

FACULTY OF
LAW LIBRARY
UNIVERSITY OF
NEW BRUNSWICK

FEB. 14 1997

2nd Session, 53rd Legislature
New Brunswick
45-46 Elizabeth II, 1996-1997

2^e session, 53^e législature
Nouveau-Brunswick
45-46 Elizabeth II, 1996-1997

BILL
40

AN ACT TO AMEND
THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

Read first time: January 15, 1997

Read second time:

Committee:

Read third time:

HON. PAUL DUFFIE, Q.C.

PROJET DE LOI
40

LOI MODIFIANT LA LOI SUR LA
LOCATION DE LOCAUX D'HABITATION

Première lecture: le 15 janvier 1997

Deuxième lecture:

Comité:

Troisième lecture:

L'HON. PAUL DUFFIE, c.r.

BILL 40

An Act to Amend The Residential Tenancies Act

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

- 1 Subsection 1(1) of French version of The Residential Tenancies Act, chapter R-10.2 of the Acts of New Brunswick, 1975, is amended in the definition "maison mobile" by striking out the period at the end of the definition and substituting a semicolon.*
- 2 Subsection 3(1) of the English version of the Act is amended in the portion preceding paragraph (a) by striking out "Landlord" and substituting "landlord".*
- 3 Section 24.1 of the French version of the Act is amended by striking out "24.1 Lorsqu'un" and substituting "24.1(1) Lorsqu'un".*
- 4 The Act is amended by adding after section 24.1 the following:*

LONG TERM TENANCIES

Application of sections 24.3 to 24.7

24.2 Sections 24.3 to 24.7 apply to all tenancies of premises, other than mobile home sites, that

PROJET DE LOI 40

Loi modifiant la Loi sur la location de locaux d'habitation

Sa Majesté, sur l'avis et du consentement de l'Assemblée législative du Nouveau-Brunswick, décrète:

- 1 Le paragraphe 1(1) de la version française de la Loi sur la location de locaux d'habitation, chapitre R-10.2 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1975, est modifié à la définition «maison mobile» par la suppression du point à la fin de la définition et son remplacement par un point-virgule.*
- 2 Le paragraphe 3(1) de la version anglaise de la Loi est modifié par la suppression du mot «Landlord» et son remplacement par le mot «landlord» dans le passage précédant l'alinéa a).*
- 3 L'article 24.1 de la version française de la Loi est modifié par la suppression des mots «24.1 Lorsqu'un» et leur remplacement par les mots «24.1(1) Lorsqu'un».*
- 4 La Loi est modifiée par l'adjonction après l'article 24.1 de ce qui suit:*

LOCATIONS DE LONGUE DURÉE

Application des articles 24.3 à 24.7

24.2 Les articles 24.3 à 24.7 s'appliquent à toutes les locations de locaux, autres que les emplace-

have been occupied by the same tenant for five consecutive years or more.

Term of tenancy

24.3 All tenancies of premises described in section 24.2 shall be deemed to be periodic tenancies and shall be deemed to run from month to month.

Alteration of tenancy agreement

24.4(1) Notwithstanding subsection 9(2), a landlord of premises described in section 24.2 may alter any provision of the Standard Form of Lease or other tenancy agreement for the premises, except the one providing for the amount of the rent, if

- (a) the landlord serves on the tenant at least three months written notice of the alteration,
- (b) the alteration does not conflict with a provision of this Act or with a right or duty stated in this Act, and
- (c) the alteration is reasonable and fair.

24.4(2) A tenant who is served notice under subsection (1) may apply in writing to a rentalsman within fifteen days after the receipt of the notice to have the notice reviewed by the rentalsman.

24.4(3) If a tenant applies to a rentalsman under subsection (2), the rentalsman shall review the notice and shall ask the landlord to establish

- (a) that the alteration does not conflict with a provision of this Act or with a right or duty stated in this Act, and
- (b) that the alteration is reasonable and fair.

24.4(4) The rentalsman shall set aside the notice served under subsection (1) if the landlord fails to establish to the satisfaction of the rentalsman

ments de maison mobile, qui ont été occupés par le même locataire durant au moins cinq années consécutives.

Durée de location

24.3 Toutes les locations de locaux décrites à l'article 24.2 sont réputées être des locations périodiques et au mois.

Changement de la convention de location

24.4(1) Nonobstant le paragraphe 9(2), un propriétaire de locaux décrits à l'article 24.2 peut changer toute disposition de la formule type de bail ou d'une autre convention de location des locaux, sauf celle qui prévoit le montant du loyer, si

- a) le propriétaire signifie au locataire un avis écrit d'au moins trois mois du changement,
- b) le changement n'entre pas en conflit avec une disposition de la présente loi ou avec un droit ou un devoir prévu dans la présente loi, et
- c) le changement est raisonnable et juste.

24.4(2) Le locataire à qui est signifié l'avis prévu au paragraphe (1) peut demander par écrit à un médiateur des loyers de le réviser dans les quinze jours de la réception de l'avis.

24.4(3) À la réception d'une demande faite par un locataire en vertu du paragraphe (2), le médiateur des loyers doit réviser l'avis et demander au propriétaire d'établir

- a) que le changement n'entre pas en conflit avec une disposition de la présente loi ou avec un droit ou un devoir prévu dans la présente loi, et
- b) que le changement est raisonnable et juste.

24.4(4) Le médiateur des loyers doit rejeter l'avis signifié en vertu du paragraphe (1) si le propriétaire omet d'établir à la satisfaction du médiateur des loyers

(a) that the alteration does not conflict with a provision of this Act or with a right or duty stated in this Act, and

(b) that the alteration is reasonable and fair.

24.4(5) The rentalsman shall confirm the notice served under subsection (1) and may vary the day on which the alteration is effective if the landlord establishes to the satisfaction of the rentalsman

(a) that the alteration does not conflict with a provision of this Act or with a right or duty stated in this Act, and

(b) that the alteration is reasonable and fair.

Increase in rent

24.5(1) Notwithstanding section 11.1, a landlord of premises described in section 24.2 shall not increase the rent for the premises except in accordance with this section.

24.5(2) A landlord may increase the rent for premises described in section 24.2 if

(a) the landlord serves on the tenant at least three months written notice of the increase,

(b) the notice of the increase is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the tenant by the landlord, and

(c) the landlord is increasing the rent for each comparable unit in the same building by the same percentage or the increased rent is reasonable in relation to that charged for comparable units in the same geographical area.

24.5(3) A tenant who is served notice under subsection (2) may apply in writing to a rentalsman within fifteen days after the receipt of the notice to have the notice reviewed by the rentalsman.

a) que le changement n'entre pas en conflit avec une disposition de la présente loi ou avec un droit ou un devoir prévu dans la présente loi, et

b) que le changement est raisonnable et juste.

24.4(5) Le médiateur des loyers doit confirmer l'avis signifié en vertu du paragraphe (1) et il peut changer la date d'entrée en vigueur du changement si le propriétaire établit à la satisfaction du médiateur des loyers

a) que le changement n'entre pas en conflit avec une disposition de la présente loi ou avec un droit ou un devoir prévu dans la présente loi, et

b) que le changement est raisonnable et juste.

Augmentation de loyer

24.5(1) Nonobstant l'article 11.1, le propriétaire des locaux décrits à l'article 24.2 ne peut augmenter le loyer des locaux que s'il se conforme au présent article.

24.5(2) Le propriétaire peut augmenter le loyer des locaux décrits à l'article 24.2 si

a) le propriétaire signifie au locataire un avis d'augmentation écrit d'au moins trois mois,

b) l'avis d'augmentation constitue un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié au locataire par le propriétaire, et

c) le propriétaire augmente le loyer de chaque unité comparable dans le même bâtiment du même pourcentage ou si l'augmentation du loyer est raisonnable par rapport au loyer demandé aux locataires des unités comparables dans la même région géographique.

24.5(3) Le locataire à qui un avis est signifié en vertu du paragraphe (2) peut demander par écrit à un médiateur des loyers de le réviser dans les quinze jours de la réception de l'avis.

24.5(4) If a tenant applies to a rentalsman under subsection (3), the rentalsman shall review the notice and shall ask the landlord to establish

(a) that the notice of the increase is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the tenant by the landlord, and

(b) that the landlord is increasing the rent for each comparable unit in the building by the same percentage or the increased rent is reasonable in relation to that charged for comparable units in the same geographical area.

24.5(5) The rentalsman shall set aside the notice served under subsection (2) if the landlord fails to establish to the satisfaction of the rentalsman

(a) that the notice of the increase is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the tenant by the landlord, and

(b) that the landlord is increasing the rent for each comparable unit in the building by the same percentage or the increased rent is reasonable in relation to that charged for comparable units in the same geographical area.

24.5(6) The rentalsman shall confirm the notice served under subsection (2) and may vary the day on which the increase in the rent is effective if the landlord establishes to the satisfaction of the rentalsman

(a) that the notice of the increase is a document separate from any other notice or receipt given to or served on the tenant by the landlord, and

(b) that the landlord is increasing the rent for each comparable unit in the building by the same percentage or the increased rent is reason-

24.5(4) À la réception d'une demande faite par un locataire en vertu du paragraphe (3), le médiateur des loyers doit réviser l'avis et demander au propriétaire d'établir

a) que l'avis d'augmentation est un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié au locataire par le propriétaire, et

b) que le propriétaire augmente le loyer de chaque unité comparable dans le bâtiment du même pourcentage ou que l'augmentation du loyer est raisonnable par rapport au loyer demandé aux locataires des unités comparables dans la même région géographique.

24.5(5) Le médiateur des loyers doit rejeter l'avis signifié en vertu du paragraphe (2) si le propriétaire omet d'établir à la satisfaction du médiateur des loyers

a) que l'avis d'augmentation est un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié au locataire par le propriétaire, et

b) que le propriétaire augmente le loyer de chaque unité comparable dans le bâtiment du même pourcentage ou que l'augmentation du loyer est raisonnable par rapport au loyer demandé aux locataires des unités comparables dans la même région géographique.

24.5(6) Le médiateur des loyers doit confirmer l'avis signifié en vertu du paragraphe (2) et il peut changer la date d'entrée en vigueur de l'augmentation du loyer si le propriétaire établit à la satisfaction du médiateur des loyers

a) que l'avis d'augmentation est un document distinct de tout autre avis ou reçu donné ou signifié au locataire par le propriétaire, et

b) que le propriétaire augmente le loyer de chaque unité comparable dans le bâtiment du même pourcentage ou que l'augmentation du

able in relation to that charged for comparable units in the same geographical area.

loyer est raisonnable par rapport au loyer demandé aux locataires des unités comparables dans la même région géographique.

Termination of tenancy

Résiliation de la location

24.6(1) Notwithstanding subsection 24(1), a notice of termination of a tenancy of premises described in section 24.2 is to be served by the landlord at least three months before the expiration of any month to be effective on the last day of that month.

24.6(1) Nonobstant le paragraphe 24(1), un avis de résiliation d'une location de locaux décrite à l'article 24.2 doit être signifié par le propriétaire au moins trois mois avant l'expiration de n'importe quel mois pour prendre effet le dernier jour de ce mois.

24.6(2) A notice of termination of a tenancy described in section 24.2 is to be served by the tenant at least one month before the expiration of any month to be effective on the last day of that month.

24.6(2) L'avis de résiliation d'une location décrite à l'article 24.2 doit être signifié par le locataire au moins un mois avant l'expiration de n'importe quel mois pour prendre effet le dernier jour de ce mois.

Limitation on landlord's right to terminate

Restriction au droit de résiliation du propriétaire

24.7(1) Where a tenant has occupied premises for five consecutive years or more, the landlord shall not serve a notice of termination of the tenancy unless

24.7(1) Lorsqu'un locataire a occupé les locaux pendant au moins cinq années consécutives, le propriétaire ne peut signifier un avis de résiliation d'une location que si

(a) the landlord intends in good faith that the premises will be occupied by the landlord, the landlord's spouse, a child of the landlord, a parent of the landlord or a parent of the landlord's spouse,

a) le propriétaire a l'intention, de bonne foi, que les locaux soient occupés par lui-même, son conjoint, un de ses enfants ou parents ou un parent de son conjoint,

(b) the premises occupied by the tenant will be used other than as residential premises,

b) les locaux occupés par le locataire seront utilisés autrement qu'aux fins résidentielles,

(c) the premises will be renovated to such an extent that vacant possession is necessary to perform the renovation, or

c) les locaux seront rénovés à un point tel qu'il est nécessaire qu'ils soient vacants pour l'exécution des rénovations, ou

(d) the tenancy arises out of an employment relationship between the tenant and the landlord in which the employment relates to the maintenance or management of the premises, or both, and the employment relationship is terminated.

d) la location résulte d'une relation d'emploi entre le locataire et le propriétaire qui consiste dans l'entretien ou la gestion des locaux ou les deux, et que cette relation d'emploi a pris fin.

24.7(2) A landlord who serves a notice of termination of a tenancy under subsection (1) shall state

24.7(2) Le propriétaire qui signifie un avis de résiliation d'une location en vertu du paragraphe (1)

the reason for the termination in the notice of termination.

24.7(3) A tenant who is served notice of termination of the tenancy may apply in writing to a rentalsman within fifteen days after the receipt of the notice to have the notice reviewed by the rentalsman.

24.7(4) If a tenant applies to a rentalsman under subsection (3), the rentalsman shall review the notice and shall ask the landlord to establish the reason for the termination.

24.7(5) The rentalsman shall set aside the notice of termination if the landlord fails to establish to the satisfaction of the rentalsman that the reason for the termination is one of those listed in subsection (1).

24.7(6) The rentalsman shall confirm the notice of termination and may vary the day on which the tenancy is to terminate if the landlord establishes to the satisfaction of the rentalsman that the reason for the termination is one of those listed in subsection (1).

24.7(7) If a tenant does not apply to a rentalsman under subsection (3) within fifteen days after the receipt of the notice of termination of the tenancy, the tenant shall be deemed to have accepted the notice as terminating the tenancy on the day set in the notice.

24.7(8) If a landlord who has served a notice of termination of a tenancy on the basis of a reason listed in paragraph (1)(a), (b) or (c) does not, within two months after the tenancy terminates, occupy, lease, use or renovate the premises in a manner consistent with the reason for the termination as stated in the notice of termination, the tenant who was served with the notice of termination may bring an action to compensate the tenant for losses caused by the termination.

24.7(9) If, before the commencement of this subsection, a notice of termination is served by a landlord on a tenant who has occupied the premises for

doit indiquer le motif de la résiliation dans l'avis de résiliation.

24.7(3) Le locataire à qui un avis de résiliation de la location est signifié peut demander par écrit à un médiateur des loyers de le réviser dans les quinze jours de la réception de l'avis.

24.7(4) À la réception d'une demande faite par un locataire en vertu du paragraphe (3), le médiateur des loyers doit réviser l'avis et demander au propriétaire d'établir le motif de la résiliation.

24.7(5) Le médiateur des loyers doit rejeter l'avis de résiliation si le propriétaire omet d'établir à la satisfaction du médiateur des loyers que le motif de la résiliation est l'un des motifs mentionnés au paragraphe (1).

24.7(6) Le médiateur des loyers doit confirmer l'avis de résiliation et il peut changer la date d'expiration de la location si le propriétaire établit à la satisfaction du médiateur des loyers que le motif de la résiliation est l'un des motifs mentionnés au paragraphe (1).

24.7(7) Si le locataire ne fait pas de demande à un médiateur des loyers en vertu du paragraphe (3) dans les quinze jours après la réception de l'avis de résiliation de la location, le locataire est réputé avoir accepté la résiliation de la location à la date précisée dans l'avis.

24.7(8) Si le propriétaire qui a signifié un avis de résiliation de la location en invoquant un motif mentionné à l'alinéa (1)a), b) ou c) n'occupe pas, ne loue pas, n'utilise pas ou ne rénove pas les locaux d'une manière compatible avec le motif mentionné dans l'avis de résiliation dans les deux mois après la résiliation de la location, le locataire à qui l'avis de résiliation a été signifié peut introduire une action pour se faire indemniser des pertes qu'il a subies à cause de la résiliation.

24.7(9) Si, avant l'entrée en vigueur du présent paragraphe, un propriétaire a signifié un avis de résiliation à un locataire qui a occupé les locaux du-

five consecutive years or more before the notice of termination is served, but the termination is not effective until after the commencement of this subsection, the notice is void unless it has been served in accordance with subsection 24.6(1), the reason for the termination is one of those listed in subsection (1) and the reason has been stated in the notice.

5 Section 25 of the French version of the Act is amended

(a) in subsection (1.1) in the portion preceding paragraph (a) by striking out “suffisamment” and substituting “suffisamment”;

(b) in paragraph (3)(e) by striking out “boite” and substituting “boîte”.

avant au moins cinq années consécutives avant la signification en stipulant que la résiliation ne prend effet qu'après l'entrée en vigueur du présent paragraphe, l'avis est nul sauf s'il a été signifié conformément au paragraphe 24.6(1), et que le motif de la résiliation indiqué dans l'avis est l'un des motifs mentionnés au paragraphe (1).

5 L'article 25 de la version française de la Loi est modifié

a) au paragraphe (1.1), au passage précédant l'alinéa a), par la suppression du mot «suffisamment» et son remplacement par le mot «suffisamment»;

b) à l'alinéa (3)e), par la suppression du mot «boite» et son remplacement par le mot «boîte».

EXPLANATORY NOTES

Section 1

A punctuation error in the French version is corrected.

Section 2

A typographical error in the English version is corrected.

Section 3

A numbering error in the French version is corrected.

Section 4

New provisions are added in respect of tenancies of premises, other than mobile home sites, that have been occupied by the same tenant for five consecutive years or more. These provisions limit the landlord's right to terminate such tenancies and deal specifically with related matters such as the term of such tenancies and the alteration of tenancy agreements and increases in rent in respect of such tenancies.

Section 5

Spelling errors in the French version are corrected.

NOTES EXPLICATIVES

Article 1

Correction d'une erreur de ponctuation dans la version française.

Article 2

Correction d'une erreur de typographie dans la version anglaise.

Article 3

Correction d'une erreur de numérotation dans la version française.

Article 4

De nouvelles dispositions sont ajoutées concernant les locations des locaux, autres que des emplacements de maison mobile, qui ont été occupés par le même locataire durant au moins cinq années consécutives. Ces dispositions limitent le droit du propriétaire de résilier ces locations et traitent spécifiquement les questions qui y sont afférentes telles que la durée de ces locations, le changement des conventions de location et les augmentations de loyer relatif à ces locations.

Article 5

Correction des fautes d'orthographe dans la version française.