



2ND SESSION, 39TH LEGISLATURE, ONTARIO
59 ELIZABETH II, 2010

2^e SESSION, 39^e LÉGISLATURE, ONTARIO
59 ELIZABETH II, 2010

Bill 112

Projet de loi 112

**An Act to amend the
Residential Tenancies Act, 2006
with respect to tenants' rights**

**Loi modifiant
la Loi de 2006 sur la location
à usage d'habitation à l'égard
des droits des locataires**

Ms DiNovo

M^{me} DiNovo

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading October 5, 2010
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 5 octobre 2010
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The Bill makes several amendments to the *Residential Tenancies Act, 2006*, including the following:

1. The Bill increases the time limit for most tenant and some landlord applications to the Landlord and Tenant Board from one to two years.
2. The Bill requires a landlord who terminates a tenancy for personal use to compensate the tenant and expands the circumstances in which a landlord is required to compensate a tenant if the landlord terminates a tenancy for the purpose of demolition or conversion to non-residential use.
3. The Bill prohibits a landlord from increasing the rent charged to a new tenant by more than the guideline and abolishes landlord applications to the Board for above guideline rent increases where there has been a significant increase in the cost of utilities.
4. The Bill requires that the Board dismiss an application from a landlord who has been given a work order under section 225 of the Act or an order under section 15.2 of the *Building Code Act, 1992* and has not completed the items in the work order or the order.
5. The Bill requires a landlord to obtain a licence with respect to a rental unit in a residential complex containing six or more rental units in order to enter into a tenancy agreement or renew an existing tenancy agreement.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi apporte plusieurs modifications à la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, notamment celles qui suivent :

1. Le projet de loi prolonge le délai de présentation de la plupart des requêtes des locataires et de certaines requêtes des locateurs à la Commission de la location immobilière, le faisant passer de un an à deux ans.
2. Le projet de loi exige que le locateur qui résilie une location pour son usage personnel verse au locataire une indemnité et fait en sorte qu'il y ait davantage de circonstances dans lesquelles un locateur est tenu de verser une indemnité à un locataire s'il résilie la location pour permettre de démolir le logement locatif ou de l'affecter à un usage autre que l'habitation.
3. Le projet de loi interdit à un locateur d'augmenter le loyer qu'il demande à un nouveau locataire d'un pourcentage supérieur au taux légal et abolit la présentation à la Commission, par le locateur, de requêtes en augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal dans les cas d'augmentation importante des frais des services d'utilité publique.
4. Le projet de loi exige que la Commission rejette une requête d'un locateur qui a reçu un ordre d'exécution de travaux donné en vertu de l'article 225 de la Loi ou un ordre donné en vertu de l'article 15.2 de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* et qui n'a pas terminé les éléments figurant dans l'ordre d'exécution de travaux ou dans l'ordre.
5. Le projet de loi exige qu'un locateur obtienne un permis à l'égard d'un logement locatif situé dans un ensemble d'habitation comptant six logements locatifs ou plus pour conclure ou reconduire une convention de location.

**An Act to amend the
Residential Tenancies Act, 2006
with respect to tenants' rights**

Note: This Act amends the *Residential Tenancies Act, 2006*. For the legislative history of the Act, see the Table of Consolidated Public Statutes – Detailed Legislative History at www.e-Laws.gov.on.ca.

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

1. Subsection 6 (2) of the *Residential Tenancies Act, 2006* is repealed.

2. Subsection 29 (2) of the Act is amended by striking out “one year” and substituting “two years”.

3. Paragraph 2 of subsection 30 (1) of the Act is amended by adding “in accordance with the regulations” at the end.

4. The Act is amended by adding the following section:

Compensation, landlord personally, etc., requires unit

48.1 A landlord who gives notice of termination under subsection 48 (1) shall compensate the tenant in an amount equal to three months rent or offer the tenant another rental unit acceptable to the tenant.

5. Section 52 of the Act is repealed and the following substituted:

Compensation, demolition or conversion

52. (1) A landlord who gives notice of termination of a tenancy for the purpose of demolition or conversion to non-residential use shall compensate a tenant in an amount equal to three months rent or offer the tenant another rental unit acceptable to the tenant.

Exception, demolition

(2) Subsection (1) applies in the case of a termination of a tenancy for the purpose of demolition only if the demolition was not ordered to be carried out under the authority of any other Act.

6. Subsection 57 (2) of the Act is amended by striking out “one year” and substituting “two years”.

7. Section 87 of the Act is amended by adding the following subsection:

**Loi modifiant
la Loi de 2006 sur la location
à usage d'habitation à l'égard
des droits des locataires**

Remarque : La présente loi modifie la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, dont l'historique législatif figure à la page pertinente de l'Historique législatif détaillé des lois d'intérêt public codifiées sur le site www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.

Sa Majesté, sur l'avis et avec le consentement de l'Assemblée législative de la province de l'Ontario, édicte :

1. Le paragraphe 6 (2) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est abrogé.

2. Le paragraphe 29 (2) de la Loi est modifié par substitution de «de deux ans» à «d'un an».

3. La disposition 2 du paragraphe 30 (1) de la Loi est modifiée par adjonction de «conformément aux règlements» à la fin de la disposition.

4. La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Indemnité, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même

48.1 S'il donne un avis de résiliation en vertu du paragraphe 48 (1), le locateur verse au locataire une indemnité selon un montant égal à trois mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.

5. L'article 52 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Indemnité, démolition ou affectation à un autre usage

52. (1) S'il donne un avis de résiliation de la location pour permettre de démolir le logement locatif ou de l'affecter à un usage autre que l'habitation, le locateur verse au locataire une indemnité selon un montant égal à trois mois de loyer ou lui offre un autre logement locatif que le locataire juge acceptable.

Exception : démolition

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique à la résiliation de la location pour permettre d'effectuer des travaux de démolition que si cette dernière n'a pas été ordonnée sous le régime d'une autre loi.

6. Le paragraphe 57 (2) de la Loi est modifié par substitution de «de deux ans» à «d'un an».

7. L'article 87 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Time limitation

(6) No application may be made under subsection (1) more than two years after the day the alleged conduct giving rise to the application occurred.

8. Section 89 of the Act is amended by adding the following subsection:

Time limitation

(3) No application may be made under subsection (1) more than two years after the day the alleged conduct giving rise to the application occurred.

9. Subsection 98 (2) of the Act is amended by striking out “one year” and substituting “two years”.

10. Subsection 104 (3) of the Act is amended by striking out “Sections 113 and 114 apply” at the beginning and substituting “Section 114 applies”.

11. Section 113 of the Act is repealed.

12. Subsection 115 (2) of the Act is amended by striking out “one year” and substituting “two years”.

13. Subsection 120 (1) of the Act is amended by striking out “during the term of their tenancy”.

14. Paragraph 1 of subsection 126 (1) of the Act is amended by striking out “or utilities or both”.

15. Subsection 128 (1) of the Act is amended by adding “before the day section 14 of the *Residential Tenancies Amendment Act (Tenants' Rights), 2010* comes into force” after “If” in the portion before clause (a).

16. Section 149 of the Act is amended by striking out “subject to subsection 6 (2)”.

17. Subsection 181 (1) of the Act is amended by striking out “may set and charge fees” in the portion before clause (a) and substituting “may set, charge and waive fees”.

18. Section 195 of the Act is repealed and the following substituted:

Money paid to Board

195. (1) Where the Board considers it appropriate, the Board may, subject to the regulations, require a respondent to pay a specified sum into the Board within a specified time.

Rules re money paid

(2) The Board may establish procedures in the Rules for the payment of money into and out of the Board.

No payment after final order

(3) The Board shall not, under subsection (1), require payments into the Board after the Board has made its final order in the application.

Effect of failure to pay under subs. (1)

(4) If a respondent is required to pay a specified sum

Prescription

(6) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (1) plus de deux ans à compter du jour où s'est produite la prétendue conduite qui leur a donné lieu.

8. L'article 89 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Prescription

(3) Sont irrecevables les requêtes présentées en vertu du paragraphe (1) plus de deux ans à compter du jour où s'est produite la prétendue conduite qui leur a donné lieu.

9. Le paragraphe 98 (2) de la Loi est modifié par substitution de «de deux ans» à «d'un an».

10. Le paragraphe 104 (3) de la Loi est modifié par substitution de «L'article 114 s'applique» à «Les articles 113 et 114 s'appliquent» au début du paragraphe.

11. L'article 113 de la Loi est abrogé.

12. Le paragraphe 115 (2) de la Loi est modifié par substitution de «deux ans» à «un an».

13. Le paragraphe 120 (1) de la Loi est modifié par suppression de «pendant la durée de leur location».

14. La disposition 1 du paragraphe 126 (1) de la Loi est modifiée par suppression de «ou des services d'utilité publique, ou des deux».

15. Le paragraphe 128 (1) de la Loi est modifié par insertion de «, avant le jour de l'entrée en vigueur de l'article 14 de la *Loi de 2010 modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation (droits des locataires)*», après «Si» dans le passage qui précède l'alinéa a).

16. L'article 149 de la Loi est modifié par suppression de «, sous réserve du paragraphe 6 (2)».

17. Le paragraphe 181 (1) de la Loi est modifié par substitution de «fixer, demander et supprimer des droits» à «fixer et demander des droits» dans le passage qui précède l'alinéa a).

18. L'article 195 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Sommes consignées à la Commission

195. (1) Si elle le juge approprié, la Commission peut, sous réserve des règlements, exiger que l'intimé lui consigne une somme précisée dans un délai précisé.

Règles, sommes consignées

(2) La Commission peut prévoir dans ses règles la marche à suivre pour la consignation de sommes à la Commission et pour les prélèvements sur ces sommes.

Aucune consignation après le prononcé de l'ordonnance définitive

(3) La Commission ne doit pas, en vertu du paragraphe (1), exiger que des sommes lui soient consignées après le prononcé de l'ordonnance définitive à l'égard de la requête.

Effet de la non-consignation : par. (1)

(4) Si l'intimé est tenu de lui consigner une somme

into the Board within a specified time under subsection (1) and fails to do so, the Board may refuse to consider the evidence and submissions of the respondent.

Money paid to Board, application under s. 29 (1)

195.1 (1) A tenant who makes an application to the Board under subsection 29 (1) may pay all or part of the rent for the tenant's rental unit into the Board.

No payment after final order

(2) The Board shall not accept payments into the Board under subsection (1) after the Board has made its final order in the application.

Effect of payment under subs. (1)

(3) Payment by a tenant under subsection (1) shall be deemed not to constitute a default in the payment of rent due under a tenancy agreement or a default in the tenant's obligations for the purposes of this Act.

19. The Act is amended by adding the following section:

Where Board shall dismiss

196.1 (1) Subject to subsection (2), the Board shall dismiss an application with respect to any provision in Part V made by a landlord who has been given a work order under section 225 or who has been served an order under section 15.2 of the *Building Code Act, 1992* and has not complied with the terms of the work order or the order.

Exception, application re s. 50

(2) Subsection (1) does not apply to an application with respect to any provision in section 50.

20. Section 203 of the Act is amended by striking out "shall not make determinations or" in the portion before clause (a) and substituting "may make determinations and".

21. Subsection 209 (2) of the Act is repealed and the following substituted:

Power to review

(2) Without limiting the generality of section 21.2 of the *Statutory Powers Procedure Act*, the Board's power to review and confirm, vary, suspend or cancel a decision or order under that section may be exercised if a party to a proceeding was not, in the opinion of the Board, having regard to the party's circumstances, reasonably able to participate in the proceeding.

22. The Act is amended by adding the following Part:

**PART XII.1
LANDLORD LICENSING**

Licensing requirement

214.1 (1) No landlord shall enter into a tenancy agreement with respect to a rental unit in a residential

précisée dans un délai précisé en application du paragraphe (1) et qu'il ne le fait pas, la Commission peut refuser d'examiner ses éléments de preuve et ses observations.

Sommes consignées à la Commission : requête présentée en vertu du par. 29 (1)

195.1 (1) Le locataire qui présente une requête à la Commission en vertu du paragraphe 29 (1) peut consigner à celle-ci la totalité ou une partie du loyer de son logement locatif.

Aucune consignation après le prononcé de l'ordonnance définitive

(2) La Commission ne doit pas accepter que des sommes lui soient consignées en vertu du paragraphe (1) après le prononcé de l'ordonnance définitive à l'égard de la requête.

Effet de la consignation : par. (1)

(3) La consignation de sommes par le locataire en vertu du paragraphe (1) est réputée ne pas constituer un défaut de paiement du loyer échu aux termes de la convention de location ni un manquement à ses obligations de locataire pour l'application de la présente loi.

19. La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Rejet par la Commission

196.1 (1) Sous réserve du paragraphe (2), la Commission rejette une requête à l'égard de toute disposition de la partie V que présente le locateur qui a reçu un ordre d'exécution de travaux donné en vertu de l'article 225 ou qui s'est fait signifier un ordre en vertu de l'article 15.2 de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, mais qui n'a pas respecté les conditions de l'ordre d'exécution de travaux ou de l'ordre.

Exception : requête concernant l'art. 50

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas à une requête présentée à l'égard de toute disposition de l'article 50.

20. L'article 203 de la Loi est modifié par substitution de «peut rendre et réviser des décisions» à «ne doit pas rendre ou réviser de décision» dans le passage qui précède l'alinéa a).

21. Le paragraphe 209 (2) de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Pouvoir de réexamen

(2) Sans préjudice de la portée générale de l'article 21.2 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, le pouvoir de la Commission de réexaminer et de confirmer, modifier, suspendre ou annuler une décision ou une ordonnance en vertu de cet article peut être exercé si une partie à une instance, de l'avis de la Commission, eu égard aux circonstances de la partie, n'a pas pu raisonnablement participer à l'instance.

22. La Loi est modifiée par adjonction de la partie suivante :

**PARTIE XII.1
DÉLIVRANCE DE PERMIS DE LOCATEUR**

Exigence relative à la délivrance du permis

214.1 (1) Aucun locateur ne doit conclure une convention de location à l'égard d'un logement locatif situé dans

complex containing six or more rental units on or after the day section 22 of the *Residential Tenancies Amendment Act (Tenants' Rights), 2010* comes into force unless the landlord has obtained a licence in accordance with this Part and the regulations.

Transition

(2) No landlord shall renew a tenancy agreement with respect to a rental unit in a residential complex containing six or more rental units that was entered into before the day section 22 of the *Residential Tenancies Amendment Act (Tenants' Rights), 2010* comes into force unless the landlord has obtained a licence in accordance with this Part and the regulations.

Deemed renewal

(3) Subsection (2) applies to deemed renewals under section 38.

Application for licence

(4) In order to obtain a licence under this Part, a landlord shall apply to the Board in accordance with this Part and the regulations and shall submit to the Board the prescribed application fee at the time of application.

Issuance of licence

(5) The Board shall not issue a licence to a landlord who, at the time of application,

- (a) has not complied with one or more of the terms set out in a work order given to the landlord under section 225 if the time period for compliance with the terms of the work order has expired;
- (b) has not complied with one or more of the terms and conditions of an order served on the landlord under section 15.2 of the *Building Code Act, 1992* if the time period for compliance with the terms and conditions of the order has expired; or
- (c) is party to a tenancy agreement with respect to a rental unit that is, in the opinion of the Board and subject to the regulations, infested with bedbugs, cockroaches or other vermin, regardless of whether the presence of such vermin is the subject of an order under this or any other Act, if the landlord has not, in the opinion of the Board and subject to the regulations, made sufficient attempts to eliminate the vermin from the rental unit.

Refusal to issue licence

(6) Subject to the regulations, if the Board intends to refuse to issue a licence to a landlord under subsection (5), the Board shall give notice to the landlord of its intention to refuse and the landlord shall have an opportunity to make submissions to the Board.

Renewal of licence

(7) A licence issued under this Part expires two years after the date of issue.

un ensemble d'habitation comptant six logements locatifs ou plus le jour de l'entrée en vigueur de l'article 22 de la *Loi de 2010 modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation (droits des locataires)* ou par la suite à moins qu'il n'ait obtenu un permis conformément à la présente partie et aux règlements.

Disposition transitoire

(2) Aucun locateur ne doit reconduire une convention de location à l'égard d'un logement locatif situé dans un ensemble d'habitation comptant six logements locatifs ou plus qui a été conclue avant le jour de l'entrée en vigueur de l'article 22 de la *Loi de 2010 modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation (droits des locataires)* à moins qu'il n'ait obtenu un permis conformément à la présente partie et aux règlements.

Reconduction réputée effectuée

(3) Le paragraphe (2) s'applique aux reconductions réputées effectuées en application de l'article 38.

Demande de permis

(4) Pour obtenir un permis en vertu de la présente partie, le locateur présente une requête à la Commission conformément à la présente partie et aux règlements et lui paie les droits de présentation de la requête prescrits au moment de celle-ci.

Délivrance du permis

(5) La Commission ne doit pas délivrer de permis au locateur qui, au moment de la requête, remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- a) il ne s'est pas conformé à une ou plusieurs des conditions figurant dans un ordre d'exécution de travaux qui lui a été donné en vertu de l'article 225 et le délai imparti pour ce faire est écoulé;
- b) il ne s'est pas conformé à une ou plusieurs des conditions figurant dans un ordre qui lui a été signifié en vertu de l'article 15.2 de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* et le délai imparti pour ce faire est écoulé;
- c) il est partie à une convention de location à l'égard d'un logement locatif qui, de l'avis de la Commission et sous réserve des règlements, est infesté de punaises de lit, de coquerelles ou d'autres ravageurs, que la présence de tels ravageurs fasse ou non l'objet d'une ordonnance rendue en vertu de la présente loi ou de toute autre loi, et il n'a pas, de l'avis de la Commission et sous réserve des règlements, fait de tentatives suffisantes pour éliminer les ravageurs présents dans le logement locatif.

Refus de délivrer un permis

(6) Sous réserve des règlements, si elle a l'intention de refuser de délivrer un permis à un locateur en application du paragraphe (5), la Commission en avise le locateur et celui-ci a la possibilité de lui présenter des observations.

Renouvellement du permis

(7) Un permis délivré en vertu de la présente partie expire deux ans après la date de délivrance.

Same

(8) A person who holds a licence may, before the licence expires under subsection (7), apply to the Board for the renewal of the licence in accordance with the regulations.

Suspension, revocation or refusal to renew licence

(9) The Board may suspend, revoke or refuse to renew a licence issued under this Part in accordance with the regulations.

Where no licence

(10) The Board shall not accept an application from a landlord with respect to a provision in Part V or VII if the landlord has not obtained a licence under this Part.

23. (1) Clause 234 (k) of the Act is repealed.

(2) Section 234 of the Act is amended by adding the following clause:

(s.1) fails to obtain a licence in accordance with Part XII.1;

24. (1) Paragraphs 29 and 30 of subsection 241 (1) of the Act are repealed.

(2) Subsection 241 (1) of the Act is amended by adding the following paragraphs:

12.1 governing the manner of calculating rent abatements for the purposes of an order under paragraph 2 of subsection 30 (1);

.

71.1 governing applications for a licence under Part XII.1, including the manner of calculating the application fee;

71.2 governing the issuance, renewal, suspension and revocation of a licence under Part XII.1;

71.3 governing appeals related to the issuance, renewal, suspension and revocation of a licence under Part XII.1;

71.4 governing the types of evidence the Board may take into account in determining whether there is an infestation of vermin for the purposes of clause 214.1 (5) (c);

71.5 governing what constitutes sufficient attempts to eliminate vermin for the purposes of clause 214.1 (5) (c);

Commencement

25. This Act comes into force one year after the day it receives Royal Assent.

Short title

26. The short title of this Act is the *Residential Tenancies Amendment Act (Tenants' Rights), 2010*.

Idem

(8) Le titulaire d'un permis peut, avant l'expiration du permis conformément au paragraphe (7), demander par requête à la Commission de renouveler le permis conformément aux règlements.

Suspension, révocation ou non-renouvellement du permis

(9) La Commission peut suspendre, révoquer ou refuser de renouveler un permis en vertu de la présente partie conformément aux règlements.

Locateur sans permis

(10) La Commission ne doit pas accepter de requête d'un locateur à l'égard d'une disposition de la partie V ou VII s'il n'a pas obtenu de permis en vertu de la présente partie.

23. (1) L'alinéa 234 k) de la Loi est abrogé.

(2) L'article 234 de la Loi est modifié par adjonction de l'alinéa suivant :

s.1) n'obtient pas un permis délivré conformément à la partie XII.1;

24. (1) Les dispositions 29 et 30 du paragraphe 241 (1) de la Loi sont abrogées.

(2) Le paragraphe 241 (1) de la Loi est modifié par adjonction des dispositions suivantes :

12.1 régir le mode de calcul des diminutions de loyer pour l'application d'une ordonnance rendue en vertu de la disposition 2 du paragraphe 30 (1);

.

71.1 régir les requêtes présentées pour obtenir un permis en vertu de la partie XII.1, notamment le mode de calcul des droits de présentation des requêtes;

71.2 régir la délivrance, le renouvellement, la suspension et la révocation d'un permis en vertu de la partie XII.1;

71.3 régir les appels liés à la délivrance, au renouvellement, à la suspension et à la révocation d'un permis en vertu de la partie XII.1;

71.4 régir les types de preuves que la Commission peut prendre en considération pour déterminer la présence d'une infestation de ravageurs pour l'application de l'alinéa 214.1 (5) c);

71.5 régir ce qui constitue une tentative suffisante pour éliminer des ravageurs pour l'application de l'alinéa 214.1 (5) c);

Entrée en vigueur

25. La présente loi entre en vigueur un an après le jour où elle reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

26. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2010 modifiant la Loi sur la location à usage d'habitation (droits des locataires)*.