



1ST SESSION, 38TH LEGISLATURE, ONTARIO
54 ELIZABETH II, 2005

1^{re} SESSION, 38^e LÉGISLATURE, ONTARIO
54 ELIZABETH II, 2005

Bill 170

Projet de loi 170

**An Act, in memory of
Fred Gloger, to amend the
Tenant Protection Act, 1997
in respect of vital services**

**Loi à la mémoire de Fred Gloger
modifiant la Loi sur la protection
des locataires à l'égard
des services essentiels**

Ms Horwath

M^{me} Horwath

Private Member's Bill

Projet de loi de député

1st Reading February 21, 2005
2nd Reading
3rd Reading
Royal Assent

1^{re} lecture 21 février 2005
2^e lecture
3^e lecture
Sanction royale



EXPLANATORY NOTE

The Bill amends the *Tenant Protection Act, 1997* to provide that, where no municipal vital services by-law is applicable in respect of a rental unit, the following applies:

1. The landlord is required to provide adequate and suitable vital services to the rental unit.
2. A supplier of a vital service is required to give notice to the Ministry before ceasing to supply the service because of a landlord's breach of contract.
3. Where a landlord has failed to provide adequate and suitable vital services, the Ministry may enter into agreements with suppliers to ensure the supply of vital services to rental units and may, in such circumstances, direct a tenant to pay his or her rent to the Ministry.

The Bill grants the Lieutenant Governor in Council authority to specify that when prescribed criteria are met, an otherwise applicable vital services by-law does not apply in respect of a rental unit and the provisions set out in the Bill apply instead.

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi modifie la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* pour prévoir que les règles suivantes s'appliquent lorsqu'aucun règlement municipal sur les services essentiels ne s'applique à l'égard d'un logement locatif :

1. Le locateur est tenu de fournir des services essentiels suffisants et appropriés à l'intention du logement locatif.
2. Le fournisseur d'un service essentiel est tenu de donner avis au ministère avant de cesser de fournir le service parce que le locateur n'a pas respecté un contrat.
3. Si un locateur n'a pas fourni de services essentiels suffisants et appropriés, le ministère peut conclure avec des fournisseurs des ententes en vue de la fourniture de services essentiels à l'intention de logements locatifs, auquel cas il peut enjoindre à un locataire de lui verser son loyer.

Le projet de loi autorise le lieutenant-gouverneur en conseil à préciser que lorsqu'il est satisfait aux critères prescrits, les dispositions énoncées dans le projet de loi s'appliquent à l'égard d'un logement locatif à la place de tout règlement municipal sur les services essentiels qui est par ailleurs applicable.

**An Act, in memory of
Fred Gloger, to amend the
Tenant Protection Act, 1997
in respect of vital services**

**Loi à la mémoire de Fred Gloger
modifiant la Loi sur la protection
des locataires à l'égard
des services essentiels**

Note: This Act amends the *Tenant Protection Act, 1997*. For the legislative history of the Act, see [Public Statutes - Detailed Legislative History](#) on www.e-Laws.gov.on.ca.

Remarque : La présente loi modifie la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, dont l'historique législatif figure à l'[Historique législatif détaillé des lois d'intérêt public](#) dans www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.

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

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

1. (1) The *Tenant Protection Act, 1997* is amended by striking out the heading “VITAL SERVICES” before section 145 and substituting the following:

1. (1) La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* est modifiée par substitution de ce qui suit à l'intertitre intitulé «SERVICES ESSENTIELS» qui précède l'article 145 :

VITAL SERVICES — APPLICABLE MUNICIPAL BY-LAW

SERVICES ESSENTIELS — RÈGLEMENT MUNICIPAL
APPLICABLE

(2) Section 145 of the Act is amended by striking out “153” in the portion before the definition of “vital services by-law” and substituting “153.10”.

(2) L'article 145 de la Loi est modifié par substitution de «153.10» à «153» dans le passage qui précède la définition de «règlement municipal sur les services essentiels».

2. Section 146 of the Act is amended by adding the following subsection:

2. L'article 146 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Notice of by-law to Ministry

Avis d'un règlement municipal au ministère

(4) If the council of a local municipality passes a by-law or an amendment to a by-law under this section, the council shall promptly provide a copy of the by-law or by-law as amended, as the case may be, to the director appointed under subsection 153.1 (1).

(4) Si le conseil d'une municipalité locale adopte ou modifie un règlement municipal en vertu du présent article, il fournit promptement une copie du règlement ou du règlement modifié, selon le cas, au directeur nommé aux termes du paragraphe 153.1 (1).

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

3. La Loi est modifiée par adjonction des articles suivants :

VITAL SERVICES — NO APPLICABLE MUNICIPAL
BY-LAW

SERVICES ESSENTIELS — AUCUN RÈGLEMENT
MUNICIPAL APPLICABLE

Director

Directeur

153.1 (1) The Minister shall appoint a director for the purposes of this section and sections 153.2 to 153.10.

153.1 (1) Le ministre nomme un directeur pour l'application du présent article et des articles 153.2 à 153.10.

Same

Idem

(2) In sections 153.2 to 153.10,

(2) La définition qui suit s'applique aux articles 153.2 à 153.10.

“director” means the director appointed under subsection (1).

«directeur» Directeur nommé aux termes du paragraphe (1).

Application

(3) This section and sections 153.2 to 153.10 apply in respect of a rental unit if,

- (a) the rental unit is located in unorganized territory;
- (b) there is no vital services by-law that applies to the rental unit; or
- (c) there is a vital services by-law that applies to the rental unit, but the prescribed criteria apply.

Landlord to provide vital services

153.2 (1) Subject to subsections (2) and (3), every landlord shall provide adequate and suitable vital services to each of the landlord's rental units.

Interruption in provision of vital services

(2) A landlord may interrupt the provision of vital services to a rental unit when it is necessary to do so to alter or repair the rental unit, but any such interruption shall be for no longer than is necessary to effect the alteration or repair.

Notice of interruption

(3) Except in cases of emergency, a landlord shall give written notice to a tenant at least 24 hours before interrupting the provision of vital services to the tenant's rental unit.

Exception where tenant obtains vital service

(4) Subsection (1) does not apply in respect of a vital service and rental unit if the tenant has expressly agreed to obtain and maintain the vital service.

Failing to pay supplier

(5) For greater certainty and without limiting the generality of subsection (1), a landlord is in violation of his or her obligations under subsection (1) if the landlord fails to pay the supplier of a vital service and, as a result, the vital service is no longer provided to a rental unit.

Duties of vital services suppliers

153.3 (1) No person who supplies a vital service to a residential complex or rental unit under contract with the landlord or the landlord's agent shall cease supplying the vital service because the landlord has breached a contract for the supply of the vital service unless the supplier has complied with the notice requirement described in subsection (2).

Same – notice of cessation

(2) At least 30 days before ceasing to supply the vital service, the supplier shall give notice to the director and the landlord, in writing, that the supplier intends to discontinue supplying the vital service to the residential complex or rental unit in question.

Champ d'application

(3) Le présent article et les articles 153.2 à 153.10 s'appliquent à l'égard d'un logement locatif si, selon le cas :

- a) le logement est situé dans un territoire non érigé en municipalité;
- b) il n'existe aucun règlement municipal sur les services essentiels qui s'applique au logement;
- c) il existe un règlement municipal sur les services essentiels qui s'applique au logement, mais les critères prescrits s'appliquent.

Fourniture de services essentiels par le locateur

153.2 (1) Sous réserve des paragraphes (2) et (3), chaque locateur fournit des services essentiels suffisants et appropriés à l'intention de chacun de ses logements locatifs.

Interruption de la fourniture de services essentiels

(2) Le locateur peut interrompre la fourniture de services essentiels à l'intention d'un logement locatif s'il est nécessaire de le faire pour modifier ou réparer celui-ci, mais seulement pendant la période nécessaire pour effectuer la modification ou la réparation.

Avis d'interruption

(3) Sauf en cas d'urgence, le locateur donne un avis par écrit à un locataire au moins 24 heures avant d'interrompre la fourniture de services essentiels à l'intention du logement locatif de ce dernier.

Exception : obtention d'un service essentiel par le locataire

(4) Le paragraphe (1) ne s'applique pas à l'égard d'un service essentiel et d'un logement locatif si le locataire a consenti expressément à se procurer et à maintenir le service essentiel.

Omission de payer le fournisseur

(5) Sans préjudice de la portée générale du paragraphe (1), il est entendu qu'un locateur enfreint les obligations que lui impose le paragraphe (1) s'il ne paie pas le fournisseur d'un service essentiel et que, en conséquence, celui-ci n'est plus fourni à l'intention d'un logement locatif.

Obligations des fournisseurs de services essentiels

153.3 (1) Nulle personne qui fournit un service essentiel à l'intention d'un ensemble d'habitation ou d'un logement locatif aux termes d'un contrat conclu avec le locateur ou son représentant ne doit cesser de fournir le service parce que le locateur n'a pas respecté un tel contrat à moins que le fournisseur ne se soit conformé avec l'exigence visée au paragraphe (2) en ce qui a trait aux avis.

Idem – avis d'interruption

(2) Au moins 30 jours avant de cesser de fournir le service essentiel, le fournisseur donne au directeur et au locateur un avis écrit de son intention d'interrompre la fourniture du service essentiel à l'intention de l'ensemble d'habitation ou du logement locatif en question.

Same

(3) The supplier shall, at the same time as notice is provided under subsection (2), make every reasonable effort to provide a copy of the notice to every tenant who would be affected by the cessation.

Contents of notice

(4) The notice shall be in the form specified by the director, if any, and shall contain,

- (a) the name, address, telephone number and fax number of the supplier;
- (b) a description of the vital service being supplied;
- (c) the name, address and telephone number of the person with whom the supplier has a contract for the supply of the vital service;
- (d) the municipal address of the building to which the vital service is being supplied;
- (e) a description of the nature of the landlord's breach of contract;
- (f) if the breach of contract is non-payment of charges,
 - (i) the amount of those charges,
 - (ii) the amount of any interest owing, and
 - (iii) the amount of any related administrative fees;
- (g) the date and time at which the supplier intends to cease supplying the vital service; and
- (h) the name, address and telephone number of a person who is authorized to direct that the supply of a vital service to an address be continued or resumed and who is authorized to receive an order of the director under section 153.4.

Director's order

153.4 The director may order a supplier to resume or continue supplying a vital service to a residential complex or rental unit if,

- (a) the director is of the opinion that the supplier has ceased supplying the vital service without fulfilling its obligations under section 153.3; or
- (b) the director has received notice under subsection 153.3 (2) that the supplier intends to cease supplying the vital service, and the director intends to arrange for the vital service to be provided under subsection 153.6 (1).

Inspection by director

153.5 (1) Subject to subsection (2), the director or a person designated by him or her may, at any reasonable time, enter and inspect a building or part of a building for the purpose of determining compliance with section 153.2 or 153.3 or for determining compliance with an order issued by the director under section 153.4.

Idem

(3) En même temps qu'il donne l'avis prévu au paragraphe (2), le fournisseur fait tous les efforts raisonnables pour fournir une copie de l'avis à chaque locataire que pourrait concerner l'interruption.

Contenu de l'avis

(4) L'avis est rédigé selon la formule que précise le directeur, le cas échéant, et contient les renseignements suivants :

- a) les nom, adresse et numéros de téléphone et de télécopieur du fournisseur;
- b) la description du service essentiel fourni;
- c) les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne avec laquelle le fournisseur a conclu un contrat en vue de la fourniture du service essentiel;
- d) l'adresse municipale du bâtiment à l'intention duquel est fourni le service essentiel;
- e) la description de la nature de la rupture de contrat du locateur;
- f) si la rupture de contrat concerne le non-paiement de frais :
 - (i) le montant de ces frais,
 - (ii) le montant des intérêts dus,
 - (iii) le montant de tous droits administratifs connexes;
- g) les date et heure auxquels le fournisseur a l'intention de cesser de fournir le service essentiel;
- h) les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne autorisée à ordonner que soit continuée ou recommencée la fourniture d'un service essentiel destiné à une adresse et de celle autorisée à recevoir un ordre du directeur en vertu de l'article 153.4.

Ordre du directeur

153.4 Le directeur peut ordonner à un fournisseur de recommencer ou de continuer à fournir un service essentiel à un ensemble d'habitation ou à un logement locatif si, selon le cas :

- a) il est d'avis que le fournisseur a cessé de fournir le service essentiel sans remplir les obligations que lui impose l'article 153.3;
- b) il a reçu aux termes du paragraphe 153.3 (2) avis de l'intention du fournisseur de cesser de fournir le service essentiel et il entend prendre des dispositions pour que celui-ci soit fourni en vertu du paragraphe 153.6 (1).

Inspection par le directeur

153.5 (1) Sous réserve du paragraphe (2), le directeur ou la personne qu'il désigne peut, à toute heure raisonnable, pénétrer dans un bâtiment ou une partie de bâtiment et y effectuer une inspection afin de vérifier si l'article 153.2 ou 153.3 est respecté ou si un ordre donné par le directeur en vertu de l'article 153.4 est respecté.

Same

(2) Despite subsection (1), the director or his or her designee shall not enter a rental unit unless,

- (a) he or she has obtained the consent of the occupier of the rental unit after informing the occupier that he or she may refuse permission to enter the unit; or
- (b) he or she is authorized to do so by a warrant issued under section 204.

Vital services arranged by Ministry

153.6 (1) If a landlord does not provide a vital service to a rental unit in accordance with section 153.2, the director may arrange for the service to be provided and may, for that purpose, enter into agreements with vital services suppliers on behalf of the Ministry.

Same

(2) In deciding whether to arrange for a service to be provided under subsection (1), the director shall have regard to the prescribed criteria.

Lien

(3) The amount spent by the Ministry under subsection (1) plus an administrative fee of 10 per cent of that amount shall, on registration of a notice of lien in the appropriate land registry office, be a lien in favour of the Ministry against the property at which the vital service is provided.

Certificate as evidence

(4) The certificate of the director is proof, in the absence of evidence to the contrary, of the amount spent by the Ministry under subsection (1).

Interim certificate

(5) Before issuing a certificate referred to in subsection (4), the director shall send an interim certificate by registered mail to the registered owner of the property that is subject to the lien and to all mortgagees or other encumbrancers registered on title.

Appeal

(6) An affected owner, mortgagee or other encumbrancer may, within 15 days after the interim certificate is mailed, appeal the amount shown on it to the Deputy Minister.

Payments transferred

153.7 (1) If the director has arranged for a vital service to be provided to a rental unit, he or she may direct a tenant to pay any or all of the rent for the rental unit to the Ministry.

Effect of payment

(2) Payment by a tenant of his or her rent to the Ministry 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.

Idem

(2) Malgré le paragraphe (1), le directeur ou son délégué ne doit pas pénétrer dans un logement locatif sauf si, selon le cas :

- a) il a obtenu le consentement de l'occupant du logement après l'avoir informé qu'il peut le lui refuser;
- b) il est autorisé à le faire par un mandat décerné en vertu de l'article 204.

Services essentiels fournis par l'entremise du ministère

153.6 (1) Si le locateur ne fournit pas un service essentiel à l'intention d'un logement locatif contrairement à l'article 153.2, le directeur peut prendre des dispositions pour qu'il le soit et, à cette fin, conclure des ententes avec des fournisseurs de services essentiels pour le compte du ministère.

Idem

(2) Lorsqu'il décide s'il doit prendre des dispositions pour qu'un service soit fourni en vertu du paragraphe (1), le directeur tient compte des critères prescrits.

Privilège

(3) Dès l'enregistrement d'un avis de privilège au bureau d'enregistrement immobilier compétent, la somme dépensée par le ministère en vertu du paragraphe (1), majorée de droits administratifs de 10 pour cent de cette somme, constitue un privilège en faveur du ministère sur le bien où le service essentiel est fourni.

Attestation à titre de preuve

(4) L'attestation, par le directeur, du montant de la somme dépensée par le ministère en vertu du paragraphe (1) en constitue la preuve, en l'absence de preuve contraire.

Attestation provisoire

(5) Avant de délivrer l'attestation visée au paragraphe (4), le directeur fait parvenir une attestation provisoire par courrier recommandé au propriétaire enregistré du bien qui fait l'objet du privilège et à tous les créanciers hypothécaires et autres grevants enregistrés sur le titre.

Appel

(6) Le propriétaire, le créancier hypothécaire ou l'autre grevant intéressé peut, dans les 15 jours de la mise à la poste de l'attestation provisoire, interjeter appel de la somme qui y figure auprès du sous-ministre.

Transfert des paiements

153.7 (1) Si le directeur a pris des dispositions pour qu'un service essentiel soit fourni à l'intention d'un logement locatif, il peut enjoindre au locataire de verser la totalité ou une partie du loyer du logement au ministère.

Effet du paiement

(2) Le loyer que verse le locataire au ministère en vertu du paragraphe (1) est réputé 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.

Use of money

153.8 (1) The Ministry shall apply the rent received from a tenant toward the amount that it spent to provide the vital service and the administrative fee of 10 per cent.

Accounting and payment of balance

(2) The Ministry shall provide the person otherwise entitled to receive the rent with an accounting of the rents received for each individual rental unit and shall pay to that person any amount remaining after the rent is applied in accordance with subsection (1).

Immunity

153.9 (1) No proceeding for damages or otherwise shall be commenced against the director, a person acting under the authority of the director or an employee of the Ministry for any act done in good faith in the performance or intended performance of a duty or authority under any of sections 153.2 to 153.8 or for any alleged neglect or default in the performance in good faith of the duty or authority.

Same – Crown

(2) Despite subsections 5 (2) and (4) of the *Proceedings Against the Crown Act*, subsection (1) does not relieve the Crown of liability in respect of a tort committed by any agent or servant of the Crown to which it would otherwise be subject and the Crown is liable under that Act for any such tort as if subsection (1) had not been enacted.

No interference

153.10 No person shall hinder, obstruct or interfere with or attempt to hinder, obstruct or interfere with the director or a person designated by the director under subsection 153.5 (1) in the exercise of a power or performance of a duty under sections 153.2 to 153.9.

4. (1) Section 206 of the Act is amended by adding the following subsection:

Same

(2.1) A person is guilty of an offence on each day or part of a day on which the person,

- (a) contravenes any portion of section 153.2 or 153.3 or section 153.10; or
- (b) fails to supply a vital service in compliance with an order issued under section 153.4.

(2) Subsection 206 (4) of the Act is amended by adding “(2.1)” after “(2)”.

5. Subsection 208 (1) of the Act is amended by adding the following paragraphs:

- 22.1 prescribing criteria for the purposes of clause 153.1 (3) (c) and specifying that, where such criteria exist, any provisions of an otherwise applicable vital services by-law that would conflict with or overlap with the application of sections 153.2 to 153.10, do not apply;

Utilisation des fonds

153.8 (1) Le ministère affecte le loyer que lui a versé le locataire à la réduction de la somme qu’il a dépensée pour fournir le service essentiel et des droits administratifs de 10 pour cent.

État et solde

(2) Le ministère donne à la personne qui avait par ailleurs le droit de recevoir le loyer un état des loyers reçus pour chaque logement locatif et lui verse le solde du loyer après l’affectation prévue au paragraphe (1).

Immunité

153.9 (1) Sont irrecevables les instances en dommages-intérêts et autres introduites contre le directeur ou une personne agissant sous son autorité ou contre un employé du ministère pour un acte accompli de bonne foi dans l’exercice effectif ou censé tel d’une fonction ou d’un pouvoir que lui attribue l’un ou l’autre des articles 153.2 à 153.8 ou pour une négligence ou un manquement qu’il aurait commis dans l’exercice de bonne foi de cette fonction ou de ce pouvoir.

Idem – Couronne

(2) Malgré les paragraphes 5 (2) et (4) de la *Loi sur les instances introduites contre la Couronne*, le paragraphe (1) ne dégage pas la Couronne de la responsabilité qu’elle serait autrement tenue d’assumer à l’égard d’un délit civil commis par un de ses représentants ou de ses employés. La Couronne en est responsable en vertu de cette loi comme si le paragraphe (1) n’avait pas été édicté.

Entrave interdite

153.10 Nul ne doit gêner, entraver ni importuner le directeur ou la personne qu’il désigne en vertu du paragraphe 153.5 (1) dans l’exercice d’un pouvoir ou d’une fonction prévu aux articles 153.2 à 153.9, ni tenter de ce faire.

4. (1) L’article 206 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Idem

(2.1) Une personne est coupable d’une infraction pour chaque journée ou partie de journée au cours de laquelle, selon le cas :

- a) elle contrevient à toute disposition de l’article 153.2 ou 153.3 ou à l’article 153.10;
- b) elle ne fournit pas un service essentiel contrairement à un ordre donné en vertu de l’article 153.4.

(2) Le paragraphe 206 (4) de la Loi est modifié par insertion de « (2.1) » après « (2) ».

5. Le paragraphe 208 (1) de la Loi est modifié par adjonction des dispositions suivantes :

- 22.1 prescrire des critères pour l’application de l’alinéa 153.1 (3) c) et préciser que, lorsque de tels critères existent, aucune disposition d’un règlement municipal sur les services essentiels par ailleurs applicable qui serait incompatible avec les articles 153.2 à 153.10 ou les chevaucherait ne s’applique;

22.2 prescribing criteria for the purposes of subsection 153.6 (2);

Commencement

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

Short title

7. The short title of this Act is the *Fred Gloger Tenant Protection Amendment Act (Vital Services), 2005*.

22.2 prescrire des critères pour l'application du paragraphe 153.6 (2);

Entrée en vigueur

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

Titre abrégé

7. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi Fred Gloger de 2005 modifiant la Loi sur la protection des locataires (services essentiels)*.