tenant — Permanent Reduction or Withdrawal of Service (Other than a tenant services reduction or withdrawal)	138(1)(a)
9	Application to Fix Value of Permanent Reduction or Withdrawal of Service (Other than a tenant services reduction or withdrawal)	138(1)(b)

M.R. 151/93; 159/2004; 143/2006; 35/2007; 60/2007; 70/2010; 56/2011; 172/2012

ANNEXE
[Paragraphe 2(1)]

Les formules figurant dans la présente annexe sont établies pour l'application des dispositions de la *Loi* qui sont mentionnées vis-à-vis le titre.

Numéro de la formule	**Titre de la formule**	**Disposition de la Loi**
1A	Avis d'augmentation de loyer	26(1), 27
1B	Avis d'augmentation de loyer — unité locative faisant l'objet d'un bail viager et appartenant à un locateur sans but lucratif	27
2	Avis au nouveau locataire	116.1(1)
3	Demande d'augmentation de loyer — augmentation supérieure au montant autorisé par règlement	123(3)
4	Demande d'augmentation des frais relatifs aux installations de buanderie	127(2)
5A	Demande d'approbation d'un projet de réfection ayant trait à la totalité ou à une partie d'un ensemble résidentiel	133(3)
5B	Demande d'approbation d'un projet de réfection ayant trait à une unité locative déterminée	133(3)
6	Avis au locataire — projet de réfection ayant trait à la totalité ou à une partie d'un ensemble résidentiel	133(4)
7	Demande de détermination de la valeur d'une amélioration demandée par le locataire	137(2)
8	Avis au locataire — réduction ou retrait permanent de services (à l'exclusion d'une réduction ou d'un retrait de services aux locataires)	138(1)a)
9	Demande de détermination de la valeur d'une réduction ou d'un retrait permanent de services (à l'exclusion d'une réduction ou d'un retrait de services aux locataires)	138(1)b)

R.M. 151/93; 159/2004; 143/2006; 35/2007; 60/2007; 70/2010; 56/2011; 172/2012