

Private Member's Bill

Projet de loi de député

MOTION FOR FIRST READING

MOTION DE PREMIÈRE LECTURE

Ms J. Bell

M^{me} J. Bell

I move that leave be given to introduce a Bill entitled

Je propose qu'il soit permis de déposer un projet de loi intitulé

“An Act to amend the Residential Tenancies Act, 2006 and other Acts with respect to certain categories of evictions and the provision of legal representation with respect to such evictions”

«Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation et d'autres lois en ce qui concerne certaines catégories d'expulsions et la représentation juridique en cas d'expulsions de ce genre»

and that it now be read the first time.

et que ce texte soit maintenant lu une première fois.

.....
Bill no. N^o du projet de loi

.....
First Reading Date Date de la première lecture

.....
Clerk's Signature Signature du greffier

Protecting Renters from Illegal Evictions Act, 2020

EXPLANATORY NOTE

The Bill makes various amendments respecting notices of termination of a tenancy under the *Residential Tenancies Act, 2006* and related applications to the Landlord and Tenant Board where the grounds for the notice relate to the personal occupation of the rental unit in question by the landlord, a family member of the landlord or a person who purchases the rental unit or residential complex containing the rental unit or to the repair, renovation or demolition of the unit or its conversion to a non-residential use. The amendments include the following amendments to the *Residential Tenancies Act, 2006*:

1. Various timeframes respecting these types of notices and applications are modified.
2. The Act is amended to provide for the mandatory use of the forms approved by the Landlord and Tenant Board (the “Board”) when giving these types of notices.
3. In the case of notice due to repair, renovation, demolition or conversion, the Act is amended to require that the landlord provide the tenant with copies of necessary approvals for the repair, renovation, demolition or conversion.
4. In cases where the Board finds that a landlord gave any of these types of notices in bad faith, the remedies available to the Board are expanded. Notably, the Act is amended to require the Board to impose a monetary penalty in such cases.
5. The Act is amended to require the Board to maintain a registry of these types of applications and to provide notice of them to the Minister of Municipal Affairs and Housing.

In addition, the *Ministry of Municipal Affairs and Housing Act* is amended to require the Minister to take certain measures to confirm that these types of notices were given in good faith and to notify former tenants where the notices were presumptively given in bad faith. Statutes governing the provision of legal aid services are amended to require the mandatory provision of legal representation before the Board to individuals who have received notices terminating their tenancy for reasons unrelated to their conduct.

An Act to amend the Residential Tenancies Act, 2006 and other Acts with respect to certain categories of evictions and the provision of legal representation with respect to such evictions

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

1. Section 43 of the *Residential Tenancies Act, 2006* is amended by adding the following subsections:

Content of form

(3) If a landlord fails to use the form approved by the Board when giving a notice of termination under section 48 (Notice, landlord personally, etc., requires unit), 49 (Notice, purchaser personally requires unit) or 50 (Notice, demolition, conversion or repairs),

- (a) the landlord is considered not to have given a notice of termination for the purposes of this Act; and
- (b) the Board shall accordingly refuse to accept any application for an order terminating the tenancy and evicting the tenant.

No deviations in form

(4) Section 84 of the *Legislation Act, 2006* does not apply with respect to the notices referred to in subsection (3).

2. (1) Subsection 48 (1) of the Act is amended by striking out “one year” in the portion before clause (a) and substituting “two years”.

(2) Subsection 48 (2) of the Act is amended by striking out “60 days” and substituting “six months”.

3. Section 48.1 of the Act is amended by striking out “one month’s rent” and substituting “three months rent”.

4. (1) Subsection 49 (1) of the Act is amended by adding “for a period of at least two years” after “for the purpose of residential occupation” in the portion before clause (a).

(2) Subsection 49 (3) of the Act is amended by striking out “60 days” and substituting “six months”.

5. (1) Section 50 of the Act is amended by adding the following subsection:

Same

(1.1) The notice of termination must be accompanied by copies of all valid approvals necessary to demolish, convert, repair or renovate the rental unit, as the case may be, and, in the case of repairs or renovations to a rental unit, the approvals must authorize repairs or renovations that are so extensive that they require vacant possession of the rental unit.

(2) Subsection 50 (2) of the Act is amended by striking out “120 days” and substituting “six months”.

6. Clauses 52 (1) (a) to (c) of the Act are repealed and the following substituted:

- (a) the tenant receives notice of termination of the tenancy for the purposes of demolition or conversion to non-residential use; and
- (b) in the case of a demolition, it was not ordered to be carried out under the authority of any other Act.

7. (1) Section 57 of the Act is amended by adding the following subsection:

Mandatory order for compensation

(1.1) In addition to any of the orders referred to in subsection (3), if, on application by a former tenant of a rental unit, the Board determines that the landlord engaged in the bad faith conduct referred to in clause (1) (a), (b) or (c), the Board shall order that the landlord pay a sum equivalent to the greater of 12 months of the former tenant’s rent and \$35,000.

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

(3) If this Act receives Royal Assent before subsection 9 (1) of Schedule 4 to the *Protecting Tenants and Strengthening Community Housing Act, 2020* comes into force, subsection 9 (1) of Schedule 4 to the *Protecting Tenants and Strengthening Community Housing Act, 2020* is repealed.

(4) If subsection 9 (1) of Schedule 4 to the *Protecting Tenants and Strengthening Community Housing Act, 2020* is repealed by subsection (3), subsection 57 (3) of the Act is amended by repealing paragraph 1 and by adding the following paragraphs:

- 2.1 An order that the landlord pay a specified sum to the former tenant for reasonable out-of-pocket moving, storage and other like expenses that the former tenant has incurred or will incur.
- 2.2 If the rental unit in question is vacant when the order is issued, an order allowing the former tenant to occupy the rental unit, on the same terms as set out in the tenancy agreement that was subject to termination.
- 2.3 An order requiring the landlord to provide the former tenant with the next rental unit owned in whole or in part by the landlord that becomes vacant at the same rent that the former tenant was previously paying, if the former tenant's rental unit is not vacant when the order is issued.
- 2.4 An order that the landlord charge to the new tenant of the former tenant's rental unit the last amount of rent legally charged to the former tenant, if the rental unit is not vacant when the order is issued.

(5) If this Act receives Royal Assent after subsection 9 (1) of Schedule 4 to the *Protecting Tenants and Strengthening Community Housing Act, 2020* comes into force, subsection 57 (3) of the Act is amended by repealing paragraphs 1 and 1.1 and by adding the following paragraphs:

- 2.1 If the rental unit in question is vacant when the order is issued, an order allowing the former tenant to occupy the rental unit, on the same terms as set out in the tenancy agreement that was subject to termination.
- 2.2 An order requiring the landlord to provide the former tenant with the next rental unit owned in whole or in part by the landlord that becomes vacant at the same rent that the former tenant was previously paying, if the former tenant's rental unit is not vacant when the order is issued.
- 2.3 An order that the landlord charge to the new tenant of the former tenant's rental unit the last amount of rent legally charged to the former tenant, if the rental unit is not vacant when the order is issued.

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

(7) If this Act receives Royal Assent before subsection 9 (2) of Schedule 4 to the *Protecting Tenants and Strengthening Community Housing Act, 2020* comes into force, subsection 9 (2) of Schedule 4 to the *Protecting Tenants and Strengthening Community Housing Act, 2020* is repealed.

(8) If this Act receives Royal Assent after subsection 9 (2) of Schedule 4 to the *Protecting Tenants and Strengthening Community Housing Act, 2020* comes into force, subsection 57 (8) of the Act is repealed.

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

Information respecting certain types of evictions

179.1 (1) The Board shall maintain a register of all applications for an order terminating a tenancy and evicting the tenant on the basis of a notice of termination under sections 48 (Notice, landlord personally, etc., requires unit), 49 (Notice, purchaser personally requires unit) and 50 (Notice, demolition, conversion or repairs) and notify the Minister of every such order that the Board issues.

Reports

(2) On or before April 1 in each year, the Board shall publish a report respecting the applications referred to in subsection (1) received during the previous year that includes,

- (a) the number of applications received, categorized by type of notice of eviction;
- (b) the addresses of the rental units associated with each application; and
- (c) the outcome of each application.

Same

(3) The report shall not include the names of any of the parties to an application.

Legal Aid Services Act, 1998

9. Section 13 of the *Legal Aid Services Act, 1998* is amended by adding the following subsections:

Legal representation before the LTB

(1.1) The Corporation shall provide legal aid services in the form of legal representation before the Landlord and Tenant Board to all individuals who have received a notice under the *Residential Tenancies Act, 2006* to terminate the individual's tenancy for a reason unrelated to the conduct of the individual and who request such legal representation.

Exception

(1.2) The eligibility criteria set out in section 16 do not apply with respect to the provision of legal aid services under subsection (1.1) and the Corporation may not require an individual to contribute towards the costs for the legal aid services under section 40.

Legal Aid Services Act, 2020

10. The *Legal Aid Services Act, 2020* is amended by adding the following section:

Legal representation before the LTB

4.1 (1) The Corporation shall provide legal aid services in the form of legal representation before the Landlord and Tenant Board to all individuals who have received a notice under the *Residential Tenancies Act, 2006* terminating the individual's tenancy for a reason unrelated to the conduct of the individual and who request such representation.

Same

(2) The conditions of eligibility to receive legal aid services referred to in section 7 do not apply with respect to the provision of legal aid services under subsection (1) and the Corporation may not require an individual to contribute towards the costs of providing the legal aid services under section 9.

Ministry of Municipal Affairs and Housing Act

11. Section 4 of the *Ministry of Municipal Affairs and Housing Act* is amended by adding the following subsections:

Functions specific to no-fault evictions

(1.1) As part of the Minister's responsibilities under subsection (1), the Minister shall, with respect to orders terminating tenancies of which the Minister is notified by the Landlord and Tenant Board under subsection 179.1 (1) of the *Residential Tenancies Act, 2006*, take such measures as he or she considers appropriate to confirm that the notices to terminate those tenancies were given in good faith.

Same

(1.2) In performing his or her functions under subsection (1.1), if the Minister learns that a landlord has done any of the things referred to in subsection 57 (5) of the *Residential Tenancies Act, 2006* during the period described in subsection 57 (6) of that Act, the Minister shall notify the former tenant of the rental unit in question that,

- (a) the landlord presumptively gave the notice of eviction in bad faith; and
- (b) the former tenant may make an application referred to in section 57 of the *Residential Tenancies Act, 2006* within two years following the day on which the former tenant vacated the rental unit.

Commencement

12. (1) Subject to subsection (2), this Act comes into force on the day it receives Royal Assent.

(2) Section 10 comes into force on the later of the day section 3 of Schedule 15 to the *Smarter and Stronger Justice Act, 2020* comes into force and the day this Act receives Royal Assent.

Short title

13. The short title of this Act is the *Protecting Renters from Illegal Evictions Act, 2020*.

Loi de 2020 visant à protéger les locataires contre les expulsions illégales

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi apporte diverses modifications concernant les avis de résiliation d'une location prévus par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et les requêtes connexes présentées à la Commission de la location immobilière lorsque les motifs de l'avis ont trait à ce qui suit : l'occupation du logement locatif en question par le locateur pour lui-même, un membre de sa famille ou une personne qui achète le logement locatif ou l'ensemble d'habitation qui le contient; la réparation, la rénovation ou la démolition du logement locatif; ou l'affectation du logement locatif à un usage autre que l'habitation. La Loi est notamment modifiée comme suit :

1. Divers délais applicables à ces types d'avis et de requêtes sont modifiés.
2. La Loi est modifiée afin de prévoir l'utilisation obligatoire des formules approuvées par la Commission de la location immobilière (la «Commission») pour donner ces types d'avis.
3. Dans le cas d'un avis donné en raison de la réparation, de la rénovation ou de la démolition d'un logement locatif ou de son affectation à un autre usage, la Loi est modifiée afin d'exiger que le locateur donne au locataire des copies des approbations nécessaires pour réparer, rénover ou démolir le logement locatif, ou l'affecter à un autre usage.
4. Si la Commission conclut que le locateur a donné un de ces types d'avis de mauvaise foi, les mesures de redressement à sa disposition sont élargies. La Loi est notamment modifiée afin d'exiger que la Commission impose une amende en pareil cas.
5. Enfin, la Loi est modifiée afin d'exiger que la Commission tienne un registre de ces types de requêtes et donne avis de ces requêtes au ministre des Affaires municipales et du Logement.

Par ailleurs, la *Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement* est modifiée afin d'exiger que le ministre prenne certaines mesures pour confirmer que ces types d'avis ont été donnés de bonne foi et qu'il avise les anciens locataires lorsqu'il est présumé que les avis ont été donnés de mauvaise foi. Les lois régissant la prestation de services d'aide juridique sont modifiées afin d'exiger que tout particulier qui reçoit un avis résiliant sa location pour des motifs n'ayant aucun rapport avec son comportement bénéficie d'une représentation juridique obligatoire devant la Commission.

Loi modifiant la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation et d'autres lois en ce qui concerne certaines catégories d'expulsions et la représentation juridique en cas d'expulsions de ce genre

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

1. L'article 43 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Contenu de la formule

(3) Si le locateur n'utilise pas la formule qu'approuve la Commission pour donner un avis de résiliation en vertu de l'article 48 (Avis, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même), de l'article 49 (Avis, l'acheteur veut prendre possession des lieux pour lui-même) ou de l'article 50 (Avis, démolition, affectation à un autre usage, réparations) :

- a) il est réputé ne pas avoir donné d'avis de résiliation pour l'application de la présente loi;
- b) la Commission refuse, par conséquent, d'accepter toute requête demandant une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire.

Aucune variante par rapport à une formule

(4) L'article 84 de la *Loi de 2006 sur la législation* ne s'applique pas à l'égard des avis visés au paragraphe (3).

2. (1) Le paragraphe 48 (1) de la Loi est modifié par remplacement de «un an» par «deux ans» dans le passage qui précède l'alinéa a).

(2) Le paragraphe 48 (2) de la Loi est modifié par remplacement de «60 jours» par «six mois».

3. L'article 48.1 de la Loi est modifié par remplacement de «un mois de loyer» par «trois mois de loyer».

4. (1) Le paragraphe 49 (1) de la Loi est modifié par insertion de «pendant au moins deux ans» après «à des fins d’habitation» dans le passage qui précède l’alinéa a).

(2) Le paragraphe 49 (3) de la Loi est modifié par remplacement de «60 jours» par «six mois».

5. (1) L’article 50 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Idem

(1.1) L’avis de résiliation doit être accompagné de copies de toutes les approbations valides nécessaires pour démolir un logement locatif, l’affecter à un autre usage ou y effectuer des travaux de réparation ou de rénovation, selon le cas. Dans le cas de travaux de réparation ou de rénovation, les approbations doivent autoriser les travaux qui sont si importants qu’ils exigent la libre possession du logement locatif.

(2) Le paragraphe 50 (2) de la Loi est modifié par remplacement de «120 jours» par «six mois».

6. Les alinéas 52 (1) a) à c) de la Loi sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

- a) le locataire reçoit 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;
- b) dans le cas d’une démolition, son exécution n’est pas ordonnée sous le régime d’une autre loi.

7. (1) L’article 57 de la Loi est modifié par adjonction du paragraphe suivant :

Ordonnance de paiement obligatoire d’une indemnité

(1.1) En plus de toute ordonnance visée au paragraphe (3), si elle établit, à la suite d’une requête présentée par l’ancien locataire d’un logement locatif, que le locateur a agi de mauvaise foi, comme le prévoit l’alinéa (1) a), b) ou c), la Commission ordonne au locateur de payer une somme équivalente au plus élevé de 12 mois du loyer de l’ancien locataire et de 35 000 \$.

(2) Le paragraphe 57 (2) de la Loi est modifié par remplacement de «d’un an» par «de deux ans».

(3) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l’entrée en vigueur du paragraphe 9 (1) de l’annexe 4 de la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire, le paragraphe 9 (1) de l’annexe 4 de cette loi est abrogé.

(4) Si le paragraphe 9 (1) de l'annexe 4 de la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire est abrogé par le paragraphe (3), le paragraphe 57 (3) de la Loi est modifié par abrogation de la disposition 1 et adjonction des dispositions suivantes :

- 2.1 Une ordonnance enjoignant au locateur de verser à l'ancien locataire une somme précisée pour les frais raisonnables, notamment ceux de déménagement et d'entreposage, qu'il a engagés ou engagera.
- 2.2 Si le logement locatif en question est libre lors du prononcé de l'ordonnance, une ordonnance permettant à l'ancien locataire d'occuper le logement aux mêmes conditions que celles énoncées dans la convention de location qui a été résiliée.
- 2.3 Une ordonnance exigeant que le locateur fournisse à l'ancien locataire, au loyer que payait ce dernier auparavant, le prochain logement locatif qui lui appartient en tout ou en partie et qui devient libre, si le logement locatif de l'ancien locataire n'est pas libre lors du prononcé de l'ordonnance.
- 2.4 Une ordonnance enjoignant au locateur de demander au nouveau locataire du logement locatif de l'ancien locataire le dernier montant du loyer demandé légalement à l'ancien locataire, si le logement locatif n'est pas libre lors du prononcé de l'ordonnance.

(5) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 9 (1) de l'annexe 4 de la Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire, le paragraphe 57 (3) de la Loi est modifié par abrogation des dispositions 1 et 1.1 et adjonction des dispositions suivantes :

- 2.1 Si le logement locatif en question est libre lors du prononcé de l'ordonnance, une ordonnance permettant à l'ancien locataire d'occuper le logement aux mêmes conditions que celles énoncées dans la convention de location qui a été résiliée.
- 2.2 Une ordonnance exigeant que le locateur fournisse à l'ancien locataire, au loyer que payait ce dernier auparavant, le prochain logement locatif qui lui appartient en tout ou en partie et qui devient libre, si le logement locatif de l'ancien locataire n'est pas libre lors du prononcé de l'ordonnance.
- 2.3. Une ordonnance enjoignant au locateur de demander au nouveau locataire du logement locatif de l'ancien locataire le dernier montant du loyer demandé

légalement à l'ancien locataire, si le logement locatif n'est pas libre lors du prononcé de l'ordonnance.

(6) L'alinéa 57 (6) b) de la Loi est modifié par remplacement de «un an» par «deux ans».

(7) Si la présente loi reçoit la sanction royale avant l'entrée en vigueur du paragraphe 9 (2) de l'annexe 4 de la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, le paragraphe 9 (2) de l'annexe 4 de cette loi est abrogé.

(8) Si la présente loi reçoit la sanction royale après l'entrée en vigueur du paragraphe 9 (2) de l'annexe 4 de la *Loi de 2020 visant la protection des locataires et le renforcement du logement communautaire*, le paragraphe 57 (8) de la Loi est abrogé.

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

Renseignements concernant certains types d'expulsions

179.1 (1) La Commission tient un registre de toutes les requêtes demandant une ordonnance de résiliation de la location et d'expulsion du locataire qui sont fondées sur l'avis de résiliation prévu à l'article 48 (Avis, le locateur veut reprendre possession des lieux pour lui-même), à l'article 49 (Avis, l'acheteur veut prendre possession des lieux pour lui-même) et à l'article 50 (Avis, démolition, affectation à un autre usage, réparations) et avise le ministre de chaque ordonnance de ce genre qu'elle prononce.

Rapports

(2) Au plus tard le 1^{er} avril de chaque année, la Commission publie un rapport sur les requêtes visées au paragraphe (1) reçues au cours de l'année précédente. Ce rapport comprend ce qui suit :

- a) le nombre de requêtes reçues, classées par genre d'avis d'expulsion;
- b) l'adresse des logements locatifs associés à chaque requête;
- c) l'issue de chaque requête.

Idem

(3) Le rapport ne doit pas comprendre le nom des parties aux requêtes.

Loi de 1998 sur les services d'aide juridique

9. L'article 13 de la *Loi de 1998 sur les services d'aide juridique* est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Représentation juridique devant la Commission de la location immobilière

(1.1) La Société fournit des services d'aide juridique sous forme de représentation juridique devant la Commission de la location immobilière à tout particulier qui demande une telle représentation après avoir reçu un avis prévu par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* qui résilie sa location pour un motif qui n'a aucun rapport avec son comportement.

Exception

(1.2) Les conditions d'admissibilité énoncées à l'article 16 ne s'appliquent pas à l'égard de la prestation de services d'aide juridique en application du paragraphe (1.1). La Société ne peut pas exiger qu'un particulier contribue au paiement du coût de ces services en vertu de l'article 40.

Loi de 2020 sur les services d'aide juridique

10. La Loi de 2020 sur les services d'aide juridique est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Représentation juridique devant la Commission de la location immobilière

4.1 (1) La Société fournit des services d'aide juridique sous forme de représentation juridique devant la Commission de la location immobilière à tout particulier qui demande une telle représentation après avoir reçu un avis prévu par la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* qui résilie sa location pour un motif qui n'a aucun rapport avec son comportement.

Idem

(2) Les conditions d'admissibilité à des services d'aide juridique énoncées à l'article 7 ne s'appliquent pas à l'égard de la prestation de services de ce genre en application du paragraphe (1). La Société ne peut pas exiger qu'un particulier contribue au paiement du coût de ces services en vertu de l'article 9.

Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement

11. L'article 4 de la Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Fonctions propres aux expulsions sans égard à la faute

(1.1) Dans le cadre des responsabilités qui lui confère le paragraphe (1), le ministre prend, relativement aux ordonnances de résiliation d'une location dont l'avise la Commission de la location immobilière en application du paragraphe 179.1 (1) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, les mesures qu'il juge appropriées pour confirmer que les avis de résiliation ont été donnés de bonne foi.

Idem

(1.2) S'il apprend, pendant l'exercice de ses fonctions dans le cadre du paragraphe (1.1), qu'un locateur a pris l'une quelconque des mesures mentionnées au paragraphe 57 (5) de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* pendant la période visée au paragraphe 57 (6) de cette loi, le ministre avise l'ancien locataire du logement locatif en question de ce qui suit :

- a) le fait que le locateur est présumé avoir donné l'avis d'expulsion de mauvaise foi;
- b) le fait que l'ancien locataire peut présenter la requête visée à l'article 57 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* dans les deux ans suivant le jour où il a quitté le logement locatif.

Entrée en vigueur

12. (1) Sous réserve du paragraphe (2), la présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

(2) L'article 10 entre en vigueur le dernier en date du jour où l'article 3 de l'annexe 15 de la *Loi de 2020 pour un système judiciaire plus efficace et plus solide* entre en vigueur et du jour où la présente loi reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

13. Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2020 visant à protéger les locataires contre les expulsions illégales*.