

---

---

1st Session, 60th Legislature  
New Brunswick  
69-70 Elizabeth II, 2020-2021

---

---

---

---

1<sup>re</sup> session, 60<sup>e</sup> législature  
Nouveau-Brunswick  
69-70 Elizabeth II, 2020-2021

---

---

## **BILL**

# **26**

**An Act to Amend  
The Residential Tenancies Act**

Read first time: December 10, 2020

Read second time:

Committee:

Read third time:

---

---

**MR. ROBERT GAUVIN**

---

---

## **PROJET DE LOI**

# **26**

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

Première lecture : le 10 décembre 2020

Deuxième lecture :

Comité :

Troisième lecture :

---

---

**M. ROBERT GAUVIN**

---

---



**BILL 26**

**PROJET DE LOI 26**

**An Act to Amend  
The Residential Tenancies Act**

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

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

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

**1 Section 11.1 of The Residential Tenancies Act, chapter R-10.2 of the Acts of New Brunswick, 1975, is amended**

**1 L'article 11.1 de la Loi sur la location de locaux d'habitation, chapitre R-10.2 des Lois du Nouveau-Brunswick de 1975, est modifié**

*(a) in subsection (1) by adding "section 22.1 and" after "Subject to";*

*a) au paragraphe (1), par l'adjonction de « de l'article 22.1 et » après « Sous réserve »;*

*(b) in subsection (2) by adding "section 22.1 and" after "Subject to"*

*b) au paragraphe (2), par l'adjonction de « de l'article 22.1 et » après « Sous réserve ».*

**2 The Act is amended by adding after section 22 the following:**

**2 La Loi est modifiée par l'adjonction de ce qui suit après l'article 22 :**

**PERMITTED RENT INCREASE**

**AUGMENTATION DE LOYER ADMISE**

**Permitted rent increase**

**Augmentation de loyer admise**

**22.1(1)** Except as provided in sections 22.2, 22.3 and 22.5, the cumulative amount of any one or more increases to rent charged by a landlord to a tenant between January 1 and December 31 of any year shall not exceed the percentage change from year to year in the Consumer Price Index for New Brunswick for prices of goods and services as reported monthly by Statistics Canada, averaged over the 12-month period that ends at the end of May of the previous calendar year, rounded to the first decimal point.

**22.1(1)** Sous réserve des articles 22.2, 22.3 et 22.5, le montant cumulatif d'une ou plusieurs augmentations de loyer demandées par un propriétaire à un locataire entre le 1er janvier et le 31 décembre d'une année quelconque ne peut être supérieur au taux de variation annuelle de l'Indice des prix à la consommation pour le prix des biens et services au Nouveau-Brunswick selon les rapports mensuels de Statistique Canada, s'agissant de la moyenne établie pour la période de 12 mois se terminant à la fin mai de l'année civile précédente, arrondie à la première décimale.

**22.1(2)** The Minister of Service New Brunswick shall publish in *The Royal Gazette* the permitted increase for each calendar year not later than August 31 of the preceding year.

**22.1(3)** This section applies despite the provisions in a Standard Form of Lease or other tenancy agreement.

#### **Application for greater increase or review**

**22.2(1)** If a landlord seeks a rent increase greater than the amount permitted under section 22.1, the landlord shall apply to the Chief Residential Tenancies Officer for approval of the proposed increase not later than ten days after giving the tenant the notice of rent increase required under subsection 11.1(1) or (2), as the case may be.

**22.2(2)** If a landlord seeks a rent increase equal to or less than the amount permitted under section 22.1, the tenant may apply to the Chief Residential Tenancies Officer for a review of the proposed increase not later than ten days after receipt of the notice of rent increase required under subsection 11.1(1) or (2), as the case may be.

**22.2(3)** An application under subsection (1) or (2) shall be made on the form prescribed by regulation and a copy of the application shall be served on the other party.

**22.2(4)** On receipt of an application under subsection (1) or (2), the Chief Residential Tenancies Officer shall within ten days give written notice to the landlord and tenant of the date, time, and place set for the hearing of the application.

**22.2(5)** The landlord and tenant shall supply any information requested by the Chief Residential Tenancies Officer for the purpose of deciding an application under subsection (1) or (2), and all information provided to the Chief Residential Tenancies Officer under this subsection shall be made available to both parties.

**22.2(6)** A party who receives information of another party under subsection (5) shall keep the information confidential.

**22.2(7)** On the hearing of an application under subsection (1) or (2), both parties are entitled to appear and be heard in person or by counsel or agent.

**22.1(2)** Le ministre de Services Nouveau-Brunswick publie dans la *Gazette royale*, au plus tard le 31 août de l'année précédente, l'augmentation admise pour chaque année civile.

**22.1(3)** Le présent article l'emporte sur les dispositions de la formule type de bail ou de toute autre convention de location.

#### **Demande d'augmentation supérieure ou de révision**

**22.2(1)** Le propriétaire qui souhaite effectuer une augmentation de loyer supérieure au montant admis par application de l'article 22.1 doit demander l'approbation du médiateur en chef des loyers dans un délai de dix jours après avoir donné au locataire l'avis d'augmentation du loyer exigé aux paragraphes 11.1(1) ou (2), selon le cas.

**22.2(2)** Lorsque l'augmentation du loyer que souhaite effectuer le propriétaire n'est pas supérieure au montant admis par application de l'article 22.1, le locataire peut demander une révision au médiateur en chef des loyers dans le délai de dix jours qui suit la réception de l'avis d'augmentation du loyer exigé aux paragraphes 11.1(1) ou (2), selon le cas.

**22.2(3)** Toute demande prévue aux paragraphes (1) ou (2) se fait au moyen de la formule que prescrit le règlement, et copie de la demande est signifiée à l'autre partie.

**22.2(4)** Sur réception d'une demande présentée en vertu des paragraphes (1) ou (2), le médiateur en chef des loyers a dix jours pour aviser le propriétaire et le locataire par écrit des date, heure et lieu de l'audition de la demande.

**22.2(5)** Le propriétaire et le locataire doivent remettre au médiateur en chef des loyers tous les renseignements qu'il demande en vue de statuer sur la demande présentée en vertu des paragraphes (1) ou (2), tous ces renseignements étant accessibles aux deux parties.

**22.2(6)** La partie qui reçoit des renseignements de l'autre partie conformément au paragraphe (5) doit en préserver le caractère confidentiel.

**22.2(7)** À l'audition d'une demande présentée en vertu des paragraphes (1) ou (2), les deux parties ont le droit de comparaître et d'être entendues en personne ou par l'intermédiaire d'un avocat ou d'un représentant.

**22.2(8)** In deciding an application under subsection (1) or (2), the Chief Residential Tenancies Officer shall consider the following factors:

- (a) whether the increase in rent is necessary to prevent financial loss to the landlord in the operation of the building in which the premises are located;
- (b) increased operating costs or capital expenditures incurred by the landlord;
- (c) the landlord's expectation of a reasonable return on capital investment; and
- (d) such other matters as may be prescribed by regulation.

**22.2(9)** After hearing and considering an application under subsection (1) or (2), the Chief Residential Tenancies Officer may

- (a) approve the rent increase;
- (b) deny the rent increase; or
- (c) approve a rent increase of a lesser amount.

**22.2(10)** The Chief Residential Tenancies Officer shall give written notice of a decision under subsection (9), and the reasons for the decision, to all parties within thirty days after the date of the hearing of the application.

**22.2(11)** If an application has been made under subsection (1) or (2), the landlord shall not charge or collect a rent increase pending the outcome of that application.

**Agreement for greater increase**

**22.3(1)** Subject to subsections (2) to (5), a landlord and a tenant may agree to increase the rent charged to the tenant above the amount permitted under section 22.1 if

- (a) the landlord has carried out or undertakes to carry out a specified capital expenditure in exchange for the rent increase; or

**22.2(8)** Le médiateur en chef des loyers statue sur la demande présentée en vertu des paragraphes (1) ou (2) en tenant compte des facteurs suivants :

- a) la nécessité éventuelle de l'augmentation de loyer pour éviter que le propriétaire subisse des pertes financières dans l'exploitation du bâtiment dans lequel les locaux se trouvent;
- b) l'augmentation des frais d'exploitation et des dépenses en immobilisations du propriétaire;
- c) l'attente d'un rendement raisonnable pour le propriétaire sur son investissement;
- d) les autres facteurs prévus par règlement.

**22.2(9)** Au terme de l'audition et de l'examen de la demande présentée en vertu des paragraphes (1) ou (2), le médiateur en chef des loyers peut :

- a) soit approuver l'augmentation du loyer;
- b) soit refuser l'augmentation du loyer;
- c) soit approuver une augmentation inférieure du loyer.

**22.2(10)** Dans les trente jours suivant l'audition de la demande, le médiateur en chef des loyers communique par écrit aux parties sa décision motivée prise conformément au paragraphe (9).

**22.2(11)** Tant que la demande présentée en vertu des paragraphes (1) ou (2) reste pendante, le propriétaire ne peut demander ni percevoir l'augmentation de loyer.

**Entente d'augmentation supérieure**

**22.3(1)** Sous réserve des paragraphes (2) à (5), un propriétaire et un locataire peuvent, par entente, convenir d'une augmentation du loyer supérieure au montant admis par application de l'article 22.1, dans les cas suivants :

- a) le propriétaire a engagé ou promet d'engager, en contrepartie, des dépenses en immobilisations;

(b) the landlord has provided or undertakes to provide a new or additional service in exchange for the rent increase.

**22.3(2)** An agreement under subsection (1) shall be in the form prescribed by regulation and shall set out the new rent, the tenant's right under subsection (4) to cancel the agreement and the date the agreement is to take effect.

**22.3(3)** An agreement under subsection (1) shall not increase the rent by more than the yearly allowable increase as provided under section 22.1 plus 3 per cent of the previous lawful rent charged.

**22.3(4)** A tenant who enters into an agreement under subsection (1) may cancel the agreement by giving written notice to the landlord within five days after signing the agreement.

**22.3(5)** An agreement under subsection (1) may take effect no earlier than six days after it has been signed.

**22.3(6)** Section 11.1 does not apply with respect to a rent increase under this section.

#### **Application for relief from agreed increase**

**22.4(1)** A tenant or former tenant may apply to a residential tenancies officer for relief if the landlord and the tenant or former tenant agreed to an increase in rent under section 22.3 and

- (a) the landlord has failed in whole or in part to carry out an undertaking under the agreement;
- (b) the agreement was based on work that the landlord claimed to have done but did not do; or
- (c) the agreement was based on services that the landlord claimed to have provided but did not provide.

**22.4(2)** No application may be made under subsection (1) more than two years after the rent increase becomes effective.

**22.4(3)** In an application under subsection (1), the residential tenancies officer may find that some or all of the rent increase above the amount permitted under section 22.1 is invalid from the day on which it took effect and

b) le propriétaire a fourni ou promet de fournir, en contrepartie, un service nouveau ou additionnel.

**22.3(2)** L'entente prévue au paragraphe (1) est établie selon la formule que prescrit le règlement et énonce le nouveau loyer, le droit de repentir du locataire prévu au paragraphe (4) et la date de prise d'effet de l'entente.

**22.3(3)** L'augmentation de loyer établie dans l'entente prévue au paragraphe (1) ne peut être supérieure à l'augmentation annuelle admissible par application de l'article 22.1, plus 3 pour cent du dernier loyer demandé légitimement.

**22.3(4)** Le locataire qui conclut l'entente prévue au paragraphe (1) peut l'annuler en avisant le propriétaire par écrit dans les cinq jours suivant la signature de l'entente.

**22.3(5)** L'entente prévue au paragraphe (1) ne peut prendre effet moins de six jours après sa signature.

**22.3(6)** L'article 11.1 ne s'applique pas aux augmentations de loyer régies par le présent article.

#### **Demande d'affranchissement d'une augmentation convenue**

**22.4(1)** Le locataire ou l'ancien locataire qui a convenu d'une augmentation de loyer avec le propriétaire en vertu de l'article 22.3 peut demander à un médiateur des loyers d'en être affranchi dans les cas suivants :

- a) le propriétaire a omis de remplir en tout ou en partie une promesse contenue dans l'entente;
- b) l'entente reposait sur des travaux que le propriétaire a prétendu à tort avoir effectués;
- c) l'entente reposait sur des services que le propriétaire a prétendu à tort avoir fournis.

**22.4(2)** Sont irrecevables les demandes présentées en vertu du paragraphe (1) plus de deux ans après la prise d'effet de l'augmentation du loyer.

**22.4(3)** Saisi d'une demande présentée en vertu du paragraphe (1), le médiateur des loyers peut conclure à l'invalidité de tout ou partie de la tranche de l'augmentation de loyer qui est supérieure au montant admis par ap-

may order the landlord to pay any money consequently owing to the tenant or former tenant.

**Greater increase in exchange for additional services**

**22.5** Despite section 11.1, a landlord may, in the manner prescribed by regulation, increase the rent charged to a tenant above the amount permitted under section 22.1 at any time if the landlord and the tenant agree that the landlord will add any of the following with respect to the tenant’s occupancy of the premises:

- (a) a parking space; or
- (b) a service, facility, privilege, or accommodation prescribed by regulation.

**Coerced agreement void**

**22.6** An agreement under section 22.3 or 22.5 is void if it has been entered into as a result of coercion or as a result of a false, incomplete or misleading representation by the landlord or an agent of the landlord.

**Decrease in services**

**22.7** A landlord shall decrease the rent charged to a tenant in the manner prescribed by regulation if the landlord and the tenant agree that the landlord will cease to provide anything referred to in section 22.5 with respect to the tenant’s occupancy of the premises.

**3** *Section 24.5 of the Act is repealed.*

**4** *Section 25.4 of the Act is repealed.*

**5** *Subsection 29(1) of the Act is amended*

(a) *in paragraph (g.5) by striking out “and” at the end of the paragraph;*

(b) *by adding after paragraph (g.5) the following:*

(g.6) prescribing an application form for the purposes of subsection 22.2(3);

(g.7) respecting matters to be considered by the Chief Residential Tenancies Officer for the purposes of paragraph 22.2(8)(d);

application de l’article 22.1 depuis la date de sa prise d’effet et peut ordonner au propriétaire de payer les sommes dues en conséquence au locataire ou à l’ancien locataire.

**Augmentation supérieure contre des services additionnels**

**22.5** Malgré l’article 11.1, le propriétaire peut à tout moment augmenter de la manière prescrite par règlement le loyer demandé au locataire au-delà du montant admis par application de l’article 22.1, s’il a convenu avec lui d’ajouter un ou plusieurs des éléments suivants relativement à l’occupation des locaux par le locataire :

- a) une place de stationnement;
- b) un service, une installation, un privilège ou un accommodement prévu par règlement.

**Nullité de toute entente forcée**

**22.6** Est nulle toute entente visée aux articles 22.3 ou 22.5 qui a été conclue sous la contrainte ou par suite d’une assertion fausse, incomplète ou trompeuse du propriétaire ou de son représentant.

**Réduction des services**

**22.7** Le propriétaire doit réduire de la manière prescrite par règlement le loyer demandé au locataire, s’il a convenu avec lui de ne plus fournir des éléments visés à l’article 22.5 relativement à l’occupation des locaux par le locataire.

**3** *L’article 24.5 de la Loi est abrogé.*

**4** *L’article 25.4 de la Loi est abrogé.*

**5** *Le paragraphe 29(1) de la Loi est modifié*

a) *à l’alinéa g.5), par la suppression de « et » à la fin de l’alinéa;*

b) *par l’adjonction de ce qui suit après l’alinéa g.5) :*

g.6) établissant une formule de demande pour l’application du paragraphe 22.2(3);

g.7) concernant les facteurs dont doit tenir compte le médiateur en chef des loyers pour l’application de l’alinéa 22.2(8)d);

(g.8) prescribing a form of agreement to increase rent for the purposes of subsection 22.3(2);

(g.9) prescribing the manner in which rent increases under section 22.5 may be made;

(g.91) prescribing services, facilities, privileges or accommodations for the purposes of paragraph 22.5(b);

(g.92) prescribing the manner in which decreases in rent under section 22.7 are determined;

g.8) établissant une formule d'entente d'augmentation de loyer pour l'application du paragraphe 22.3(2);

g.9) précisant les modalités d'une augmentation de loyer effectuée en vertu de l'article 22.5;

g.91) énumérant des services, des installations, des privilèges ou des accommodements pour l'application de l'alinéa 22.5b);

g.92) précisant les modalités d'une réduction de loyer effectuée en vertu de l'article 22.7;