



4TH SESSION, 37TH LEGISLATURE, ONTARIO
52 ELIZABETH II, 2003

4^e SESSION, 37^e LÉGISLATURE, ONTARIO
52 ELIZABETH II, 2003

Bill 105

Projet de loi 105

**An Act to amend the
Tenant Protection Act, 1997
to ensure fairness
to Ontario's tenants**

**Loi modifiant la
Loi de 1997 sur la protection
des locataires
en vue d'assurer
un traitement équitable
des locataires de l'Ontario**

Mr. Caplan

M. Caplan

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading June 17, 2003
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 17 juin 2003
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The Bill amends the *Tenant Protection Act, 1997* so that rent may not be increased beyond the guidelines if there is an outstanding work order. It also provides for the roll-back of above the guideline increases in rent if the landlord ceases to incur the costs that justified the increase and for the rescission of agreed increases in rent where there are no further costs incurred by the landlord for the additions provided to the tenant.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* en vue d'empêcher que les loyers augmentent au-delà du taux légal si un ordre d'exécution de travaux n'a pas été exécuté. Il prévoit également l'annulation des augmentations de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal si le locateur cesse de subir les coûts qui justifiaient l'augmentation, ainsi que la révocation de conventions d'augmentation de loyer lorsque le locateur ne subit plus d'autres coûts relativement à ce qui est fourni en plus au locataire.

**An Act to amend the
Tenant Protection Act, 1997
to ensure fairness
to Ontario's tenants**

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

1. Subsection 129 (1) of the *Tenant Protection Act, 1997* is amended by striking out “sections 130 to 139” and substituting “sections 129.1 to 139”.

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

OUTSTANDING WORK ORDERS

No increase above guideline if work order outstanding

129.1 (1) Despite any other provisions in this Act, a landlord shall not increase the rent charged to a tenant or to an assignee under section 17 during the term of their tenancy by more than the guideline if a work order affecting the residential complex has been made, the period for compliance with the work order has passed and it has not been complied with.

Kinds of work orders

- (2) Subsection (1) applies to,
- (a) an inspector's work order under section 155; and
 - (b) a property standards officer's order under a by-law,
 - (i) passed under section 15.1 of the *Building Code Act, 1992*,
 - (ii) passed under any special Act respecting maintenance and occupancy standards that is in force in the municipality, or
 - (iii) passed under any general or special Act respecting health and safety standards for occupants of buildings or structures.

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

Filing financial statement

138.1 (1) If the Tribunal makes an order for a rent increase under subsection 138 (6) or (10) with respect to an extraordinary increase in the cost for utilities or operat-

**Loi modifiant la
Loi de 1997 sur la protection
des locataires
en vue d'assurer
un traitement équitable
des locataires de l'Ontario**

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

1. Le paragraphe 129 (1) de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* est modifié par substitution de «aux articles 129.1 à 139» à «aux articles 130 à 139».

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

ORDRES D'EXÉCUTION DE TRAVAUX NON EXÉCUTÉS

Aucune augmentation supérieure au taux légal si un ordre d'exécution de travaux n'est pas exécuté

129.1 (1) Malgré toute autre disposition de la présente loi, le locateur ne doit pas augmenter d'un pourcentage supérieur au taux légal le loyer demandé au locataire ou au cessionnaire visé à l'article 17 pendant la durée de leur location si un ordre d'exécution de travaux touchant l'ensemble d'habitation a été donné, que le délai imparti pour s'y conformer est expiré et qu'il n'a pas été exécuté.

Types d'ordres d'exécution de travaux

- (2) Le paragraphe (1) s'applique à ce qui suit :
- a) l'ordre d'exécution de travaux donné par l'inspecteur en vertu de l'article 155;
 - b) l'ordre donné par un agent des normes foncières en vertu d'un règlement municipal pris en application, selon le cas :
 - (i) de l'article 15.1 de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*,
 - (ii) d'une loi spéciale concernant les normes d'entretien et d'occupation qui est en vigueur dans la municipalité,
 - (iii) d'une loi générale ou spéciale relative aux normes de santé et de sécurité pour les occupants d'immeubles ou de constructions.

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

Dépôt de l'état financier

138.1 (1) Si le Tribunal rend une ordonnance en application du paragraphe 138 (6) ou (10) concernant une augmentation de loyer fondée sur une augmentation

ing costs related to security services, or both, in each of the next three years after the order was made, the landlord shall file with the Tribunal a financial statement showing the actual costs with respect to the utilities or operating costs related to security services and demonstrating that the costs did increase by more than the guideline in the year in which the statement is filed.

Same

(2) If the Tribunal makes an order for a rent increase under subsection 138 (6) or (10) with respect to an increase in capital expenditures or if under section 132 the landlord and tenant have agreed to an increase in rent because the landlord added a prescribed service, facility, privilege or accommodation, in each of the next five years after the order was made or the agreement was entered into, as the case may be, the landlord shall file with the Tribunal a financial statement showing the actual costs of the capital expenditure or of the prescribed thing that was added under section 132 in the year in which the statement is filed.

Copy to tenant

(3) The landlord shall provide a copy of the financial statements filed under subsection (1) or (2) to the tenant.

Reversal of increase

(4) Where, after filing financial statements under subsection (1) or (2), the landlord is unable to demonstrate,

- (a) that the costs did increase by more than the guideline in the year in which the statement is filed, in the case of an order of the Tribunal for a rent increase under subsection 138 (6) or (10); or
- (b) that there are continued costs in the year in which the statement is filed associated with the thing that was added under section 132,

the order of the Tribunal ceases to be of any effect or the agreement for a rent increase is rescinded, as the case may be, and the rent that the landlord may charge is the rent that the landlord could have lawfully charged had the Tribunal not made the order or the agreement had not been entered into.

Exception

(5) This section ceases to apply if, during the period from when the rent increased until the final year in which the landlord must file financial statements under this section, the rental unit becomes vacant.

Commencement

4. This Act comes into force on the day it receives Royal Assent.

extraordinaire des frais à l'égard des services d'utilité publique ou l'engagement de frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité, ou des deux, le locateur doit déposer auprès du Tribunal, au cours de chacune des trois années qui suivent celle où l'ordonnance a été rendue, un état financier indiquant le coût réel des services d'utilité publique ou des frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité et démontrant que les coûts ont augmenté d'un pourcentage supérieur au taux légal pour l'année de dépôt de l'état financier.

Idem

(2) Si le Tribunal rend une ordonnance en application du paragraphe 138 (6) ou (10) concernant une augmentation de loyer fondée sur une augmentation des dépenses en immobilisations ou que le locateur et le locataire ont convenu en vertu de l'article 132 d'augmenter le loyer demandé parce que le locateur a ajouté un service, une installation, un privilège ou une commodité prescrits, le locateur doit déposer auprès du Tribunal, au cours de chacune des cinq années qui suivent celle où l'ordonnance a été rendue ou la convention a été conclue, selon le cas, un état financier indiquant le coût réel des dépenses en immobilisations ou de la chose prescrite qui a été ajoutée en vertu de l'article 132 pour l'année de dépôt de l'état financier.

Copie fournie au locataire

(3) Le locateur fournit au locataire une copie des états financiers déposés en application du paragraphe (1) ou (2).

Annulation de l'augmentation

(4) Lorsque le locateur n'est pas en mesure de démontrer, à la suite du dépôt des états financiers en application du paragraphe (1) ou (2), selon le cas :

- a) que les coûts pour l'année de dépôt de l'état financier ont augmenté d'un pourcentage supérieur au taux légal, dans le cas d'une ordonnance du Tribunal concernant une augmentation de loyer en application du paragraphe 138 (6) ou (10);
- b) qu'il existe des coûts continus pour l'année de dépôt de l'état financier liés à la chose qui a été ajoutée en vertu de l'article 132,

l'ordonnance du Tribunal n'a plus d'effet ou la convention d'augmentation de loyer est révoquée, selon le cas, et le loyer que le locateur peut demander est celui qu'il aurait pu demander légalement si le Tribunal n'avait pas rendu l'ordonnance ou si la convention n'avait pas été conclue.

Exception

(5) Le présent article cesse de s'appliquer si le logement locatif devient vacant au cours de la période située entre le moment où le loyer augmente et la dernière année dans laquelle le locateur doit déposer les états financiers en application du présent article.

Entrée en vigueur

4. La présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

Short title

5. The short title of this Act is the *Tenant Protection Amendment Act (Fairness in Rent Increases), 2003.*

Titre abrégé

5. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2003 modifiant la Loi sur la protection des locataires (augmentations équitables des loyers).*